



**Nota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
'Dusseldorperweg 36 e.v. in Limmen'**

INHOUD

1. Inleiding	3
2. Ingekomen zienswijzen	4 t/m 7
3. Ingekomen reacties van overleginstanties	8 t/m 9
4. Ambtelijke wijzigingen	11

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 6 december 2016 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Dusseldorperweg 36 e.v. in Limmen', waarin een actueel planologisch en juridisch kader wordt geboden voor de bouw van 23 nieuwe woningen en 3 woningen in bestaande (bedrijfs)panden op het terrein van de voormalige melkfabriek Ecomel aan de Dusseldorperweg 36 e.v. in Limmen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2016 tot en met 25 januari 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant en het Nieuwsblad voor Castricum. De kennisgeving is gelijktijdig toegezonden aan het Rijk, de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap en andere overleginstancies.

Het ontwerpbestemmingsplan was analoog raadpleegbaar op het gemeentehuis 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 4 reacties van overleginstancies ingediend en 1 zienswijze.

In de voorliggende nota zijn de ingekomen reacties en zienswijze kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

2. Ingekomen zienswijzen

1. Zienswijzen reclamant

Samenvatting:

Kort samengevat heeft reclamant ernstige bezwaren tegen het bestemmingsplan en dan met name de gecreëerde parkeerplaatsen voor de auto's in het plangebied dichtbij de slaapkamer van zijn woning. Het is te voorzien dat deze parkeerplaatsen geluidsoverlast met zich mee brengen zoals dichtslaan deuren en pratende personen. Het voorstel van reclamant is om de betreffende parkeerplaatsen 10 meter naar binnen te plaatsen, de ruimte is hiervoor aanwezig zonder afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige eisen.

Voorts is reclamant van mening dat het aantal parkeerplaatsen in strijd is met de Nota parkeernormen Castricum. In de toekomstige situatie dienen er 51 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Er worden er slechts 31 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en 5 parkeerplaatsen op eigen erf gerealiseerd. Het tekort aan parkeerplaatsen wordt vergoelikt door de aanname dat het nabijgelegen parkeerterrein van de voetbalvereniging hier voldoende ruimte toe biedt. Deze aanname wordt verdedigd met de vage stelling dat de parkeerbehoefte van medewerkers van de zuivelfabriek is weggefallen. Echter het parkeerterrein van de voetbalvereniging is op zaterdag en zondag regelmatig te klein om alle bezoekers te kunnen laten parkeren. Tevens is het parkeerterrein niet beschikbaar tijdens de Limmer kermis en het jaarlijkse (seizoen) afsluitende voetbaltoernooi in mei. Bovendien is de verwachting dat bewoners hun auto zoveel als mogelijk dicht bij hun woning willen plaatsen en daarvoor de verder gelegen parkeerruimte bij het voetbalveld pas zullen benutten als de dichtbij het huis gelegen parkeerplaatsen geen ruimte biedt. Reclamant verwacht hierdoor overlast als huidige bewoner.

Reclamant verzoekt vriendelijk doch dringend tegemoet te komen aan zijn bezwaren en de gevraagde wijziging in het definitieve plan aan te brengen.

Reactie gemeente:

Burgerparticipatie

Voorafgaand aan het kaderstellend besluit hebben de initiatiefnemers informatieavonden voor omwonenden en belangstellenden georganiseerd om op deze wijze de burger te betrekken bij de planvorming. Tevens hebben zij voor de ontwikkeling een Facebookpagina opgezet en is een website ontwikkeld (www.devereeniging-limmen.nl). Bewoners en belangstellenden konden en kunnen zich op een nieuwsbrief registreren. Bij omwonenden die nog vragen en/of opmerkingen hadden is de initiatiefnemer langs geweest om e.e.a. te bespreken.

Situering parkeerplaatsen

Na de vaststelling van het ruimtelijk kader door de raad heeft reclamant aangegeven dat hij bezwaren heeft over de situering van parkeerplaatsen in de nabijheid van zijn woning. Onderstaande verbeelding geeft de inrichting van het plangebied aan met omcirkeld de ingetekende parkeerplaatsen waar reclamant bezwaar tegen heeft:



Uit onderzoek blijkt dat op bedoelde locatie reeds parkeerplaatsen aanwezig zijn t.b.v. de voormalige melkfabriek. Daarnaast is deze locatie een laad- en losplaats geweest met de daarbij behorende vrachtwagenbewegingen. Op onderstaande foto wordt de bestaande situatie weergegeven:

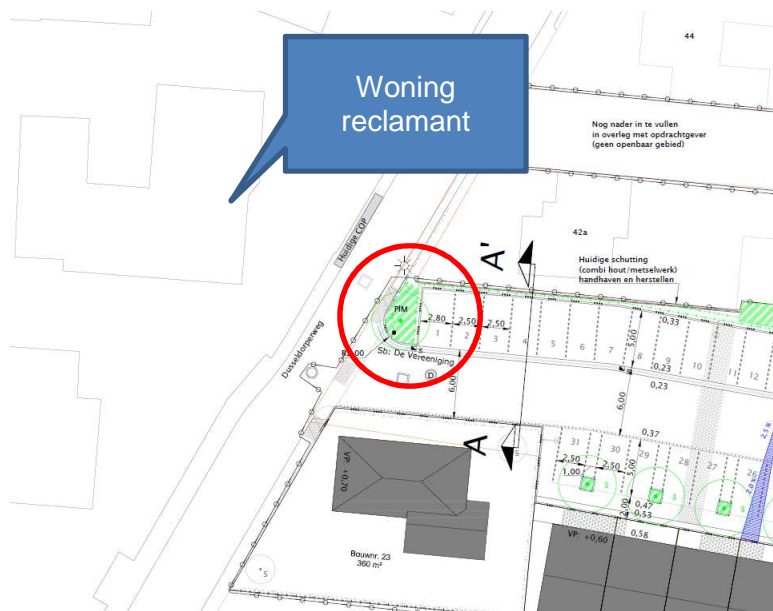


Ondanks dat in de bestaande situatie reeds sprake is geweest van parkerende auto's en laden en lossen van vrachtwagens hebben we voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan onderzocht of we de parkeerplaatsen anders kunnen situeren waardoor tegemoet gekomen kan worden aan de bezwaren van reclamant. Er zijn verschillende opties doorgesproken met onze stedenbouwkundige en de initiatiefnemers

maar elke oplossing heeft zodanige negatieve consequenties (stedenbouwkundig, inleveren groenstructuur, vermindering van bomen) dat we van aanpassing afzien.

Daarnaast zijn wij van mening dat ten opzichte van de huidige situatie waarbij de gehele entree van het gebied is verhard en gelegenheid biedt voor het parkeren van auto's (én voorheen het laden en lossen van vrachtwagens) er niet zoveel veranderd. De situatie wordt er ons inziens beter op omdat de bedrijfsfunctie vervalt en in- en uitrijdende vrachtauto's (ook in de vroege en late uren) tot het verleden behoren. Daarvoor in de plaats komt een woonsituatie met een groene afscherming. De verwachting is bovendien dat bewoners hun auto zoveel als mogelijk dicht bij hun woning willen plaatsen en daarvoor verder het plangebied inrijden.

Om nog iets aan het bezwaar tegemoet te komen wordt de entree vanaf de Dusseldorperweg nog steviger in het groen gezet door de haag niet alleen direct naast de parkeervlakken te zetten maar ook ter plaatse van de ingetekende boom (blokhaag, zie hieronder).



Nota parkeerbeleid Castricum

Paragraaf 5.3 van de Nota Parkeernormen Castricum 2013 gaat over het principe 'oud-voor-nieuw'. Bij functieverandering wordt de berekende parkeervraag van de nieuwe functie (in dit geval woningen) verminderd met de theoretische parkeervraag van de laatst actieve functie (in dit geval zuivelfabriek). Hierbij wordt rekening gehouden met eventuele verandering van piekmomenten.

De parkeervraag van de nieuwe functie Wonen is met name in de avond / nacht. Bedrijven zijn vaak in de avond / nacht niet in bedrijf, waardoor dan voorzien moet worden in de volledige parkeervraag van de nieuwe functie. De zuivelfabriek was echter ook in de nacht in bedrijf. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat het structureel aantal in de avond / nacht geparkeerde auto's van personeelsleden in de omgeving ongeveer 15 bedroeg. Deze bestaande parkeervraag in de openbare ruimte wordt afgetrokken van de parkeervraag van de nieuwe functie Wonen.

De parkeernorm voor de woningen is 2,3 pp/eenheid. Voor woningen zijn dan 50,6 parkeerplaatsen nodig. Wij merken hierbij op dat deze parkeervraag van 50,6 parkeerplaatsen bepaald is aan de hand van maximum parkeerkencijfers (worst

case). Gebruikelijk is om dit getal af te ronden naar 50 echter de initiatiefnemers hebben in dit geval voor het plan 51 parkeerplaatsen aangehouden. Na aftrek van de bestaande parkeervraag in de omgeving dienen dan 36 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het plan worden 31 openbare en 5 parkeerplaatsen op privéterrein gerealiseerd. Het plan voldoet hiermee aan de Nota Parkeernormen Castricum 2013.

De stelling van reclamant dat het tekort aan parkeerplaatsen vergoelikt wordt door de aannahme dat het nabijgelegen parkeerterrein van de voetbalvereniging hier voldoende ruimte toe biedt delen wij niet. Het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen Castricum 2013 waarbij uitgegaan wordt van een 'worst case' scenario. Er is in de berekening geen rekening gehouden met het gegeven dat personeelsleden bij de voetbalvereniging parkeerden omdat zij namelijk ook elders konden parkeren.

Daarnaast merken wij op dat gelet op de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden voor een bedrijf in relatie tot de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden voor woningbouw wij niet in zien dat dit negatieve gevolgen heeft voor het woongenot van reclamant. Immers, van een actieve bedrijfsvoering met de daarbij behorende bedrijfsgeluiden waaronder vrachtwagenbewegingen valt over het algemeen meer overlast te verwachten dan geluiden die afkomstig zijn van percelen waarop woningen zijn gelegen.

Aanvulling n.a.v. zienswijze (23 maart 2017)

De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot overleg met de indiener van de zienswijze (reclamant), de initiatiefnemer en de gemeente. Vandaag (23 maart 2017) heeft reclamant met de initiatiefnemer overeenstemming bereikt voor het niet realiseren van twee parkeerplaatsen tegenover de woning van reclamant én een compensatievergoeding voor het treffen van geluidsisolerende voorzieningen in de slaapvertrekken in het woonhuis van reclamant.

De twee niet te realiseren parkeerplaatsen tegenover de woning van reclamant zullen vervangen worden door openbaar groen. Eén parkeerplaats wordt in het plangebied gerealiseerd achter de bouwkevel (bouwnummer 23) van het nieuwbouwplan. Eén parkeerplaats wordt niet in het plangebied teruggebracht. Door ons is hierna beoordeeld of door het vervallen van één parkeerplaats het plan alsnog voldoet aan de Nota Parkeernormen 2013.

Voor het plan zijn 50,6 parkeerplaatsen noodzakelijk (worst case). Gebruikelijk is om dit getal af te ronden naar 50 echter de initiatiefnemers hebben in dit geval voor het plan 51 parkeerplaatsen aangehouden. Juist door het niet af te ronden naar 50 ontstaat een verschil van één parkeerplaats die nu alsnog ingewisseld kan worden voor de te vervallen parkeerplaats. Het plan voldoet hiermee aan de Nota Parkeernormen 2013.

De overeenstemming met reclamant leidt tot een twee wijzigingen in het bestemmingsplan en een aanvulling in de nota zienswijzen. De ambtelijke wijzigingen zijn:

1. Het wijzigen van de bestemming Verkeer naar Groen tegenover de woning van reclamant, zie hieronder:

OUD

NIEUW



2. Het tekstueel wijzigen van de toelichting met dien verstande dat in paragraaf 4.3.2 is aangegeven dat 50 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

3. Ingekomen reacties van overleginstanties

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

Samenvatting:

De Veiligheidsregio verzoekt om de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid, uitgave Brandweer Nederland versie 2012' toepast bij de uitwerking van het plan.

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. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 250, 1700 AG in Heerhugowaard

Samenvatting:

De ontwikkeling ligt niet in de invloedssfeer van een waterstaatswerk (waterkering en waterloop). Als gevolg van deze ontwikkeling worden geen directe belangen van het Hoogheemraadschap geschaad. Voor de verdere uitwerking zijn een aantal aandachtspunten van toepassing zoals huishoudelijk afvalwater en de verwerking van hemelwater bij piekbuien.

Het Hoogheemraadschap stemt in met de ontwikkeling.

Reactie gemeente:

Het spreekt voor zich dat het Hoogheemraadschap betrokken blijft bij de verdere uitwerking van de plannen. Er wordt binnenkort hierover een overleg gepland met de ontwikkelaar en de gemeente.

Conclusie:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

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

Samenvatting:

De provincie heeft aangegeven dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Verder heeft zij geen opmerkingen

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

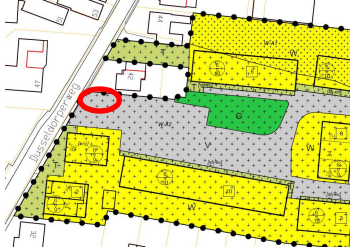
Conclusie:

De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Ambtelijke wijzigingen

1. Het wijzigen van de bestemming Verkeer naar Groen tegenover de woning van reclamant, zie hieronder:

oud



Nieuw



2. Het tekstueel wijzigen van de toelichting met dien verstande dat in paragraaf 4.3.2 is aangegeven dat 50 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.
3. Het tekstueel wijzigen van de toelichting met dien verstande dat in paragraaf 7.2 is aangegeven dat de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing.