

B i j l a g e 9 :
N o t a i n s p r a a k



**Nota inspraak
voorontwerpbestemmingsplan
‘Limmen-Zandzoom Topkavels’**

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Limmen-Zandzoom heeft vanaf 16 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 21 juni 2011 is een inloopbijeenkomst georganiseerd in Diocesaan Heiligdom Onze Lieve Vrouw ter Nood, Hoogeweg 65 te Heiloo.

Tijdens de periode van terinzagelegging is er één inspraakreactie binnengekomen. De inspraakreactie is hieronder kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze nota is geanonimiseerd.

Er is één reactie buiten de termijn ingediend, waardoor deze niet ontvankelijk is. Toch wordt de zienswijze kort samengevat en behandeld om tot een zorgvuldige afweging te komen. De inspraakreactie is door bewoners van twee adressen ondertekend.

Inspreker 1

Samenvatting

Inspreker vreest voor schade ten gevolge van het bestemmingsplan gelet op verlies van privacy aan de noord en oostzijde van het perceel van inspreker, verlies van vrij uitzicht aan de noord en oostzijde van het perceel van inspreker en het onbereikbaar worden van de noordzijde van de gevel van het perceel van inspreker. Inspreker verwijst in dit verband naar twee eerder bij de gemeente ingediende brieven in 2008 en 2005. Inspreker vreest tevens voor schade en overlast ten gevolge van bouwactiviteiten.

Reactie gemeente

1. Locatie

Het perceel waar inspreker op doelt betreft het bestemmingsvlak aan de Westerweg waar 1 woning is voorzien in het voorontwerpbestemmingsplan Limmen-Zandzoom Topkavels.



2. Procedure planschade

Vooropgesteld moet worden dat het onderwerp planschade een eigen procedure kent. 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 inspreker vrij om een afzonderlijke procedure te starten voor een tegemoetkoming in planschade indien hij van menig is dat hij daar recht op heeft. Een onafhankelijke commissie adviseert het college over het planschadeverzoek. Het vaststellen en toekennen van eventuele planschade is geen onderdeel van een bestemmingsplanprocedure.

3. Bouwactiviteiten

De initiatiefnemer dient zich te verzekeren voor eventuele schade bij de bouw (zgn. 'CAR verzekering'). In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de overlast die de omwonenden verwachten geacht wordt binnen het normale maatschappelijke risico vallen. De overlast veroorzakende handelingen zijn van tijdelijke aard.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst of de bouwwerkzaamheden hinder en/of gevaar opleveren voor de omgeving. Deze voorwaarden zijn afhankelijk van de grondsamenstelling en de omringende bebouwing. Op grond van de bouwverordening kan de gemeente voorwaarden stellen rondom de bouwwerkzaamheden, zoals het afscheiden van de bouwplaats en het bouwen zonder gevaar voor de omgeving. De constructeur van de gemeente kan gegevens opvragen waaruit blijkt dat de omgeving zo min mogelijk gevaar loopt bij bijvoorbeeld een bepaalde heimethode. Dit is echter geen onderdeel van de bestemmingsplanprocedure. Op de naleving van de voorwaarden van de omgevingsvergunning zal worden toegezien door de inspecteur van bouw- en woningtoezicht.

Wij zien geen aanleiding om aan te nemen dat het onderhavige project een onacceptabel risico met zich meebrengt.

4. Bereikbaarheid

Inspreker voert aan dat de bereikbaarheid van zijn perceel in het geding is. Het voorontwerpbestemmingsplan Limmen-Zandzoom Topkavels respecteert de bestaande eigendomssituatie. Er is dus geen sprake van het wegbestemmen van een pad wat in eigendom is van inspreker. De eigendomssituatie van het perceel van inspreker blijft gelijk. Het vigerende bestemmingsplan laat overigens al zeer beperkte ruimte tussen het perceel van inspreker en het betreffende naastgelegen perceel, zie rode omcirkeling op vigerende plankaart hieronder.

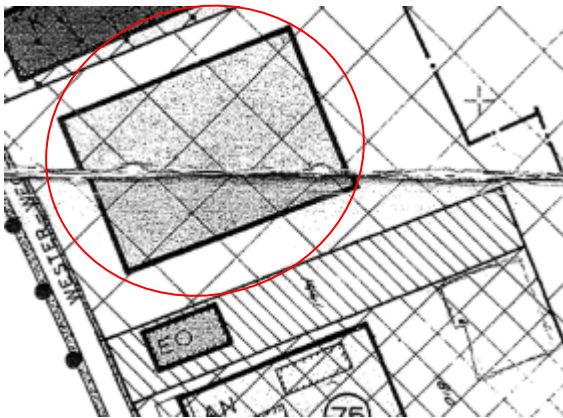


Er is dus geen sprake van dat het voorontwerpbestemmingsplan Limmen-Zandzoom Topkavels de toegang tot de achterzijde van het perceel op enige wijze belemmert. Voor zover de toegankelijkheid wordt bemoeilijkt door de inrichting van het perceel van inspreker met groen of andere bouwwerken al dan niet door inspreker zelf geplaatst, kan worden gesteld dat inspreker zelf verantwoordelijk is voor het wel of niet behouden van de toegankelijkheid naar het eigen achtererf.

5. Uitzicht

Het vigerende bestemmingsplan 'Kapelweg e.o.' geeft aan de onderhavige locatie aan de Westerweg tussen nr. 116 en 118 de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Op deze gronden zijn agrarische bedrijven voorzien zoals akkerbouw- en tuinbouwbedrijven, veehouderijbedrijven en tuinbouw-veredelingsbedrijven met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken. In zijn algemeenheid mag gesteld worden dat zorgvuldig moet worden omgegaan met verhouding tussen woningen en (agrarische) bedrijven. Dit heeft onder andere te maken met milieueisen ten aanzien van geur, geluid, stof etc. Uiteraard spelen ook uiterlijke kenmerken van een (agrarisch) bedrijf een rol. Dit ligt echter anders als het gaat om woningen onderling. In het laatste geval gaat het om twee vergelijkbare functies die elkaar in de regel niet 'bijten'. Gelet op de agrarische functie die met het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom Topkavels komt te vervallen naast het perceel van inspreker, is in feite een verbetering voor inspreker ontstaan van de juridisch planologische situatie ter plaatse.

Ten behoeve van het realiseren van bedrijfsgebouwen is op de vigerende plankaart een ruim bouwvlak opgenomen, zie hieronder met rood omcirkeld. Het bouwvlak kan worden benut voor gebouwen, zonder beperking qua oppervlak.



In de vigerende situatie is het dus al zo dat er bebouwing geplaatst kan worden op de onderhavige locatie. De hoogte van bedrijfsgebouwen mag reeds 10 meter bedragen.

De bestaande situatie waar inspreker het voorontwerpbestemmingsplan mee vergelijkt, doet dus geen recht aan de situatie die in planologisch juridische zin reeds mogelijk is gemaakt. Inspreker kan geen rechten ontleen aan de feitelijke onbebouwde situatie.

6. Privacy

De locatie aan de Westerweg is in een woongebied gelegen. In een woongebied zal een aantasting van de privacy niet altijd te voorkomen zijn. Men dient rekening te houden met veranderingen in de leefomgeving. Een bepaalde mate van aantasting in de privacy is acceptabel. Gelet hierop en de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan, brengt het voorontwerpbestemmingsplan Limmen-Zandzoom Topkavels geen onacceptabele schending van de privacy met zich mee.

Conclusie

De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Inspreker 2 en 3

Samenvatting

De inspraakreactie richt zich met name op de verschijningsvorm van de geprojecteerde bebouwing aan de Visweg. De maximale bouwhoogte van 11 meter en een extra ontheffingsmogelijkheid van 10% zouden te ruim zijn en de aangehaalde referentiebeelden zouden niet passen bij het bestaande bebouwingskarakter. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt gesproken

over een hoge goot aan de zuidzijde met veel glas. Dit is weergegeven in en bij figuur 15. Volgens insprekers veroorzaakt dit hinder door weerkaatsend zonlicht.

Daarnaast vrezen de insprekers voor schade door bouwwerkzaamheden en stellen zij dat de verkeersveiligheid in het geding komt, doordat het zicht op de kruising wordt ontnomen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan regelt de verschijningsvorm op hoofdlijnen. Met het bestemmen van de hoofdmassa is rekening gehouden met het feit dat het hier om zeer ruime kavels gaat, waarop een aansluitende bebouwing gerealiseerd moet kunnen worden. Gelet op de toegenomen minimale vrije hoogte voor verblijfsruimten, zijn in herziene bestemmingsplannen ook ruimere bouwhoogtes opgenomen. Een bouwhoogte van 11 meter achten wij voor de onderhavige bouwvlakken wenselijk, om een goede balans te realiseren tussen de bestaande bebouwing en de mogelijkheden om een woning binnen dit segment te realiseren.

De beschrijving bij figuur 15 gaat in op duurzaamheid. De gemeente Castricum is voorstander van een duurzame inrichting van bouwplannen. De minimale duurzaamheidseisen van een gebouw zijn vastgesteld in het bouwbesluit. De paragraaf in het bestemmingsplan is richtinggevend en geen toetsingskader. Dit neemt niet weg dat het bestemmingsplan deze volumes en gevelindeling mogelijk maakt. Lintbebouwing aan weerszijde van een weg is een veel voorkomende inrichting. Wij hebben geen reden om aan te nemen dat hier dermate bijzondere omstandigheden bestaan dat er geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening. Insprekers hebben dit ook niet nader onderbouwd.

De opgenomen referentiebeelden zijn slechts van indicatieve waarde. Een concreet bouwplan zal op zijn eigen merites en in relatie tot de omgeving door de welstandscommissie beoordeeld worden. Om niet de schijn te wekken dat het bestemmingsplan hier het toetsingskader voor vormt worden de referentiebeelden verwijderd en de bijbehorende tekst aangepast.

Het bestemmingsplan verandert de verkeerskundig situatie niet. Aan de voorzijde van de percelen is een tuinbestemming opgenomen. Dit waarborgt dat gebouwen niet te veel voorop het perceel gebouwd worden, waardoor ieder overzicht wordt weggenomen. Een eventueel bestaande onveilige situatie kan alleen door middel van verkeersbesluiten of een wijziging aan de weg opgeheven worden. Dit wordt door het onderhavige bestemmingsplan noch geregeld, noch gehinderd.

Voor wat betreft de zorg dat er schade veroorzaakt wordt, verwijzen wij naar de reactie onder inspreker 1.

Conclusie

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de insprekers, worden op pagina 8 de referentiebeelden verwijderd en wordt de tekst vervangen door de volgende alinea:

Het bestemmingsplan heeft het expliciete doel om woningen in het hoogste segment mogelijk te maken. De bestemmingsvlakken en de bijbehorende bouwregels zijn hierop afgestemd. De toegestane volumes zijn op deze wijze in balans met de afmetingen van de onderhavige kavels. Binnen de bouwkavels kan geschoven worden met de bebouwing. De uiteindelijke inrichting van het bouwperceel kan op deze manier straks afgestemd worden op het ontwerp waarvoor gekozen wordt en de woonwensen van de toekomstige eigenaren. Het bouwplan zal nadat een omgevingsvergunningaanvraag is ingediend worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie zal ieder plan op zijn eigen merites beoordelen en toetsen aan de relevante onderdelen van de welstandsnota.