

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Castricum;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 augustus 2017 nr. BW17/00304

gelezen het advies uit de carroussel, d.d. 14 september 2017

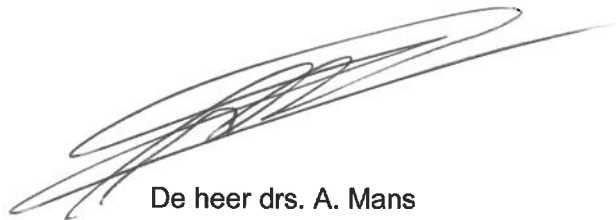
besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Twee woningen Rietorchis-Vogelmelk Limmen', inclusief Nota Zienswijzen vast te stellen
2. Voor het bestemmingsplan 'Twee woningen Rietorchis-Vogelmelk Limmen' de ondergrond met bestandsnaam NL.IMRO.0383.BPL17Vogelmelk-VS01 te gebruiken
3. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Twee woningen Rietorchis-Vogelmelk Limmen'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Castricum in de openbare raadsvergadering van donderdag 28 september 2017

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "V.H. Hornstra".

Mevrouw mr. V.H. Hornstra
griffier

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "A. Mans".

De heer drs. A. Mans
voorzitter



**Nota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
'Rietorchis-Vogelmelk in Limmen'**

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Rietorchis-Vogelmelk Limmen' bevat het planologisch kader de bouw van twee woningen op de hoek Rietorchis en Vogelmelk in Limmen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 2 mei 2017 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 mei t/m 28 juni 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Gelijktijdig aan de terinzagelegging heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening het vooroverleg met instanties plaatsgevonden.

Het ontwerpbestemmingsplan was analoog raadpleegbaar op de gemeentelijke locatie aan het Raadhuisplein 1 in Castricum. Ook was het ontwerp digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.castricum.nl) en de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Over het ontwerpbestemmingsplan zijn drie reacties van overleginstanties ingediend en is één zienswijze naar voren gebracht.

Leeswijzer

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

2. Ingekomen zienswijzen

Reclamant

Samenvatting + reactie gemeente:

1. Beide voorgenomen nieuwe vrijstaande woningen verstoren het rustige beeld van de leefomgeving dat er sinds de bouw van de huizen aan de Rietorchis en de Vogelmelk. Daarmee verlagen zij het woongenot en de waarde van de huizen die er nu zijn.

Reactie gemeente:

Waardevermindering als gevolg van een planologische procedure wordt planschade genoemd. Reclamant kan, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, bij de gemeente een verzoek tot tegemoetkoming in de schade indienen.

2. Dit geldt in het bijzonder voor het huis aan de Rietorchis 7 aan de oostkant. Dit huis kijkt nu op een grote tuin met een parkachtig karakter. Die gunstige situatie is straks weg als er een grote woning is gebouwd aan de andere kant van de smalle straat.

Reactie gemeente:

Het perceel is onbebouwd en in gebruik als tuin bij de woningen aan de Rijksweg. De tuin is ingericht met enkele kleine bomen, hagen en struiken, een moestuin en een composthoop. Aan de straatzijde is het perceel omheind met een hekwerk.





De bestaande bomen in de openbare berm aan de rand van het plangebied zijn opgenomen in het nieuwe plan en in de stedenbouwkundige schets. Door de ontwikkeling blijft daarom het bestaande bomenareaal zoals opgenomen in het Bomenbeleidsplan Castricum 2015-20124 in stand.

3. De hoofdwoning aan de Rietorchis wordt redelijk groot: 12 x 13 meter en een nokhoogte van 10 meter. Daarmee wordt het evenwicht in de straat verstoord. De afzonderlijke woningen aan de oostzijde zijn slechts 5,65 meter breed en 10,5 meter lang. Ook zijn zij beduidend lager; de goothoogte bedraagt 5,40 meter en de nokhoogte 9,16 meter.

Reactie gemeente:

De woning aan de Rietorchis staat op de grootste kavel. Het hoofdgebouw heeft een maximale afmeting van 13 x 9 meter. Deze woning is ook georiënteerd op de Rietorchis en volgt de strakke, verspringende gevelrooilijn die de andere woningen aan de Rietorchis ook hanteren. Het straatprofiel wordt doorgezet, waardoor er voor de kavel van deze woning ruimte is voor een voetpad en groene berm. De woning aan de Vogelmelk is georiënteerd op de Vogelmelk. De voorgevel ligt 3 meter uit de voorste erfgrans en het hoofdgebouw houdt minimaal 3 meter afstand tot de erfgransen. De hoofdgebouw heeft een maximale afmeting van 9x11 meter. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Wat betreft de vormgeving wordt verwezen naar jaren '30 architectuur, zoals ook de overige woningen in de buurt. De bijgebouwen worden mee ontworpen met de architectuur van het hoofdgebouw.

De Kerkweg Noord is een projectmatig opgezette woonwijk uit de jaren '90. Woningen zijn hierbij ondergebracht in een traditioneel stratenpatroon met stedenbouwkundige en architectonische verwijzingen naar de jaren 30. Woningen staan daarbij in een strakke rooilijn. Straatprofielen zetten zich door en bieden ruimte aan voetpaden en groen. Parkeren buiten de kavel vindt plaats binnen het wegprofiel aan de oostzijde van de weg. Ter hoogte van het planvoornemen is de stedenbouwkundige structuur niet afgemaakt. Mogelijk is destijds geen overeenstemming bereikt met de eigenaren of is destijds al rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen op achtererven van woningen aan de Rijksweg (mede gezien de diepte van de daar gelegen percelen). De wens tot het mogen bouwen van woningen is al meerdere malen geuit. Niet alleen voor de onderhavige percelen, maar ook voor de meer noordelijk gelegen percelen (A4749 A4750). In het verleden is hierover ook geadviseerd. Destijds is positief gereageerd, maar zijn er

medewerking wel randvoorwaarden gesteld. Samengevat is voorgesteld het profiel van de Rietorchis met aan weerszijden twee onder één kap woningen door te zetten (vanuit het zuiden gezien tot voorbij aantakking Vogelmelk, richting Pijlkruid). Omdat aan de Vogelmelk echter vrijstaande woningen zijn gesitueerd, werd het ook mogelijk geacht deze woningtypologie door te zetten op het noordwestelijk deel van de Rietorchis. Zowel een verkaveling met twee onder één kap woningen als met vrijstaande woningen werd derhalve aanvaardbaar geacht. De woningen zijn primair op de Rietorchis georiënteerd. Deze weg is in hiërarchie hoger dan de Vogelmelk. Een hoekwoning oriënteert zich in de basis dus ook op de Rietorchis.

4. De oplossingen voor het parkeerprobleem voldoet niet. Er is nu al sprake van een groot tekort aan parkeerplaatsen in de Rietorchis en de zijstraten, waardoor omwonenden en anderen vaak gedwongen zijn hun auto op het trottoir of de openbare grasvelden te parkeren. De Rietorchis is zo smal dat slechts aan een zijde van de straat kan worden geparkeerd.

Reactie gemeente:

In de nota Parkeernormen Gemeente Castricum 2013 maakt Limmen deel uit van de 'rest bebouwde kom'. Voor vrijstaande koopwoningen geldt een parkeernorm van 3 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 aandeel bezoek). De woning aan de Rietorchis krijgt een dubbele oprit (max. 4 meter) met twee parkeerplaatsen (onafhankelijk) naast elkaar én een garage. De woning aan de Vogelmelk krijgt een garage met enkele oprit op eigen terrein. Dit wordt meegerekend als 2,0 parkeerplaats. Dit betekent dat er nog 1 parkeerplaats op het openbaar gebied gerealiseerd moet worden. Langs de Vogelmelk (noordwestzijde) kan deze parkeerplaats gerealiseerd worden door de bestaande verharding te verlengen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt op basis van deze schriftelijke zienswijze niet aangepast.

3. Ingekomen reacties van overleginstanties

1. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Postbus 416, 1800 AK in Alkmaar

Samenvatting:

In of nabij het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen over de weg en/of door buisleidingen vervoerd en/of bij bedrijven gebruikt. De opkomstrijdenorm voor de brandweer worden gerealiseerd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening zijn geborgd, waardoor de basisbrandweezorg voldoet.

Tevens verzoekt de Veiligheidsregio om de initiatiefnemer te informeren en te adviseren om een niveau van brandveiligheid te realiseren dat boven het niveau uitstijgt zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit 2012.

Reactie gemeente:

De Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaar van brandweer Nederland, uitgave november 2012 is opgenomen in ons brandveiligheidsbeleid en zal ook worden toegepast voor het plangebied. Tevens zullen wij de initiatiefnemer informeren over de brandveiligheid in relatie tot het Bouwbesluit 2012.

Conclusie:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Gasunie, Postbus 181, 9700 AD in Groningen

Samenvatting:

De Gasunie komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van haar dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan

Conclusie:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Provincie Noord-Holland, Houtplein 33, 2012 DE in Haarlem

Samenvatting:

De provincie heeft aangegeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Het plangebied bevindt zich binnen BSG, er is geen strijd met de PRV. Er zijn geen opmerkingen

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.