

De raad van de gemeente Castricum;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 mei 2014, nr. ;

gezien het advies uit de carrousel, d.d. 17 april en 21 mei 2014

besluit:

1. De nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen' vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen' de ondergrond met code: 0_NL.IMRO.0383.BPL13Zonnedaauw-VS01.dxf te gebruiken.
3. Met inachtneming van de nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen', het bestemmingsplan 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen' met plan-id: NL.IMRO.0383.BPL13Zonnedaauw-VS01, inclusief bijlagen, gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Castricum
in zijn vergadering van 21 mei 2014



de griffier,
mr V.H. Hornstra



de voorzitter,
drs A. Mans

AAN DE RAAD

Raadsvergadering d.d. : 8 mei 2014
Voorstelnummer :
Portefeuillehouder : C. Portegies
Carrousel d.d. : 17 april 2014
Afdeling : Ontwikkeling
Opsteller : N.A.E. van Offeren

Onderwerp :	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen'.
--------------------	--

- Voorgesteld besluit :**
1. De nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen' vast te stellen.
 2. Voor het bestemmingsplan 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen' de ondergrond met code: 0_NL.IMRO.0383.BPL13Zonnedaauw-VS01.dxf te gebruiken.
 3. Met inachtneming van de nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen', het bestemmingsplan 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen' met plan-id: NL.IMRO.0383.BPL13Zonnedaauw-VS01, inclusief bijlagen, gewijzigd vast te stellen.
 4. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen'.

Aanleiding en beoogd effect

Drie bewoners van woningen aan de Kerkweg te Limmen zijn voornemens op het perceel aan de achterzijde van hun woningen, ieder een nieuwe woning te realiseren (totaal drie woningen). Het betreffende perceel is gelegen aan de Zonnedaauw, tussen de bestaande woningen op Zonnedaauw 15 en 17.

Een actueel planologisch en juridisch kader voor de bouw van drie woningen.

Politieke keuzeruimte

Het bestemmingsplan voldoet aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het ligt daardoor in de lijn het bestemmingsplan vast te stellen.

Gedachtegang

Het bestemmingsplan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (toelichting). Hieruit blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar en goed inpasbaar in de omgeving is en voldoet aan rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

Op 17 december 2013 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 december 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode was het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Er zijn 2 zienswijzen ingediend. In de Nota zienswijze 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen' worden de zienswijzen kort samengevat en voorzien van beantwoording. 2013

Naar aanleiding van zienswijzen is besloten om een voorwaardelijke verplichting op te leggen in dit bestemmingsplan. De verplichting houdt in dat een vergunning voor de bouw van een woning pas

kan worden afgegeven indien de te verplaatsen waterloop is gerealiseerd. Initiatiefnemer vraagt hiervoor een watervergunning aan bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De voorwaardelijke verplichting betreft een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Financiële aspecten

De kosten worden volledige gedekt door de bijdragen uit de kostenverhaalsovereenkomst. Met de initiatiefnemers is afgesproken dat er een bijdrage wordt gedaan voor het egalisatiefonds, in verband met de bouw van woningen in categorie 3 en 4. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over de plankosten en de kosten die vergezeld gaan met de openbare werken (verplaatsen speeltoestellen, bomen en parkeervakken). De overeenkomst is getekend en een zakelijke beschrijving ervan heeft ter inzage gelegen.

Op grond van de Legesverordening 2014 bedraagt het tarief voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het vaststellen van een bestemmingsplan € 7.956,-. Het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken is bekostigd door de initiatiefnemer. Tevens is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Het vaststellen van een exploitatieplan is in onderhavig geval niet noodzakelijk, omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is. Met de initiatiefnemer is namelijk een anterieure overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal.

Overwegingen van het college

Op basis van het hier boven gestelde wordt u voorgesteld het bestemmingsplan 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen' met plan-id: NL.IMRO.0383.BPL13Zonnedaauw-VS01 gewijzigd vast te stellen.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de raad ook vaststellen welke ondergrond is gebruikt (artikel 1.2.4, eerste lid Besluit ruimtelijke ordening). De digitale code van de ondergrond wordt daarom in het besluit genoemd.

Communicatie / Vervolgproces

De indieners van een zienswijze zijn op de hoogte gesteld van de concept nota 'Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen' en de behandeling van het voorstel in de raadscaroussel. Na uw besluit worden ze geïnformeerd over de definitieve beantwoording van de zienswijzen.

Omdat het bestemmingsplan wijzigingen bevat, vindt de bekendmaking in beginsel zes weken na uw besluit plaats. In deze periode van het bestemmingsplan is het mogelijk dat de provincie en het rijk een reactieve aanwijzing geven. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in haar brief van 21 februari 2012 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking, indien geen directe rijksbelangen aan de orde zijn. In haar brief van 19 oktober 2010 heeft provincie Noord-Holland aangegeven geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking, indien de wijzigingen geen provinciale belangen raken. De wijzigingen in het bestemmingsplan zijn niet van rijks- of provinciaal belang.

Het besluit tot vaststelling wordt bekendgemaakt in de Staatscourant, het Nieuwsblad voor Castricum en op de gemeentelijke website. Daarnaast verschijnen de stukken op de website van de gemeente en de landelijke website voor informatie omtrent ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl). Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag waarop de

beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening is toegewezen.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen', inclusief bijlagen;
- Nota zienswijzen 'Drie woningen aan de Zonnedaauw te Limmen'.



**Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan
'Drie woningen aan de Zonnedauw Limmen'**

22 april 2014

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
2 F.N.M. Twisk, betreft Zonnedaauw 15, ingekomen 15 januari 2014	3
3 Fam. Zomerdijk, betreft Middenweg 26 Limmen, ingekomen 28 januari 2014	5

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Drie woningen aan de Zonnedaaw te Limmen heeft vanaf 19 december 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode was het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen bij de gemeentelijke locatie aan het Raadhuisplein 1 in Castricum. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl onder plan-id: NL.IMRO.0383.BPL13Zonnedaaw-ON01.

Er zijn 2 zienswijzen ingediend.

In deze zienswijzennota worden de zienswijzen kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2 F.N.M. Twisk, betreft Zonnedaaw 15, ingekomen 15 januari 2014

2.1 Samenvatting

a) Opstallen

Reclamant voert aan bezwaren te hebben tegen het bouwen van opstallen tot de erfgrans. Er is voldoende ruimte om niet tot op de erfgrans te bouwen.

b) Verwijderen voorzieningen

Reclamant voert aan dat hij voorzieningen op het erf heeft ten behoeve van de waterhuishouding. Het betreft een duiker en een put. Reclamant spreekt de gemeente aan op de plicht om deze voorzieningen zonder schade te doen verwijderen.

c) Planschade

Reclamant geeft aan in verband met de waardedaling van zijn huis en met het oog op de kosten voor verwijdering van de voorzieningen, eventuele planschade op de gemeente te verhalen.

2.2 Reactie gemeente

a) Opstallen

In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen die inhoudt dat de waterloop zal moeten worden gerealiseerd alvorens de woningen kunnen worden gerealiseerd. Op grond van de keur van het HHNK dienen de aangrenzende bewoners de waterloop te onderhouden en dienen zij er zorg voor te dragen dat hier voldoende ruimte voor beschikbaar blijft. De

initiatiefnemer van het plan dient hiervoor een watervergunning aan te vragen bij het Hoogheemraadschap. Initiatiefnemer is hiermee bekend en vraagt de watervergunning aan na vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft het bouwen van opstallen tegen de erfgrens van belendende percelen, geldt dat het bestemmingsplan hier geen beperkingen aan stelt. De erfbebouwingsregeling geldt algemeen voor woonpercelen in Castricum. Er bestaat geen aanleiding om daar nu anders mee om te gaan. Bovendien vigeert op de gronden naast het perceel van indiener van zienswijze al een woonbestemming van het bestemmingsplan 'Kern Limmen' en mag er nu ook al erfbebouwing op die plek, tegen de erfgrens aan, worden gebouwd. Voor de erfbebouwing ter plaatse, wijzigt onderhavig bestemmingsplan dus niks.

b) Verwijderen voorzieningen

Uit de gegevens in het systeem van de gemeente (en na locatiebezoek van de buitendienst) blijkt niet dat de voorzieningen zijn aangelegd door de gemeente. Navraag bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) leverde dezelfde conclusie op. De voorzieningen (een put en een leiding) op het perceel van reclamant verliezen hun functie op het moment dat de waterloop wordt omgelegd. De voorzieningen kunnen vanaf dat moment worden verwijderd, maar dit betreft geen plicht vanuit de gemeente, of het HHNK. Er is wat de gemeente betreft geen noodzaak om de voorzieningen te verwijderen.

Uit openbare gegevens uit het kadaster blijkt dat reclamant ten tijde van de aankoop van de woning de verplichting heeft aanvaard om te dulden van het overlopende water over het perceel wordt ontvangen via een waterloop of via een duikersysteem. Op de gronden is geen kwalitatieve verplichting of erfdienstbaarheid bekend van de gemeente of het HHNK waaruit blijkt dat de voorzieningen niet tot de eigendom behoren van reclamant.

Vermoedelijk heeft het bouwbedrijf van de woning de voorzieningen aangelegd. Op het moment dat de voorzieningen zijn werking verliest, staat het reclamant vrij om de voorzieningen te verwijderen. De voorzieningen zijn eigendom van reclamant en de keuze om deze te verwijderen is aan reclamant zelf. Derhalve behoren de kosten voor verwijdering niet voor rekening te komen van de gemeente. Reclamant is hierover telefonisch geïnformeerd door de gemeente.

Aan reclamant en initiatiefnemer is vervolgens aangeraden om met elkaar in overleg te gaan en te bezien wat de mogelijkheden zijn voor reclamant wanneer de werkzaamheden voor het verleggen van waterloop worden gestart.

c) Planschade

Naar mening van gemeente zijn er geen omstandigheden die een aanspraak op planschade rechtvaardigen. Reclamant gaat er in zekere zin zelfs op vooruit in die zin, dat hij vrij is in de keuze voor het verwijderen van de voorzieningen. Wij wijzen erop dat in de bestaande situatie zonder realisatie van onderhavig plan, de situatie van de watervoorzieningen ongewijzigd zullen blijven. Met

de realisatie van onderhavig plan, wordt reclamant nergens toe verplicht, er ontstaat voor hem slechts een mogelijkheid om de voorzieningen op zijn perceel te verwijderen.

2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting teneinde de realisatie van de waterloop te waarborgen voordat de woningen kunnen worden gebouwd.

3 Fam. Zomerdijk, betreft Middenweg 26 Limmen, ingekomen 28 januari 2014

3.1 Samenvatting

Reclamant vraagt aandacht voor de waterafvoer vanwege het feit dat bij reclamant water onder de vloer staat en het de verwachting is dat de waterstand hoger wordt. De bestaande voorziening moet bij verwijdering worden vervangen om het teveel aan water af te voeren.

3.2 Reactie gemeente

In het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen die inhoudt dat de waterloop zal moeten worden gerealiseerd alvorens de woningen kunnen worden gerealiseerd. Op grond van de keur van het HHNK dienen de aangrenzende bewoners de waterloop te onderhouden en dienen zij er zorg voor te dragen dat hier voldoende ruimte voor beschikbaar blijft. De initiatiefnemer van het plan dient hiervoor een watervergunning aan te vragen bij het Hoogheemraadschap. Initiatiefnemer is hiermee bekend en vraagt de watervergunning aan na vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3 Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting teneinde de realisatie van de waterloop te waarborgen voordat de woningen kunnen worden gebouwd.