



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
‘Hoogegeest 28a’ (tweede versie) te Akersloot

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Hoogegeest 28a' is op 11 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum' op 20 juni 2013 is het bestemmingsplan 'Hoogegeest 28a' vervallen. Om dit te herstellen is het ontwerp bestemmingsplan 'Hoogegeest 28a' opnieuw ter inzage gelegd. De inhoud van het bestemmingsplan is exact gelijk aan het eerder vastgestelde bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 21 november 2013 tot en met donderdag 2 januari 2014, ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Castricum. Het plan was tevens te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl onder plan-identificatienummer: NL.IMRO.0383.BPA13Hoogegeest28a-ON01 en op www.castricum.nl. Binnen deze periode werd een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze in te dienen.

Gedurende de periode voor terinzagelegging is tevens het overleg met instanties gevoerd ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze nota worden alle ingekomen zienswijzen en vooroverlegreacties kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Ingekomen zienswijzen

2.1. De heer T. Kruyenaar, Hoogegeest 30, 1921 CH in Akersloot

De zienswijze is gedateerd op 29 december 2013 en ontvangen op 30 december 2013 en derhalve ontvankelijk.

De zienswijze komt nagenoeg overeen met de zienswijze die reclamant heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Hoogegeest 28a', eerste versie. De reactie van de gemeente komt daardoor overeen met de reactie op de zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Hoogegeest 28a', eerste versie.

1. Reclamant trekt de financiële haalbaarheid in twijfel omdat bijvoorbeeld niet duidelijk is of er voldoende belangstelling is voor de woningen.

Beantwoording gemeente:

De financiële haalbaarheid is onderzocht middels een exploitatieopzet. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Wat betreft de woningmarkt is het planologisch niet relevant of er markt is voor dure vrijstaande woningen op grote kavels. Het plan is planologisch economisch uitvoerbaar. Tevens zijn er in het kader van de RAP (Regionaal Actie Programma) afspraken gemaakt over de regionale afstemming (en instemming) van woningbouwplannen. Ook voor dit plan heeft deze afstemming (en instemming) plaatsgevonden.

2. Reclamant vraagt of er onderzoek is gedaan naar alternatieve locaties om de woningbouw te realiseren. Immers pas nadat is gebleken dat een dergelijke locatie niet voorhanden is, mag pas op de saneringslocatie worden gebouwd.

Beantwoording gemeente:

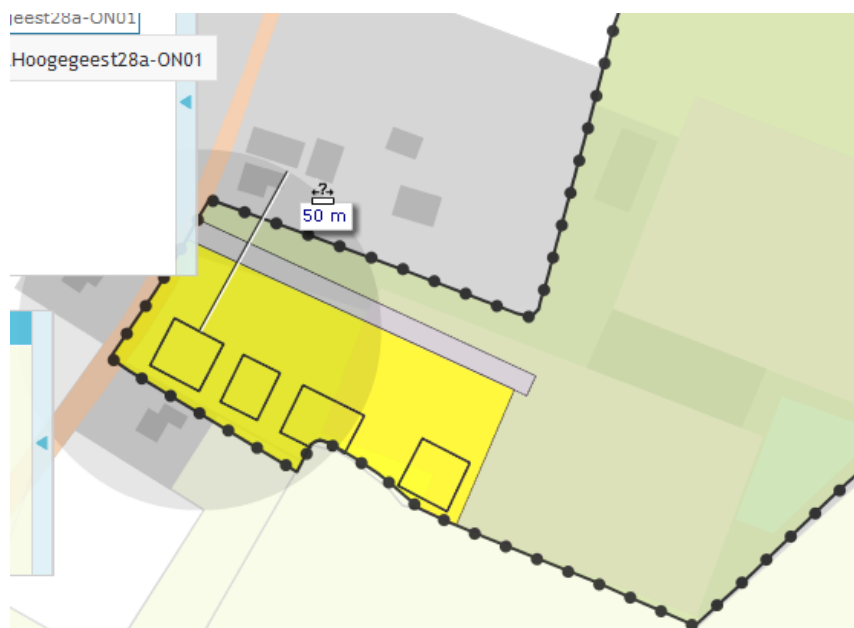
Met de exploitatieopzet is aangetoond dat alleen op de huidige locatie de mogelijkheid bestaat om de woningen te realiseren. De storende agrarische bebouwing (kassen) wordt vervangen door woningbouw hetgeen past binnen het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

3. Reclamant vreest voor het op slot zetten van het melkveehouderijbedrijf aan de Hoogegeest 30. De bedrijfsvoering wordt onevenredig geschaad.

Beantwoording gemeente:

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hier reeds op ingegaan: 'Ten noorden van de beoogde woningen, aan de Hoogegeest 30, ligt een rundveehouderij. Dit bedrijf valt onder het Besluit landbouw milieubeheer. In het buitengebied geldt hiervoor een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van woningen. In het plan is rekening gehouden met deze richtafstand, zodat een

acceptabel leefklimaat bij de nieuwe woningen gewaarborgd wordt en de bedrijfsvoering van de rundveehouderij niet wordt geschaad.'



4. Reclamant geeft aan dat het plan niet in de omgeving past, tussen de lintbebouwing.

Beantwoording gemeente:

Wij delen deze mening niet. De nieuwe woningen passen juist goed in het bebouwingslint en worden neergezet op een boerenerf waarbij rekening is gehouden met het doorzicht op het achterland en het achterste perceel eindigt op dezelfde lijn als het boerenerf van Hoogegeest 30.

5. Reclamant voert aan dat het woongenot wordt aangetast door verlies van privacy en geluidshinder.

Beantwoording gemeente:

Vooropgesteld moet worden dat een bepaalde mate van aantasting van privacy aanvaardbaar is. Bovendien is in de huidige situatie een agrarisch bedrijf gevestigd cq. planologisch mogelijk, hetgeen eveneens een aantasting van de privacy inhoudt. De woningen worden op voldoende afstand gerealiseerd. Het bestemmingsplan brengt geen onacceptabele schending van de privacy met zich mee.

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 bovenal aanvaardbaar- risico. Hierbij moet worden bedacht dat het thans planologisch mogelijk is om een agrarisch bedrijf op de locatie te vestigen hetgeen ook de stilte in enige mate verstoort.

6. Reclamant voert tenslotte aan dat er sprake is van waardevermindering van de woning.

Beantwoording gemeente:

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is. Het staat reclamant vrij om een afzonderlijke procedure te starten voor een tegemoetkoming in planschade indien zij van menig is dat haar cliënt daar recht op heeft. Een onafhankelijke commissie adviseert het college over het planschadeverzoek.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt niet overgenomen.

2.2. G. Twaalfhoven, Hoogegeest 28, 1921 CH in Akersloot

De zienswijze is gedateerd op 29 december 2013 en ontvangen op 30 december 2013 en derhalve ontvankelijk.

- In het voortraject heeft er al overleg plaatsgevonden met de provincie over de exploitatieopzet, die ook door haar is goedgekeurd. Het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad is derhalve een pro forma aangelegenheid.

Beantwoording gemeente

Het vooroverleg met de provincie is noodzakelijk om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken. Daarnaast is de exploitatieopzet, waaruit moet blijken dat de opbrengst van de nieuwe woningen de saneringskosten dekt en dat de winst niet hoger is dan 5%. Daarnaast toetst de provincie ook aan haar beleid, zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie en de daarbij behorende verordening. Pas wanneer een plan haalbaar lijkt te zijn wordt deze in procedure gebracht. Via een informatieavond en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld te reageren op het plan. Van een pro forma aangelegenheid is ons inziens geen sprake.

Voor de leesbaarheid wordt hieronder de nummering die reclamant in zijn zienswijze gebruikt gehanteerd.

1. De Ruimte voor Ruimte regeling is bedoeld voor het opruimen van oude agrarische gebouwen, die een aantasting van het landschap zouden vormen.

Beantwoording gemeente

De regeling Ruimte voor Ruimte zorgt voor het opruimen van verouderd glas en andere bebouwing in het landelijk gebied. Het gaat daarbij om gebouwen die als visueel storend of qua functie niet (meer) passend zijn. De regeling Ruimte voor Ruimte zorgt dan op twee manieren voor een betere kwaliteit van het landschap:

a. Steen en glas wordt gesloopt en verhardingen verwijderd. Bovendien wordt er aanzienlijk minder m² nieuwe woningen teruggebouwd dan er wordt gesloopt; hiermee wordt de verrommeling van het landschap tegengegaan;

b. De compensatiewoningen moeten tezamen met het gehele plan een ruimtelijke meerwaarde toevoegen; door een goede keuze van de plek, het ontwerp en de omvang van de nieuwe bebouwing moet ruimtelijke kwaliteit worden toegevoegd.

Voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling zoals deze is beoogd door de provincie Noord-Holland, is het van belang dat het gaat om storende bebouwing in het landschap. Glastuinbouw kan bijvoorbeeld een storend element in het landschap zijn. Het verwijderen van deze glasopstanden kan een kwalitatieve verbetering van het landschap opleveren. Om de sanering te bekostigen, mag er een andere functie met bebouwing voor in de plaats komen. Door middel van een exploitatieopzet wordt berekend hoeveel woningen er worden toegestaan om de sloop van de bebouwing te realiseren. Kort gezegd worden de kosten van de sloop en de opbrengsten van de woningbouw met elkaar vergeleken. De Provincie Noord-Holland staat positief tegenover dit initiatief.

2. Het plan past niet in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, wat al aangeeft dat er iets bijzonders aan de hand is.

Beantwoording gemeente

In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat voorziet in de sanering van een agrarisch bouwperceel en de bouw van een compensatiewoning voor iedere 1000m² dat gesloopt wordt. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat de nieuwe woningen binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Dit neemt niet weg dat ook aan het provinciaal beleid

moet worden voldaan (ruimte voor ruimte regeling met bijbehorende exploitatieopzet). Dergelijke ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan Buitengebied niet bij recht toegestaan, omdat maatwerk vereist is. Een wijzigingsplan is in dit geval niet mogelijk, omdat het vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt beter is om de woningen buiten het bouwvlak, meer naar de Hoogegeest te situeren.

3. Door deze ontwikkeling wordt de lintbebouwing aangetast. Er wordt onder andere een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd.

Beantwoording gemeente

Het bestemmingsplan 'Hoogegeest 28a' voorziet in een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In totaal wordt circa 12.000 m² aan bebouwing gesloopt. In ruil voor het slopen van de bebouwing worden vijf woningen gebouwd. De woningen worden gebouwd overeenkomstig het 'Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte Hoogegeest 28A, Akersloot'. De nieuwe woningen sluiten aan bij het karakter van het bestaande bebouwingslint. Het pad om vier van de vijf woningen te ontsluiten ligt nagenoeg op dezelfde plek als het bestaande pad dat het glastuinbouwbedrijf ontsluit. Bij de inpassing van de nieuwe bebouwing is rekening gehouden met het open doorzicht vanuit het lint op het achterliggende landschap. Door het slopen van de glasopstanden en bedrijfsgebouwen wordt de openheid van de Binnengeestepolder versterkt. Voor de inhoud van de woningen is in het bestemmingsplan een maximum inhoudsmaat opgenomen van 650 m³. Dit komt overeen met het geldende beleid in de gemeente Castricum, zoals het ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum' is komen te staan.

4. Behoud van de openheid kan alleen door zo min mogelijk bebouwing toe te staan.

Beantwoording gemeente

Deze stelling is juist. Vandaar dat het aantal en de grootte van de woningen net voldoende is om de sanering en de herinrichting te bekostigen.

5. Door deze ontwikkeling wordt het aantal woningen in dit deel van de Hoogegeest bijna verdubbeld. Dit samen met de mogelijkheden mantelzorg en bedrijf aan huis staat in contrast met het beleid van de gemeente om dit gebied zoveel mogelijk open te houden en zo weinig mogelijke extra bebouwing toe te staan.

Beantwoording gemeente

De mogelijkheden voor beroep aan huis en mantelzorg zijn voor iedere woning in de gemeente Castricum gelijk. De bestaande woningen aan de Hoogegeest hebben deze mogelijkheden ook. Dit is beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied. Zie verder onze reactie onder 3 en 4.

6. Door de stankcirkel (50 meter) van het bedrijf aan de Hoogegeest 30 worden de woningen tegen het perceel van reclamant gesitueerd. Dit is een ongepaste, onjuiste en geforceerde situering.

Beantwoording gemeente

De situering van de woningen is inderdaad mede bepaald door de milieucirkel van het naastgelegen bedrijf. Desalniettemin is er sprake van een stedenbouwkundige acceptabele situatie, zoals toegelicht in het beeldkwaliteitsplan en de toelichting van het bestemmingsplan. De afstand tussen het perceel van reclamant en de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt minimaal 4 meter.

7. De nieuwe woningen zijn met 650m³ te groot en passen niet in het landelijk gebied aan de Hoogegeest.

Beantwoording gemeente

Een inhoud van 650m³ is standaard voor een woning in het buitengebied. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied, dat geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Castricum, met uitzondering van het strand, de duinen en De Woude, is bepaald dat een woning een inhoud mag hebben van maximaal 650m³. Dit geldt dus ook voor de bestaande woningen aan de Hoogegeest. Er is geen aanleiding om voor deze locatie daar een uitzondering voor te maken.

8. Reclamant wijst erop dat de gemeente als uitgangspunt heeft dat woningbouw in de kernen moet plaatsvinden.

Beantwoording gemeente:

In beginsel hoort woningbouw in de kernen plaats te vinden. Uitzonderingen hierop zijn de gevallen waarbij agrarische bebouwing vrij komt. In die gevallen stellen wij wel als voorwaarde dat er een aantoonbare en duurzame verbetering plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteit, door de bouw van woningen als compensatie voor de sloop van landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing of functies. Daarbij wordt de voorwaarde gesteld dat dit leidt tot een vermindering van het bebouwde oppervlak. In dit geval is dat ook aan de orde. Zie verder onze reactie onder 5.

9. Vanwege de rooilijn van de dubbele woning vreest reclamant voor verlies van uitzicht in de noordelijke richting. Tevens worden de ontwikkelingskansen van de eigen woning beperkter door de nieuwe woningbouw. De nieuwste woningen aan de Hoogegeest staan verder van de weg vanwege de wens om een grotere voortuin en als gevolg van geluids- en stankoverlast van motorvoertuigen. Het verbaast reclamant dat de nieuwe woningen naast zijn perceel dicht op de weg staan.

Beantwoording gemeente:

Vooropgesteld moet worden dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht. Het uitzicht in noordelijke richting kijkt uit over het lint waar doorgaans bebouwing aanwezig is. Het is daarom niet onacceptabel als dat uitzicht wordt verminderd. De recent gerealiseerde woningen aan de Hoogegeest staan soms verder van de weg, omdat dit een wens is van de eigenaar. Dit kan alleen als deze ruimte er ook daadwerkelijk is. Milieuwetgeving (stank, geluid e.d.) vormde bij deze recent gerealiseerde woningen geen aanleiding ze verder van de weg te situeren. In onderhavig plan is deze ruimte beperkt en is ervoor gekozen de woningen op circa 9 meter van de Hoogegeest te situeren, hetgeen een gemiddelde is van de bestaande naastgelegen woningen Hoogegeest 28 en 30.

10. Het betreffen uitsluitend woningen in het duurdere segment, waardoor de ontwikkelaar €20.000 moet bijdragen aan het Egalisatiefonds. De gemeente krijgt dus extra inkomsten, terwijl het woongenot van omwonenden er op achteruit gaat.

Beantwoording gemeente

Ontwikkelaar draagt inderdaad €20.000 bij aan de egalisatiereserve. Deze reserve is er voor bedoeld sociale woningbouwprojecten die financieel net niet haalbaar zijn toch te kunnen realiseren. De ontwikkelaar had voor deze locatie ook voor (deels) sociale woningbouw kunnen kiezen, maar dan was het aantal te realiseren woning aanzienlijk hoger geweest, omdat immers de saneringskosten uit de opbrengt van de woningen moet worden gedekt. De gemeente acht dit, gezien de omgeving, ongewenst. Het afzien van een bijdrage is ook ongewenst. Dit schept een ongewenst precedent en brengt de realisatie van voldoende betaalbare woningen in gevaar.

11. Reclamant is van mening dat de sanering van de locatie ook gefinancierd kan worden door de verkoop van de grond en dat de bouw van de woningen daarvoor niet noodzakelijk is.

Beantwoording gemeente

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt onder andere de exploitatieopzet getoetst. Er wordt gekeken of voldoende helder is wat de te maken kosten zijn en of die terug verdiend kunnen worden (het zogenaamde 'rekenen'). Bezien wordt of er sprake is van een redelijke en billijke opbrengst. De exploitatie opzet is getoetst door de Provincie Noord- Holland en akkoord

bevonden. De provincie beoordeelt deskundig of er wordt voldaan aan de voorwaarden die gelden bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. De exploitatieopzet betreft bedrijfsgegevens welke vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld en zijn daarom niet openbaar. Op basis van de exploitatieopzet mogen hier maximaal 5 woningen worden gerealiseerd. De Ruimte voor Ruimte regeling maakt het mogelijk dat een acceptabel positief saldo wordt gecreëerd, de initiatiefnemer mag – binnen redelijke grenzen – verdienen aan het initiatief. De mening van reclamant dat de gemeente gaat verdienen aan het plan, delen wij niet. Met de initiatiefnemers is een exploitatieovereenkomst gesloten. De Wet ruimtelijk ordening bepaalt dat de gemeente bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het kostenverhaal dient te verzekeren. De reële kosten zijn hierdoor veilig gesteld en daarmee is de financiële haalbaarheid van het plan gedekt.

12. De verkoop van bouwgrond biedt de ontwikkelaar de mogelijkheid om ten koste van het algemeen belang en zeker het belang van de bewoners van de Hoogegeest veel geld te verdienen aan dit project.

*Beantwoording gemeente
Zie onze reactie onder 11.*

13. Reclamant heeft de exploitatieopzet niet in kunnen zien. Dit versterkt de argwaan dat de vijf woningen vermoedelijk meer zijn dan noodzakelijk.

*Beantwoording gemeente
Zie onze reactie onder 11.*

14. Volgens reclamant leiden zeven uitritten op een korte afstand van elkaar tot een zeer gevaarlijke verkeerssituatie.

*Beantwoording gemeente
Toen het glastuinbouwbedrijf nog als plantenkwekerij in bedrijf was werkten er gemiddeld 25 mensen in de kassen; ongeveer de helft van deze mensen kwam met de auto naar het bedrijf aan de Hoogegeest 28a. Elke dag kwam er tenminste 1 vrachtwagen de producten van het kassenbedrijf ophalen en ook toeleveranciers bezochten tenminste 3 keer per week per vrachtwagen het bedrijf om de voor het productieproces benodigde voorraden te leveren. Ook werd het bedrijf wekelijks bezocht door o.a. vertegenwoordigers en andere bij het bedrijf betrokken personen. De bedrijfsvoering van het kassenbedrijf wordt met dit plan beëindigd en hiermee ook de hiermee gepaard gaande verkeersbewegingen. Hier staan de verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woningen tegenover. Per saldo zal derhalve de verkeerssituatie niet verslechteren. Alleen de woning direct ten noorden van Hoogegeest 28 krijgt een uitrit direct op de Hoogegeest. De overige vier woningen worden via één toegangsweg vanaf de Hoogegeest ontsloten.
Wij delen de stelling van reclamant, die overigens niet nader is onderbouwd, dat zeven uitritten dicht bij elkaar (circa 120m) leidt tot gevaarlijke situaties niet. Dit gezien de lage gebruiksfrequentie van de uitritten in beperkte snelheid op de Hoogegeest. De nieuwe toegangsweg komt in de plaats van de huidige uitrit van het terrein van de firma Baars.*

15. Het verkeersaanbod zal aanzienlijk toenemen, waardoor de verkeersveiligheid zal afnemen

*Beantwoording gemeente
Zie onze reactie onder punt 14*

16. De mogelijkheid tot beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis leidt tot ongewenste verkeersoverlast. Mede gezien de werknemers en klanten die met de auto komen

Beantwoording gemeente

In het bestemmingsplan is bepaald dat degene die de activiteit uitoefent tevens bewoner van de woning moet zijn. Dit is vastgelegd in artikel 7.1.1. onder b van het bestemmingsplan. Er kan dus geen sprake zijn van werknemers die van elders komen. Daarnaast is bepaald dat er geen publiekaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden. Hierdoor zal er geen overlast voor de omgeving ontstaan. Het is immers een standaardbepaling die in alle bestemmingsplannen van de gemeente Castricum zijn opgenomen. De bestaande woningen aan de Hoogegeest hebben dus deze zelfde mogelijkheden.

17. Mantelzorg leidt tot twee woningen per woning en derhalve tot een ongewenste toename van de verkeersdruk

Beantwoording gemeente

In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen voor mantelzorg. Mantelzorg betreft de tijdelijke inwoning van iemand met aantoonbare lichamelijke, sociale en/of psychische ongemakken. Dankzij mantelzorg kunnen mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Een deel van de woning of bijgebouw mag ingericht worden voor deze "afhankelijke woonruimte". Een aparte woning mag niet ontstaan. Er zijn geen extra bouw mogelijkheden dan hetgeen op grond van de aan-, uit en/of bijgebouwenregeling van de bestemming Wonen is toegestaan.

Het is een regeling die voor alle woningen in de gemeente Castricum geldt en is vastgelegd in bestemmingsplannen.

De bestaande woningen aan de Hoogegeest hebben dus dezelfde mogelijkheden. In de praktijk blijkt dat er beperkt gebruik van wordt gemaakt. Er moet immers gaan om het verlenen van zorg aan iemand die hulpbehoevend is. Het om financiële redenen huisvesten van twee gezinnen zal en mag geen sprake zijn. Het door reclamant geschetste scenario dat iedere woning twee gezinnen zal huisvesten is niet reëel.

18. De Hoogegeest is een belangrijke route voor wandelaars en (brom-)fietsers. Door dit bouwplan zal het gevaar en de overlast toenemen

Beantwoording gemeente

De Hoogegeest is inderdaad een belangrijk wandel- en fietsroute. Door dit bouwplan zal echter de verkeersveiligheid niet afnemen. Wij verwijzen hiervoor naar onze reactie onder 14.

19. De ontwikkelkansen en ruimtelijke mogelijkheden van de woning van reclamant en die van de naastgelegen landerijen worden door dit bouwplan aanmerkelijk beperkt.

Beantwoording gemeente

Er is geen opvolger voor het glastuinbouwbedrijf. Bovendien is het op grond van provinciaal beleid slechts toegestaan om glastuinbouwbedrijven uit te breiden in de daarvoor bestemde glastuinbouwconcentratiegebieden cq. tuinbouwconcentratiegebieden. De locatie is niet aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied cq. tuinbouwconcentratiegebied. In het licht van deze gedachte is het daarom niet reëel dat het glastuinbouwbedrijf overgenomen kan worden en past het amoveren van het bedrijf in het provinciaal beleid.

Voor de omliggende woningen worden de (theoretische) ontwikkelingsmogelijkheden zelfs vergroot, omdat door de sanering van het glastuinbouwbedrijf ook de daarbij behorende milieucontour verdwijnt. Dit is de contour waarbinnen geen gevoelige bestemmingen, zoals woningen of uitbreiding van woningen, gerealiseerd mogen worden.

20. De bouw van de woningen beperkt de agrarische gebruiksmogelijkheden van de omliggende landerijen.

Beantwoording gemeente

De resterende gronden hebben in het nieuwe bestemmingsplan Hoogegeest 28a de bestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen en kunnen derhalve agrarisch gebruikt worden. Alvorens met het plan voor compenserende woningbouw te komen heeft de eigenaar van het glastuinbouwbedrijf geprobeerd de opstallen en de grond te verkopen. Dit is niet gelukt. Voor het overige wordt verwezen naar onze reactie onder 19.

21. Als een nieuwe agrarische ondernemer zich wil vestigen zal dit op een grotere afstand moeten plaatsvinden en zal er een bestemmingsplanherziening noodzakelijk zijn.

Beantwoording gemeente

Gezien onze reactie onder 19 verwachten we niet dat een nieuwe agrarische ondernemer zich meldt voor deze locatie. Als deze zich wel meldt, zal daar terughoudend mee omgegaan worden en wordt verwezen naar niet meer in gebruik zijnde agrarisch opstallen/percelen in de omgeving.

22. Reclamant stelt tenslotte dat er sprake is van planschade.

Beantwoording gemeente:

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is. Het staat een ieder vrij om een afzonderlijke procedure te starten voor een tegemoetkoming in planschade. Een onafhankelijke commissie adviseert het college over het planschadeverzoek

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze wordt niet overgenomen.

2.3. A. Twaalfhoven, Hoogegeest 29/31, 1921 CH Akersloot

De zienswijze is gedateerd op 29 december 2013 en ontvangen op 30 december 2013 en derhalve ontvankelijk.

Reclamant is van mening dat het plan Hoogegeest 28a het karakter van de Hoogegeest in ernstige mate aantast en wel op de volgende aspecten:

1. Een vermeerdering van woningen in het landelijk gebied is stedenbouwkundig onverantwoord. De openheid van het landelijk gebied tussen woningen (zichtlijnen tussen woningen naar het landelijk poldergebied) is in dit plan niet aan de orde. De bebouwing op de locatie is te massaal, de norm van 650 m³ per woning exclusief bijgebouwen, overstekken en kelders draagt daartoe bij. Het toestaan van een dubbele woning is niet passend op deze locatie. Een kenmerkend voorbeeld van onzorgvuldig stedenbouwkundig beleid.

Beantwoording gemeente

De gemeente Castricum voert een restrictief beleid ten aanzien van ontwikkelingen in het buitengebied, dit betekent echter niet dat er geen ontwikkelingen mogelijk zijn. In het gemeentelijke beleid, o.a. verwoord in de Kadernota Buitengebied, staat dat de gemeente tot doel heeft de diverse kwaliteiten op het gebied van landbouw, natuur, landschap en recreatie te behouden en te versterken. Dit betekent niet dat het buitengebied 'op slot' moet worden gezet, maar dat het uitgangspunt "ontwikkelen met kwaliteit" wordt gehanteerd.

Het bestemmingsplan 'Hoogegeest 28a' voorziet in een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het project valt onder de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' welke gericht is op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. In totaal wordt circa 12.000 m² aan bebouwing gesloopt. In ruil voor het slopen van de bebouwing worden vijf woningen gebouwd. De woningen worden gebouwd overeenkomstig het 'Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte Hoogegeest 28A, Akersloot'. De nieuwe woningen sluiten aan bij het karakter van het bestaande bebouwingslint. Bij de inpassing van de nieuwe bebouwing is rekening gehouden met het open doorzicht vanuit het lint op het achterliggende landschap. Door het slopen van de glasopstanden en bedrijfsgebouwen wordt de openheid van de Binnengeestepolder versterkt. Voor de

inhoud van de woningen is in het bestemmingsplan een maximum inhoudsmaat opgenomen van 650 m³. Dit komt overeen met het geldende beleid in de gemeente Castricum, zoals het ook in het bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum' is komen te staan. Gelet op voorgaande zien wij niet in dat er sprake is van een onzorgvuldig stedenbouwkundig beleid.

2. De nieuwe bewoners van de woningen kunnen klagen over de bestaande agrarische bedrijven. Het toestaan van woningen op de locatie Hoogegeest 28a leidt tot problemen met de stankcirkels van de bestaande bedrijven die daardoor in hun mogelijkheden beperkt worden.

Beantwoording gemeente

Ten noorden van de beoogde woningen aan de Hoogegeest 30 ligt een rundveehouderij. Dit bedrijf valt onder het Besluit landbouw milieubeheer. In het buitengebied geldt hiervoor een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van woningen. In het plan is rekening gehouden met deze richtafstand, zodat een acceptabel leefklimaat bij de nieuwe woningen gewaarborgd wordt en de bedrijfsvoering van de rundveehouderij niet wordt geschaad. Wij gaan er dan ook vanuit dat de toekomstige bewoners geen ernstige geluid- en stankoverlast zullen ondervinden.

3. Het plan leidt tot een toename van de verkeersdruk en het aantal verkeersbewegingen, met name door de mogelijkheid van een bedrijf aan huis en/of mantelzorg. De Hoogegeest is een smalle weg en leidt tot een nog onveiligere verkeerssituatie voor de kinderen in de buurt, het woon- en werkverkeer, de fietsende schooljeugd en de toeristen.

Beantwoording gemeente

Toen het glastuinbouwbedrijf nog als plantenkwekerij in bedrijf was werkten er gemiddeld 25 mensen in de kassen; ongeveer de helft van deze mensen kwam met de auto naar het bedrijf aan de Hoogegeest 28a. Elke dag kwam er tenminste 1 vrachtwagen de producten van het kassenbedrijf ophalen en ook toeleveranciers bezochten tenminste 3 keer per week per vrachtwagen het bedrijf om de voor het productieproces benodigde voorraden te leveren. Ook werd het bedrijf wekelijks bezocht door o.a. vertegenwoordigers en andere bij het bedrijf betrokken personen. De bedrijfsvoering van het kassenbedrijf wordt met dit plan beëindigd en hiermee ook de hiermee gepaard gaande verkeersbewegingen.

De woning die tegen de Hoogegeest aan komt te liggen wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de Hoogegeest. De overige kavels worden via een nieuwe insteekweg vanaf de Hoogegeest ontsloten. Via deze weg is ook het achterliggende land te bereiken. Bij iedere kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein. Het valt niet in te zien dat vijf woningen (in plaats van een glastuinbouwbedrijf) een zodanige toename van verkeer en parkeren zullen veroorzaken dat er sprake is van verkeersoverlast. De functies die door de heer Twaalfhoven worden genoemd zijn alle kleinschalig en ondergeschikt met een beperkte verkeersaantrekkende werking.

2.4. Bewoners Hoogegeest, p/a Hoogegeest 35, 1921 CG Akersloot

De zienswijze is gedateerd op 29 december 2013 en ontvangen op 30 december 2013 en derhalve ontvankelijk.

De bewoners van de percelen Hoogegeest 26, Hoogegeest 33, Hoogegeest 35, Hoogegeest 37, Hoogegeest 41 en Hoogegeest 45 hebben samengevat dezelfde bezwaren tegen het plan Hoogegeest 28a zoals beschreven in de zienswijze van de heer A. Twaalfhoven (paragraaf 2.3). Voor de duidelijkheid geven wij hieronder kort samengevat de inhoud van de bezwaren:

- aantasting van het karakter van de Hoogegeest door het plan,
- het plan is stedenbouwkundig onverantwoord,
- het plan betekent een toename van de verkeersdruk en verkeersonveiligheid en
- het plan leidt tot overlast (toekomstige bewoners kunnen gaan klagen).

Beantwoording gemeente

Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar de beantwoording onder de zienswijze van de heer A. Twaalfhoven, paragraaf 2.3.

3. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

3.1. Veiligheidsregio Noord Holland Noord

De Veiligheidsregio heeft per brief van 17 december 2013 aangegeven geen opmerkingen te hebben tegen dit bestemmingsplan.

Beantwoording gemeente:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen aangebracht.