



Rijksweg 59-61

**Nota inspraak en overleg
voorontwerp-bestemmingsplan
'Rijksweg 59-61 te Limmen'**

Gemeente Castricum
OPENBAAR DOCUMENT

Gemeente Castricum
Duinenbosch 3
1901 NT Castricum

T 0251 661 122
W www.castricum.nl

Castricum, 21 december 2010
concept
revisie 2

INHOUD

1.	INLEIDING.....	2
2.	INSPRAAKREACTIES	3
3.	OVERLEGREACTIES.....	14
4.	STAAT VAN WIJZIGINGEN	17

1. INLEIDING

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61 te Limmen' heeft vanaf 27 mei 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het mogelijk om, op grond van de Inspraakverordening Castricum, inspraakreacties in te dienen.

Op woensdagavond 17 juni 2010 is een inloopavond georganiseerd in de Brandweerkazerne in Limmen. Tijdens deze inloopavond kreeg men de gelegenheid om het bestemmingsplan in te zien en kon men vragen stellen aan een van de vertegenwoordigers van de gemeente. Tevens werd de gelegenheid geboden om mondelinge inspraakreacties in te dienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Gedurende de periode voor terinzagelegging is tevens het overleg ex. art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd met de maatschappelijke instanties. In deze periode zijn verschillende reacties binnengekomen van overleginstanties.

Het voorontwerpbestemmingsplan was in te zien op de gemeentelijke locatie 'Zonnedaauw' te Limmen en was digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website, www.castricum.nl en de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In totaal zijn 2 inspraakreacties binnengekomen en 6 overlegreacties.

Omdat het op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens niet is toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming, is deze nota geanonimiseerd.

In hoofdstuk 2 van deze nota worden de inspraakreacties weergegeven en voorzien van gemeentelijke reactie. In hoofdstuk 3 worden de reacties vanuit het wettelijk (voor)overleg behandeld en door de gemeente beantwoord. Telkens wordt aangegeven of, en zo ja welke, aanpassingen de betreffende reactie tot gevolg heeft gehad. In hoofdstuk 3 zijn tot slot alle wijzigingen uitéengezet die het resultaat zijn van de ingediende reacties en voortschrijdend. Deze nota biedt hiermee een volledig overzicht van door te voeren wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan. Uiteindelijk doel is de ter inzage legging van een ontwerp-bestemmingsplan t.b.v. het indienen van zienswijzen. Ter inzage legging is gepland van 23 december 2010 tot en met woensdag 2 februari 2011.

2. INSPRAAKREACTIES

Inspraak wordt verleend volgens de gemeentelijke inspraakverordening. Het voorontwerp heeft hiertoe vanaf 27 mei 2010, 6 weken ter inzage gelegen.

Op het voorontwerp van dit bestemmingsplan zijn twee inspraakreacties ingekomen:

1. Inspraakreactie 1

1. Insprekers zijn het niet eens met de geplande hoogbouw in verband met inkijk, privacy en lichtinval ten opzichte van hun woning. Naar aanleiding van het bezwaar van insprekers d.d. 12 november 2008 is het appartementencomplex door de stedenbouwkundige meer naar het westen getekend. Daarvoor in de plaats is nu een twee-onder-één kap woning met garage gepland. Insprekers zijn van mening dat deze wederom het daglicht, privacy en woongenot ontnemt.

Reactie gemeente:

Doordat een stedelijk gebied dichter is bebouwd dan een open landelijk gebied, zal een aantasting van de privacy in een stedelijk gebied eerder te verwachten zijn. In een stedelijke omgeving dient men rekening te houden met veranderingen in de leefomgeving. Een bepaalde mate van aantasting in de privacy is acceptabel. Het bestemmingsplan brengt geen onacceptabele mate van aantasting in de privacy met zich mee om de navolgende redenen:

- het vigerende bestemmingsplan voor het perceel Rijksweg 59-61 te Limmen is het bestemmingsplan 'Handel en Nijverheid' van de voormalige gemeente Limmen. In dit geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijven'. Op grond van dit plan mogen bedrijven met de categorieën 1 t/m 3A zich hier vestigen. Deze bedrijven kunnen ook invloed hebben op de inkijk, privacy en lichtinval.
- de toegelaten maximale goot- en bouwhoogte in het vigerende plan is 8 m respectievelijk 12,5 m en voor het achterste gedeelte van het bouwvlak 5,5 m respectievelijk 10 m. Hierbij wordt opgemerkt dat het bouwvlak in het vigerende plan zich deels uitstrekt tot aan de erfgrens. De maximale goot- en bouwhoogte van het appartementencomplex is 7,5 m respectievelijk 14 meter waarbij het bouwvlak ten opzichte van het vigerende plan is teruggelegd.

Op grond van de inspraakreacties en daarop volgend nader akoestisch onderzoek, heeft het college beoogd om het stedenbouwkundig plan nog eens kritisch te moeten analyseren. Het college heeft na overleg met omwonenden en de ontwikkelaar besloten om het Stedenbouwkundig plan uit september 2009 nog steeds als uitgangspunt te hanteren, maar af te wijken van de opgenomen bouwvlakken. In het ontwerp bestemmingsplan is de kwaliteit, het bouwprogramma en de bouwmassa onveranderd gebleven, maar zijn functies verschoven.

Conclusie:

De ontsluiting van het plan is verplaatst tot aan de zuidelijke perceelsgrens van het plangebied. Het appartementencomplex is verplaatst naar het noordelijke deel van het plangebied. De vijf rijwoningen en de vier twee onder één kap woningen zijn in deze nieuwe verkaveling gesitueerd tussen de ontsluiting van het plan en het appartementencomplex.

2. Insprekers zijn het niet eens met het plan en maken zich grote zorgen over het [a] toekomstig woongenot, [b] schade door de bouw, [c] overlast tijdens de bouw en [d] de waardevermindering van de woning.

Reactie gemeente:

- a. Zie gemeentelijke reactie onder 1.
- b. De projectontwikkelaar dient zich te verzekeren voor eventuele schade bij de bouw (zgn. 'CAR-verzekering').
- c. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de overlast die omwonenden verwachten geacht wordt binnen het normale maatschappelijke risico te vallen. De overlast veroorzakende handelingen zijn van tijdelijke aard. Bij de bouwaanvraag wordt getoetst of de bouwwerkzaamheden hinder en/of gevaar opleveren voor de omgeving. Deze voorwaarden zijn afhankelijk van de grondsamenstelling en omringende bebouwing. Op grond van de bouwverordening kan de gemeente voorwaarden stellen rondom de bouwwerkzaamheden, zoals het afscheiden van de bouwplaats, toegankelijkheid terrein en bouwen zonder gevaar voor de omgeving. De constructeur van de gemeente kan gegevens opvragen, waaruit blijkt dat de omgeving zo min mogelijk gevaar oploopt voor, tijdens en na de bouw. Dit heeft geen plaats in een bestemmingsplan. Op de naleving van de voorwaarden van de bouwvergunning zal worden toegezien door de inspecteur van bouw- en woningtoezicht.
- d. 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 insprekers vrij om een afzonderlijke procedure te starten voor een tegemoetkoming in planschade indien zij van mening zijn dat zij daar recht op hebben. Een onafhankelijke commissie adviseert het college over het planschadeverzoek.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2. Inspraakreactie 2

Insprekers hebben reeds pro-forma bezwaar aangetekend tegen het voorontwerp bestemmingsplan Rijksweg 59-61 te Limmen in een overleg met gemeentelijke vertegenwoordigers op 7 juni 2010. Als aanvulling en vervolg op dit pro-forma bezwaar het volgende:

De beantwoording vindt themagewijs plaats

Beleidskader

1. Insprekers geven aan dat de gemeente in de kennisgeving van het voorontwerp bestemmingsplan heeft aangegeven dat het bouwplan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Insprekers geven aan dat deze strijdigheid ook voor alle voorgaande plannen gold.

Reactie gemeente:

Het vigerende bestemmingsplan voor de Rijksweg 59-61 te Limmen is het bestemmingsplan 'Handel en Nijverheid' van de voormalige gemeente Limmen. In dit geldende bestemmingsplan is het plangebied onder de bestemming 'Bedrijven' gebracht. Wonen is in deze bestemming niet mogelijk; het planvoornemen is inderdaad in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om het planvoornemen mogelijk te maken is voor het perceel een nieuw bestemmingsplan opgesteld: het bestemmingsplan Rijksweg 59-61 is een herziening van het geldende bestemmingsplan voor de locatie.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

- 16.1 Inspreker merkt op dat in de ter visie gelegde stukken niet te achterhalen is of het project past in het Streekplan. Inspreker wil hier een concreet antwoord op.

Reactie gemeente:

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen streekplannen meer. In de nieuwe wet wordt gesproken over structuurvisies. Op 21 juni 2010 is het beleidsdocument 'Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld door de Provinciale Staten. Op 1 november is deze structuurvisie in werking getreden.

In de structuurvisie wordt een beeld geschetst inzake de ontwikkelingen en uitdagingen in de provincie Noord-Holland. De provincie verwacht dat tot 2040 ongeveer een netto toevoeging van de woningvoorraad nodig is van 200.000 woningen. Om ontwikkelingen mogelijk te maken en waardevolle open landschappen te behouden, betekent deze opgave dat woningbouwlocaties een meer binnenstedelijk karakter krijgen.

Het plangebied Rijksweg 59-61 valt gelet op het bovenstaande goed binnen het Provinciale beleid.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is geactualiseerd naar aanleiding van de vaststelling van de provinciale structuurvisie en bijbehorende provinciale ruimtelijke verordening

- 16.2 Insprekers vragen zich af of er sprake is van een gemeentelijke structuurvisie die onderhavige bebouwing bepleit.

Reactie gemeente:

De gemeente Castricum heeft een Strategische Visie Buiten Gewoon Castricum 2030. In de visie is gesteld dat bij uitbreiding van de woningvoorraad de gemeente invulling geeft aan het doelgroepenbeleid. Voor de kern Limmen zijn 3 verschillende gebieden te onderscheiden. Onderhavig planvoornemen ligt in het gebied 'De middenzone Hogeweg/Rijksweg'. Voor dit deelgebied is gesteld dat het grote middengebied zal worden ontwikkeld met dorpse dichtheid, veelal grondgebonden woningen en kleinschalige appartementenblokjes met pleintjes en plantsoenen. Deze visie is in oktober 2010 uitgewerkt tot structuur visie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Tevens is de woningbouwontwikkeling benoemd in het 'Masterplan Inbreidingen Gemeente Castricum. Dit plan uit augustus 2009 is erop gericht om de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad binnen de grenzen van het huidige dorpsgebied te doen plaatsvinden.

Tot slot is het woningbouwprogramma opgenomen in de Lokale Woonvisie van de gemeente Castricum.

Conclusie:

Het bestemmingsplan is in paragraaf 3.4 aangevuld met de inmiddels vastgestelde nieuwe gemeentelijke structuurvisie. Tevens zijn twee tekstpassages opgenomen omtrent het Masterplan Inbreidingen en de Lokale Woonvisie.

- 16.3 Insprekers willen geïnformeerd worden over de vraag of er sprake is van provinciaal beleid wat stelt dat in kleinere kernen bij nieuwbouw slechts de lokale behoefte dient te worden opgevangen. Inspreker wil weten waarom dit beleid zich dan niet verhoudt met de in de marktanalyses genoemde conclusies?

Reactie gemeente:

Het Provinciaal beleid is gericht op het regionaal afstemmen van de woningbouw op ruimtelijke en demografische factoren. Hierbij wordt gekeken naar de regionale behoefte

Het beleid van de gemeente Castricum is erop gericht de gewenste uitbreiding van circa 1600 woningen binnen de grenzen van het huidige dorpsgebied te doen plaatsvinden. Inmiddels is uit aanvullend onderzoek gebleken dat er 1800 woningen nodig zijn.

Wat betreft de marktanalyse: in het laatst genoemd onderzoek worden er geen afzetproblemen verwacht door de goede verdeling tussen grondgebonden en gestapelde bouw. Ook blijft de vraag in Castricum, een populaire woongemeente met zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden, sterker overeind dan elders in de provincie Noord-Holland.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

17. Insprekers zijn van mening dat nut en noodzaak van de ontwikkeling niet is aangetoond. Inspreker is in dat verband uitermate benieuwd hoe het provinciaal bestuur van Noord-Holland daarover in het ambtelijk vooroverleg heeft gereageerd.

Reactie gemeente:

Zie de beantwoording onder 16.1, 16.2 en 16.3 waarin de geplande ontwikkeling binnen de verschillende beleidsdocumenten wordt omschreven als gewenste aanvulling om de woningvoorraad.

Het provinciaal bestuur van Noord-Holland heeft in het kader van het vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro bij brief d.d. 7 juni 2010 aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan Rijksweg 59-61 te Limmen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Milieu

3. Insprekers geven aan dat zij vanaf 2005 steeds bezwaar hebben gemaakt tegen de bestemmingswijziging. Insprekers hebben steeds geprobeerd om te komen tot een situatie waarbij de bedrijfsbelangen en de woonsituatie geen schade zouden lijden en verwachten de nodige bescherming en ondersteuning van het gemeentebestuur.

- 3a. Insprekers zijn van mening dat alvorens tot planwijziging kan worden overgegaan allereerst de effecten hiervan op de bedrijfsactiviteiten en omgekeerd in kaart moet zijn gebracht.
6. De samenvatting van bedoeld milieुरapport geeft aan dat de nieuwe voorgestelde situatie inclusief woningbouw problemen zal gaan opleveren.
9. Insprekers geven aan dat hun voorstellen om de hoogbouw ontwikkeling te verschuiven naar de noordzijde van het planperceel door de gemeente terzijde zijn geschoven. Zoals ook blijkt uit de milieueffectrapportage dreigt het appartementencomplex in relatie tot 'het bestaan' van inspreker een bron van grote problemen op te leveren.
10. Insprekers geven aan dat hetgeen zij bij voorgaande gelegenheden vanuit bedrijfs- en woonbelang in woord en geschrift hebben aangegeven, als herhaald in ingelast kan worden beschouwd.
20. Insprekers geven aan dat zij jarenlang hebben gewezen op de noodzaak om bij de planvoorbereiding ook de bedrijfs- en woonbelangen van inspreker te betrekken. Niettemin is inspreker bereid om tot een aanvaardbare oplossing te komen. Inspreker vindt de werkwijze van de gemeente zeer bezwaarlijk, het kan niet de bedoeling zijn om inspreker zo onevenredig zwaar te duperen.

Reactie gemeente:

De gemeente is op de hoogte van het feit dat inspreker vanaf 2005 steeds bezwaar heeft gemaakt tegen het planvoornemen. De gemeente weegt alle belangen die bij een dergelijk planvoornemen gemoeid zijn zo goed mogelijk af en houdt daarbij zoveel mogelijk rekening met zowel de bedrijfsbelangen alsook de woonsituatie van inspreker en alle andere omwonenden.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moeten verschillende (milieu)onderzoeken worden uitgevoerd om de haalbaarheid van het plan aan te tonen. Het is derhalve juist dat alvorens tot planwijziging kan worden overgegaan de effecten van bedrijfsactiviteiten in kaart moeten zijn gebracht. Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet de haalbaarheid worden aangetoond.

Op grond van de inspraakreacties en daarop volgend nader akoestisch onderzoek, heeft het college beoogd om het stedenbouwkundig plan nog eens kritisch te moeten analyseren. Het college heeft na overleg met omwonenden en de ontwikkelaar besloten om het Stedenbouwkundig plan uit september 2009 nog steeds als uitgangspunt te hanteren, maar af te wijken van de opgenomen bouwvlakken. In het ontwerp bestemmingsplan is de kwaliteit, het bouwprogramma en de bouwmassa onveranderd gebleven, maar zijn functies verschoven.

Conclusie:

De ontsluiting van het plan is verplaatst tot aan de zuidelijke perceelsgrens van het plangebied. Het appartementencomplex is verplaatst naar het noordelijke deel van het plangebied. De vijf rijwoningen en de vier twee onder één kap woningen zijn in deze nieuwe verkaveling gesitueerd tussen de ontsluiting van het plan en het appartementencomplex.

- 3b. Bij de planbeschrijving en de milieueffecten vanuit de bestaande omgeving op het plangebied wordt wel ingegaan op de zogenaamde aanwezigheid van een metaalverwerkend bedrijf aan de noordzijde van het plangebied, terwijl het bestaande bedrijf van inspreker geen enkele aandacht krijgt en daarmee als 'niet-probleematisch' voor de verdere planontwikkeling wordt aangezien.

Reactie gemeente:

Volgens de gegevens van de Milieudienst regio Alkmaar (MRA) vindt er op Rijksweg 71 inderdaad geen bedrijvigheid (meer) plaats. Het is onjuist dat het bestaande bedrijf van inspreker geen enkele aandacht krijgt en als niet

problematisch voor de planontwikkeling wordt gezien: in het voorontwerp wordt het bedrijf op pagina 24 in tabel 4 genoemd en op pagina 27 van de toelichting wordt aangegeven dat een nader akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd ten aanzien van de exacte milieutechnische situatie voor Rijksweg 55. Bij het ter inzage leggen van het ontwerp wordt duidelijk hoe hiermee omgegaan zal worden in relatie tot het planvoornemen.

Zie verder de voorgaande gemeentelijke reacties onder 'Milieu'.

Conclusie:

De tekst van de toelichting is geactualiseerd en daarnaast aangepast met betrekking tot het metaalverwerkend bedrijf aan de noordzijde van het gebied. Voor het overige behoeft het bestemmingsplan geen verdere aanpassingen.

- 4.0 Insprekers geven aan dat zij te laat zijn geïnformeerd over de inhoud van het rapport over de milieueffecten van de bedrijfsactiviteiten.
- 4.1 Inspreker verwijst naar zijn schrijven 15 juni 2010 inzake de Milieucontour. Hierop mocht inspreker nog altijd geen reactie ontvangen, hoewel deze reactie voor inspreker van groot belang is.
- 5 Toegezegd is dat alvorens het wijzigingsplan in procedure zou worden gebracht, dit milieurapport vooraf met inspreker zou worden besproken.

Reactie gemeente:

Met insprekers is hierover uitvoerig contact geweest. Partijen trachten in overleg met elkaar tot een passende oplossing te komen. Zie verder de voorgaande gemeentelijke reacties onder 'Milieu'.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen verdere aanpassing.

Stedenbouw en civiele techniek

- 7. Insprekers geven aan dat onderhavig plangebied reeds vorig jaar bouwrijp werd gemaakt waarbij ook ontgravingen voor de bouwputten werden uitgevoerd. Inspreker vindt dit ongepast omdat bij de planvoorbereiding eerst de situatie van inspreker had moeten worden bekeken.

Reactie gemeente:

Dit is niet juist. De ontgravingen waar inspreker op doelt, waren noodzakelijk voor de saneringswerkzaamheden ten behoeve van de verwijdering van diverse bodemverontreinigingen op het terrein. Hierbij is veel grond afgevoerd. Om niet 'te veel' schone grond weer aan te voeren en daarmee onnodige kosten te maken, is alvast rekening gehouden met de te graven bouwputten die anders tijdens het bouwrijpmaken van het gebied gegraven hadden moeten worden.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

- 8.1 Insprekers geven aan dat het appartementengebouw een totale bouwhoogte heeft van 17 meter op slechts 6 meter van zijn erfgrans. Insprekers geven aan dat deze hoogtemaat in ernstige mate afwijkt van de hoogte die opgenomen is in het stedenbouwkundig plan, waarin een hoogte van 14 meter is opgenomen. Dit negatieve verschil wordt veroorzaakt door de bouw van het appartementencomplex op een bouwlaag voor half-verdiept parkeren. Insprekers geven aan dat op deze manier de werkelijke bouwhoogte wordt verduisterd.

Reactie gemeente:

Dit is niet juist. Het appartementengebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een kap, in totaal 4 woonlagen. De maximale bouwhoogte van het appartementencomplex bedraagt 14 meter. De goothoogte begint daarbij overigens al bij 7,5 meter. In artikel 2 van de planregels is opgenomen dat gemeten wordt vanaf peil. Ook is een definitie opgenomen voor het begrip peil.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

- 8.2 Insprekers merken op dat de oriëntatie van een belangrijk deel van de appartementen zich naar het zuiden zal richten en vraagt zich af wat voor waarde het heeft om vanuit de appartementen uitzicht (oriëntatie) te hebben op de locatie van inspreker en de sportschool.

Reactie gemeente:

Dit is niet geheel juist. Het appartementencomplex is, zoals aangegeven in het stedenbouwkundig plan, een alzijdig georiënteerd gebouw. Elke zijde van dit gebouw heeft zo haar specifieke waarden. Het is aan de ontwikkelaar om ieder appartement aantrekkelijk te maken voor de markt.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen verdere aanpassing.

- 14.1 Inspreker geeft aan dat de richtlijnen van het waterschap niet zijn toegepast op de stedenbouwkundige tekening. Inspreker geeft aan dat een adequate watercompensatie binnen het plangebied ontbreekt.

Reactie gemeente:

Opgemerkt wordt dat de plankaart van het voorontwerpbestemmingsplan juridisch leidend is en niet de stedenbouwkundige tekening. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft tijdens de planvoorbereiding een wateradvies gegeven. Dit advies is overgenomen in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap had dan ook geen opmerkingen in het kader van het vooroverleg ex. art. 3.1.1 Bro. In het plangebied is in het verleden bedrijvigheid geweest, het terrein was vrijwel geheel verhard. De oppervlaktebebouwing wordt aanzienlijk teruggebracht zodat de totale verharding als gevolg van het planvoornemen zal afnemen. Er hoeven daarom geen compenserende maatregelen getroffen te worden. Zie ook paragraaf 4.4 van de toelichting. Bij de planuitwerking wordt rekening gehouden met de waterhuishouding ter plaatse.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Privacy

- 9.0 Insprekers geven aan met regelmaat bezwaar te hebben gemaakt tegen de planning van een appartementencomplex, nabij de erfgrans van inspreker. Vanuit privacy oogpunt maakt inspreker bezwaar tegen deze ontwikkeling.

Reactie gemeente:

Doordat een stedelijk gebied dichter is bebouwd dan een open landelijk gebied, zal een aantasting van de privacy in een stedelijk gebied eerder te verwachten zijn. In een stedelijke omgeving dient men rekening te houden met veranderingen in de leefomgeving. Een bepaalde mate van aantasting in de privacy is

acceptabel. Het bestemmingsplan brengt geen onacceptabele mate van aantasting in de privacy met zich mee om navolgende redenen:

Het vigerende bestemmingsplan voor het perceel Rijksweg 59-61 te Limmen is het bestemmingsplan 'Handel en Nijverheid' van de voormalige gemeente Limmen. In dit geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijven'. Op grond van dit plan mogen bedrijven met de categorieën 1 t/m 3A zich hier vestigen. Deze bedrijven kunnen ook invloed hebben op de inijk, privacy en lichtinval.

De toegelaten maximale goot- en bouwhoogte in het vigerende plan is 8 m respectievelijk 12,5 m en voor het achterste gedeelte van het bouwvlak 5,5 m respectievelijk 10 m. Hierbij wordt opgemerkt dat het bouwvlak in het vigerende plan zich deels uitstrekt tot aan de erfgrens. De maximale goot- en bouwhoogte van het appartementencomplex is 7,5 m respectievelijk 14 meter waarbij het bouwvlak ten opzichte van het vigerende plan is teruggelegd.

Zie verder de eerdere gemeentelijke reacties inzake de stedenbouwkundige aanpassingen onder 'Milieu'.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen verdere aanpassing.

Marktanalyse en haalbaarheid

- 11.0a Insprekers zijn in het bezit gesteld van een marktanalyse rapport. Het rapport dateert van begin 2009. Er was toen nog geen sprake van de enorme negatieve effecten van de huidige crisis. Deze marktanalyse is daarom gedateerd en onvolledig en kan niet als basis dienen voor de geplande woningbouw.

Reactie gemeente:

Een marktanalyse is een onafhankelijk onderzoek naar factoren die vraag en aanbod op een bepaalde markt bepalen of daarop van invloed zijn. Daarbij wordt ook rekening gehouden met eventuele veranderingen in de markt. De gemeente heeft geen aanleiding om te twifelen aan de betrouwbaarheid van deze onderzoeken.

Het klopt dat de bouwsector het zwaar heeft in deze economisch moeilijke tijden. Echter, men moet niet vergeten dat er enkele tot vele jaren zitten tussen ontwerp en oplevering. De problemen in de bouw betreft veelal plannen die gemaakt zijn in de tijd van economisch hoogtij, maar nu pas worden opgeleverd.

Tot slot heeft de gemeente de bouwkeuzes met bijbehorend stedenbouwkundig plan verkocht aan een ontwikkelaar. Hiermee zijn de economische fluctuaties zeer beperkt van invloed op de gemeentelijke financiën. De marktanalyses waren bedoeld ter ondersteuning van de stedenbouwkundige modellen en de te volgen aanbestedingsprocedure. Deze is in januari 2010 afgerond.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

- 11.0b Inspreker geeft aan dat met het oog op het gebied Zandzoom, er flinke concurrentie zal zijn met betrekking tot de verkoop van de woningen in onderhavig plangebied.

Reactie gemeente:

Het is juist dat op termijn het gebied Zandzoom kan zorgen voor concurrentie voor deze locatie. Echter, deze locatie zal eerder aan de markt komen, waardoor de concurrentie beperkt zal zijn.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

- 11.1a Insprekers geven aan dat er momenteel met name in de nieuwbouw projecten langs de Rijksweg in Limmen -zeker in de appartementenbouw- een forse stilstand in de verkoop is opgetreden.

Reactie gemeente:

Het college neemt de opmerking voor kennisgeving aan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

- 11.1b In de genoemde marktanalyse wordt zeker voor de geplande appartementen een stilstand in afzet voorzien tot circa 10 jaar. In deze rapportage is evenwel géén rekening gehouden met de afzetrisico's voor deze appartementen als gevolg van eerder bedoelde argumenten rond de recente milieu-effectrapportage. Inspreker maakt bezwaar tegen deze ernstige onvolkomenheid.

Reactie gemeente:

Dit is niet juist, in de marktanalyse van 22 januari 2009 (welke overigens is opgesteld voor het voormalige plan 'Plan 55') wordt niet gesproken over een stilstand in afzet van appartementen tot circa 10 jaar. Er staat wel dat de grootste groep van de vergrijzingsgolf de komende 5 tot 10 jaar nauwelijks te verleiden is om een appartement te betrekken. Vanzelfsprekend zijn er ook andere doelgroepen die in appartementen willen wonen. In bedoelde marktanalyse is óók te lezen dat er markt is voor appartementen, wel moet er scherp ontwikkeld worden op het gebied van prijs-/kwaliteitverhouding. In de marktanalyse van 13 april 2009 is te lezen dat voor het Model Hof géén afzetproblemen worden verwacht door de goede verdeling tussen grondgebonden en gestapelde bouw.

Zie verder de reactie onder 'Milieu'.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

- 11.2 Insprekers merken op dat de bedoelde marktanalyse niet ter inzage is gelegd. Inspreker vraagt zich af wat daarvan de achtergrond is en maakt bezwaar tegen deze tekortkoming.

Reactie gemeente:

Op 14 mei 2009 heeft de gemeenteraad unaniem besloten de geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van de vertrouwelijke bijlage 'Beslisdocument planontwikkeling Rijksweg 59-61' én de financiële verkenningen van de drie stedenbouwkundige modellen op basis van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet. Bedoelde stukken zijn niet openbaar en derhalve niet ter inzage gelegd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

- 12.0 Inspreker merkt op dat in het eerste marktanalyse-rapport de dringende voorkeur wordt uitgesproken voor het ontwikkelen van meer grondgebonden eengezinswoningen. In de marktanalyse van 22 januari 2009 wordt verwezen naar de kredietcrisis en economische recessie. Inspreker benadrukt nogmaals dat het huidige economische klimaat veranderd is en dat daardoor de betrouwbaarheid van bedoelde marktanalyse in twijfel moet worden getrokken. Inspreker vindt het onbegrijpelijk en bezwaarlijk dat in een vervolg-advies over de marktsituatie (d.d. 13 april 2009) niet nader wordt ingegaan op genoemde negatieve financieel economische consequenties.

Reactie gemeente:

Zie reactie 11.0a

Zie reactie 11.1b

Het advies van april 2009 is inderdaad een vervolg op het advies van januari 2009. Beide adviezen dienen gezamenlijk te worden gelezen. Hierdoor is het niet nodig om in april 2009 nogmaals de economische situatie te benoemen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

- 13.0 Insprekers maken bezwaar tegen het feit dat bij het in procedure brengen van dit voorontwerp het genoemde marktrapport niet opnieuw getest is in het licht van het ernstig negatief gewijzigde financieel economische klimaat als gevolg van recessie, kredietcrisis.
- 13.1 Insprekers geven aan dat uit informatie van De Nederlandse Bank (DNB) blijkt dat Nederlandse banken meer te maken krijgen met aanzienlijke verliezen door onder meer de schuldpositie van de Europese overheden en door toenemende onrust op de financiële markten. Inspreker citeert een conclusie uit het halfjaarlijks Overzicht Financiële Stabiliteit van de DNB welke begin juni 2010 werd gepubliceerd. Hierin staat o.a. dat de markt voor commercieel vastgoed en voor de huizenmarkt verder onder druk komen te staan. Daarnaast hebben nationale overheden gedurende de komende jaren behoefte aan geld om de begrotingstekorten te (her)financieren. Het verbaast insprekers dat de gemeente uitgaat van sterk gedateerde en achterhaalde marktanalyses en geen poging doet om de ernstig negatieve realiteit daarbij te betrekken.
15. Insprekers refereren aan een publicatie van 14 juni 2010 van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) waarin de conclusie wordt getrokken dat de productie binnen de bouwsector 'volledig is ingestort'. Inspreker verwijzen daarnaast nogmaals naar recente informatie van DNB over een verslechterende situatie met betrekking tot de financiering van bouwprojecten als gevolg van het toenemende risico van de Nederlandse bankensector.
16. Insprekers zijn benieuwd welke invloed deze rapportages van DNB en CBS hebben op de indicaties uit de gedateerde en achterhaalde marktanalyses en vraagt de gemeente onderliggend plan opnieuw te overwegen en mede te beschouwen in samenhang met deze rapportages.

Reactie gemeente:

Zie reactie 11.0a

Zie reactie 11.1b

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

- 14.0 Insprekers wijzen erop dat in het marktanalyserapport ten aanzien van buitenruimtes wordt aangegeven dat er verdere afzetproblemen zullen ontstaan als er géén goede buitenruimtes bij met name de appartementen worden mee-ontwikkeld. Inspreker geeft aan dat zijn locatie, direct grenzend aan de zuidzijde van het plangebied tevens tot die buitenruimte behoort. Wederom verwijzen insprekers naar genoemde achterhaalde marktanalyses, de kredietcrisis, de recessie en de verslechterde economische situatie.

Reactie gemeente:

om afzetproblemen te voorkomen worden er goede buitenruimtes bij de appartementen gerealiseerd. In de eerste twee bouwlagen worden halfinpanidige balkons gerealiseerd. In de kapconstructie zijn de balkons geheel inpanidig. Zie verder de referentiebeelden op pagina 24 van het stedenbouwkundig plan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Algemeen

18. Insprekers geven aan dat indien de gemeente de ingeslagen weg voortzet, hij daar tegenin zal blijven gaan. Hiermee kunnen gemeentelijke doelstellingen onder druk komen te staan.
- 19.a Insprekers geven aan dat de ontwikkelaar geconfronteerd zal worden met alle negatieve consequenties als gevolg van het blijvend verdedigen van hun rechten, zowel privé als zakelijk.
- 19.b Insprekers geven aan dat aan een planschadeclaim en de maatregelen welke worden geadviseerd uitvoering zullen geven.

Reactie gemeente:

Het staat inspreker vrij om rechtsmiddelen aan te wenden of een planschadeclaim in te dienen.

Zie verder de eerdere gemeentelijke reacties inzake de stedenbouwkundige aanpassingen onder 'Milieu'.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

21. Insprekers geven resumerend aan ernstig bezwaar te maken tegen het voorontwerpbestemmingsplan. De bezwaarschriften d.d. 6 juli 2005 en 12 november 2008 moeten worden geacht een aanvullend en integraal onderdeel uit te maken van deze inspraakreactie. Inspreker wenst een schriftelijke reactie.

Reactie gemeente:

De bezwaren van inspreker zijn duidelijk. Voor kennisgeving aangenomen.

Zie verder de eerdere gemeentelijke reacties inzake de stedenbouwkundige aanpassingen onder 'Milieu'.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

3. OVERLEGREACTIES

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt in artikel 3.1.1. dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het projectbesluit in het geding zijn. Artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Het voorontwerp bestemmingsplan is t.b.v. het wettelijke vooroverleg verzonden aan diverse instanties. Van de onderstaande instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Holland

1. Het voorontwerpbestemmingsplan Rijksweg 59-61 te Limmen geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Ook de wijziging van de verkaveling geeft de Provincie geen aanleiding tot het maken van nadere opmerkingen.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

1. De veiligheidsregio concludeert dat er geen sprake is van toenemende relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid en maakt daarom geen gebruik van het adviesrecht als bedoeld in artikel 13 van het Bevi.
2. Er dient binnen een afstand van 40 meter van de toegang van de woning een primaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn met een capaciteit van tenminste 30 m3/uur.
3. Conform de NVBR-handleiding 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' (september 2003) moet een woning tot op 40 meter afstand van de voordeur door een blusvoertuig bereikt kunnen worden waarbij wordt opgemerkt dat doodlopende wegen in beginsel onwenselijk zijn. Bij doodlopende wegen kan toch sprake zijn van een voldoende bereikbaarheid indien voldaan wordt aan een minimale wegbreedte. Hierbij kan gekozen worden voor doodlopende weg met een minimale breedte van 4,5 meter indien aan het einde een keerlus gerealiseerd wordt. Zonder keerlus is dit minimaal 5 meter wegbreedte. De vereiste wegbreedte is de breedte van de weg exclusief langsparkeren. De huidige inrichtingsschetsen voldoen niet aan deze eisen.
4. Er wordt voldaan aan de opkomsttijden van de Brandweer.

Reactie gemeente:

1. Voor kennisgeving aangenomen.
2. Indien PWN met een waterplan komt met leidingen diameter 63mm kan een bluswatervoorziening gerealiseerd worden. Indien de diameter minder bedraagt is dit zinloos (te weinig druk). Dan kan volstaan worden met de bluswatervoorziening gelegen aan de overkant van het plangebied, aldus de lokale brandweer.
3. In de digitale tekening (welke juridisch leidend is) betreft de wegbreedte 7 meter (2,5 meter trottoir, 2,5 meter weg en 2 meter parkeren). Naar aanleiding

van de opmerking van de Veiligheidsregio worden de lichtmasten verplaatst naar de andere zijde. Dit zorgt voor een overrijdbaar gedeelte van 5 meter (2,5 meter overrijdbaar trottoir en 2,5 meter weg). Op deze manier wordt voldaan aan de eisen gesteld in de NVBR-handleiding 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid', waarin gesteld wordt dat de minimale wegbreedte 5 meter moet zijn, exclusief langsparkeren.

4. Voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

3. N.V. Nederlandse Gasunie

1. Gasunie concludeert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Deze leiding heeft dan ook geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Ook na wijzigen van het ontwerp is het plangebied nog steeds buiten de 1% letaliteitsgrens gelegen waardoor de op afstand gelegen aardgastransportleidingen geen invloed uitoefenen op het plangebied.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

4. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

1. Ter veiligstelling van de in het plangebied aanwezige leidingen verzoekt PWN de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Verwezen wordt naar de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR7171-2. Onderdeel hiervan vormt een standaard dwarsprofiel voor een woonstraat en een industriegebied.
2. PWN stelt het op prijs als, alvorens tot effectivering van het plan wordt overgegaan, in overleg wordt getreden met PWN.
3. PWN vraagt aandacht voor het inpassen van bluswatervoorzieningen in het plangebied.
4. PWN gaat ervan uit dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn. Indien sanering noodzakelijk is, wijst PWN erop dat dit tot 1,30 dient te geschieden.
5. PWN vraagt aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden.

Reactie gemeente:

1. Voor kennisgeving aangenomen.
2. Voor kennisgeving aangenomen.
3. De bluswatervoorziening is op dit moment niet voldoende, gelet op de bereikbaarheidseisen zoals vastgelegd in de NVBR-handleiding 'bluswatervoorziening en bereikbaarheid' van september 2003. Hiermee moet rekening worden gehouden in het ontwerp.
4. De gemeente Castricum heeft opdracht verleend voor het opstellen van een saneringsplan ten behoeve van de verwijdering van diverse bodemverontreinigingen op het terrein gelegen aan de Rijksweg 59-61. Ten behoeve van de toekomstige bestemming zijn de saneringswerkzaamheden afgerond. De grondsanering voldoet binnen de terreingrenzen aan de

saneringsdoelstelling. De grondwaterkwaliteit voldoet op één uitzondering na aan de saneringsdoelstelling (concentraties in het grondwater beneden de S-waarden). Wegens het ontbreken van risico's vormt dit geen beletsel voor de planontwikkeling. Ook niet voor de aanleg van waterleidingen.

5. Voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

5. VROM

1. Het plan geeft de VROM inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Ook de wijziging van de verkaveling geeft de VROM inspectie geen aanleiding tot het maken van nadere opmerkingen.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

6. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

1. Het Hoogheemraadschap heeft geen aanvullende opmerkingen.

De aangebrachte wijzigingen in het ontwerp geven het Hoogheemraadschap geen aanleiding een aanvullend wateradvies te geven. Ook voor de nieuwe ontwerpen volstaat het eerder afgegeven advies dat is gegeven op het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

4. STAAT VAN WIJZIGINGEN

Op grond van de ingediende inspraak- en overlegreacties op voorontwerp-bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61 te Limmen' zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61 te Limmen'. Daarnaast zijn, op basis van voortschrijdend inzicht, enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze staat van wijzigingen vormt een zo volledig mogelijk overzicht van de door te voeren wijzigingen.

Toelichting

1	Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. Het bestemmingsplan is hierop inhoudelijk aangepast.
2	Paragraaf 2.3.2 en 2.3.3 zijn aangepast met de nieuwe verkaveling.
3	Paragraaf 3.2 is geactualiseerd naar aanleiding van de vaststelling van de nieuwe provinciale structuurvisie en bijbehorende provinciale ruimtelijke verordening.
4	Paragraaf 3.4 is aangevuld met de in inmiddels vastgestelde gemeentelijke structuurvisie, de Lokale Woonvisie en het Masterplan Inbreidingen.
5.	Paragraaf 4.1.1 omtrent hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen is geactualiseerd en aangepast.
5.	Paragraaf 4.1.2 is aangevuld met nieuwe akoestisch onderzoeken. Omdat de verkaveling is aangepast en daarom opnieuw onderzoek moest worden verricht naar wegverkeerslawaai is naar aanleiding daarvan paragraaf 4.1.2 geactualiseerd.
6.	Paragraaf 4.1.3. omtrent externe veiligheid is geactualiseerd.
7.	Paragraaf 4.1.5 is geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe gegevens met betrekking tot de bodemsanering.
8.	Paragraaf 6.2 omtrent de maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangevuld.
9.	De geluidberekeningen in de bijlage zijn gewijzigd. Tevens zijn twee akoestische onderzoeken en een aanvullende notitie omtrent akoestisch onderzoek als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, alsook deze Nota van inspraak en overleg.

Regels

1	De wijzigingsbevoegdheid in art. 4.3 ten behoeve van het wijzigen van de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" in de bestemming "Tuin" is verwijderd.
2	De juridische regeling van het bestemmingsplan is afgestemd op de Wabo.

Verbeelding

1	Het appartementencomplex is nu planologisch mogelijk gemaakt aan de noordzijde van het plangebied in plaats van de zuidzijde. De rijwoningen zijn als gevolg hiervan naar het zuiden verschoven en aan de noordkant geprojecteerd van waar eerst het appartementencomplex gedacht was.
2	De ontsluitingsweg is aan de zuidelijke perceelsgrens mogelijk gemaakt.
3	De aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' ten behoeve van het wijzigen van de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" naar de bestemming "Tuin" is van de verbeelding verwijderd.



GEMEENTE CASTRICUM
INGEKOMEN

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Castricum.
Postbus 1301
1900 BH Castricum.

17 JUN 2010

Limmen, 17 juni 2010

AFD.	
ONTWERP/TOEWIJZING	
SO. BEZWAARENCOMM.	
FAAD	

[Handwritten signature and initials]

Betreft: Inspraak reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Rijksweg 59-61

Geacht College,

Naar aanleiding van de kennisgeving voorontwerp bestemmingsplan Rijksweg 59-61 te Limmen willen wij U het volgende mededelen:

Wij, als direct naast wonende van het plan, zijn het nog steeds niet eens met de geplande hoogbouw vlak naast ons.

Dit in verband met de inkijk, privacy en lichtinval ten opzicht van onze woning.

Naar aanleiding van ons bezwaar dd.12 november 2008 heeft de stedenbouwkundige het appartementen complex meer naar het westen getekend i.v.m. onze privacy en lichtinval.

Hiervoor in de plaats plannen jullie nu een twee- kapper met grote garage, welke wederom ons daglicht , privacy en woongenot zal gaan ontnemen.

Ik voeg een kopie van onze brief en Uw reactie hierop toe, welke wij van U in februari 2009 hebben ontvangen en wijzen U erop dat wij ondanks Uw reactie, het nog steeds niet eens zijn met dit plan! Wij maken ons grote zorgen over ons toekomstig woongenot, schade door de bouw ,overlast tijdens de bouw en de waardevermindering van onze woning.

Hoogachtend,

Afdeling	Projecten	Datum	22 januari 2009
Team	--	Uw brief van	12 november 2008
Contactpersoon	M. Levering	Uw kenmerk	
Doorkiesnummer	0251 - 66 11 77	Ons kenmerk	UI 09 / 01782
Bijlage(n)		Verzenddatum	12 FEB 2009
Onderwerp	Plan ontwikkeling 'Limhof' Rijksweg 59 - 61		

U heeft ons bij brief van 12 november 2008 enkele vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over het project Rijksweg 59-61.

Samengevat heeft u in uw brief aangegeven dat u geen of onvoldoende respons op uw bezwaren heeft gekregen. Ook vraagt u aandacht voor uw werkplek. Verder refereert u aan een gesprek dat u heeft gehad met een tweetal raadsleden. Tenslotte geeft u in vier punten uw visie weer. Naar aanleiding van uw brief het volgende:

De gesprekken die met u gevoerd zijn hebben als doel om het planproces zo zorgvuldig mogelijk te volgen, waarbij, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is, rekening zal worden gehouden met uw belangen.

Voor de uitvoering van uw bedrijf heeft u een geldende milieuvergunning. Bij de verdere uitwerking van het plan Rijksweg 59-61 zal rekening worden gehouden met de aanwezigheid van uw bedrijf en dienen eventueel passende maatregelen te worden genomen, zodat uw bedrijfsvoering kan worden gecontinueerd.

In reactie op de vier punten van uw visie het volgende:

1. U geeft aan dat het appartementencomplex naast u minimaal achter uw westgevel moet worden gerealiseerd. Dit in verband met uw woongenot en privacyaspecten. Dit aspect is ook onderwerp van gesprek geweest met de twee raadsleden, de heer Swart en de heer Schijf.

Antwoord vraag 1

Naar aanleiding van deze opmerking hebben wij nogmaals overleg gevoerd met onze stedenbouwkundige. De stedenbouwkundige heeft daarop aangegeven dat het stedenbouwkundig verantwoord is om het appartementencomplex naast uw woning enkele meters meer naar het westen te verplaatsen. Dit aspect zal in de aanbesteding en verdere uitwerking van het plan worden meegenomen.

Wij nemen hiermee aan uw bezwaar tegemoet te zijn gekomen.

2. U vreest dat er niveauverschil ontstaat tussen het appartementencomplex en uw woning, waardoor mogelijk wateroverlast kan ontstaan.

Antwoord vraag 2:

Wateroverlast moet uiteraard worden voorkomen. Bij de planuitwerking zal deze opmerking worden meegenomen.

3./4. Schade tijdens en door de bouw van de woningen en planschade.

Antwoord vragen 3 en 4:

Als er onverhoopt enige schade ontstaat dan is deze verzekerd. Bij de bouwaanvraag moet worden aangetoond dat aan deze eis wordt voldaan. Aan de ontwikkelende partij zal worden doorgegeven dat uw woning op staal is gefundeerd.

Betreffende de planschade melden wij u dat de aanbesteding nog moet plaatsvinden om een ontwikkelaar te selecteren. Pas als de procedure van het definitieve bouwplan is afgerond en onherroepelijk is, kan een verzoek om planschade worden ingediend bij de gemeente.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u evenwel nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de projectleider, de heer M. Levering, tel. 0251-66 11 77.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Castricum,
de secretaris, de burgemeester,

Mw. Mr. C.A. Peters

A. Emmens-Khoi

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Castricum
Zonnedauw 4
1906 HA Limmen

Limmen, 12 november 2008

Betreft: Plan ontwikkeling 'Limhof' Rijksweg 59-61

Bijlage: Twee nadere uiteenzettingen

Geacht College,

Naar aanleiding van de raadsvergadering datum 30 oktober j.l. willen wij U het volgende mededelen:

In de carrousel heeft de heer [naam] nogmaals laten blijken dat wij het absoluut niet eens zijn met de besluitvorming plan Rijksweg 59-61.

In de afgelopen jaren zijn er diverse gesprekken gevoerd met Wethouder Mevr. Portegies, de heer E.J. van Latum en de projectontwikkelaar Proper Stok, waaruit nooit is gebleken dat er ook maar enigszins aan onze bezwaren gehoor is gegeven.

Sinds jaar en dag is de Rijksweg 55 en 57 onze werk- en woonplek, (bloemenhandel en schoonheidssalon) en wij zijn van mening dat de gemeente met een voor ons passende oplossing moet komen.

In de pauze van de raadsvergadering van 30 oktober j.l. hebben verschillende fractieleden te kennen gegeven dat zij niet op de hoogte zijn van het feit dat wij het absoluut niet eens zijn met dit plan. Daarbij hebben ze ons geadviseerd onze bezwaren nogmaals kenbaar te maken.

Bijgaand treft U dus nogmaals onze zienswijze op dit bouwplan van beiden families [naam] aan. Verder willen wij U mededelen dat, als dit plan zal worden uitgevoerd, wij helaas genoodzaakt zullen zijn gebruik te maken van onze rechten in deze. Verwachtend dat wij thans wel op korte termijn nader concreet van U vernemen en hopende U voldoende te hebben geïnformeerd, tekenen wij.

Bijlage: 2

Betreft: Planontwikkeling Rijksweg 59-61

Bijlage 1

Het liefst zien wij, net als de bewoners aan de Molenweg, laagbouw.

Wij vragen ons af waarom aan de kant van de Molenweg wel laagbouw kan worden gerealiseerd i.v.m. privacy in hun achtertuin, terwijl er bij ons op een afstand van zes meter uit onze gevel een appartementencomplex van 3.5 verdiepingen hoog moet komen waardoor wij helemaal geen lichtinval en privacy meer hebben.

De heer van Latum en de Wethouders Zwart en Schijf hebben dit bij een huisbezoek geconstateerd en concludeerden dat dit geen leefbare situatie voor ons zou zijn.

Onze visie is als volgt:

1. Het appartementencomplex naast ons moet minimaal achter onze westgevel worden geplaatst. Dit is ons in voorgaande gesprekken met de heer van Latum al mondeling toegezegd. Mijn vrouw en broer, mede de heer H. Bus (onze adviseur) zijn hier getuigen van.
2. Dat het appartementencomplex niet op een terp komt te staan. Die anders in alle gevallen de waterhuishouding op onze percelen oneindig negatief zal beïnvloeden.
3. De schade die aan onze bezittingen veroorzaakt wordt, moet door de bouw vergoed worden. (Wij zijn op staal gefundeerd)
4. Dat een vergoeding van reële planschade bespreekbaar zal zijn.

Hoogachtend,



GEMEENTE CASTRICUM
INGEKOMEN

AAN
het College van Burgemeester en Wethouders van Castricum,
Postbus 1301,
1900 BH CASTRICUM

5 JUL 2010

Afd.	bwb	
ONTVANGST	INVESTIGING	
cc. BEZWARENCOMM.		
RAAD	Limmen, 2 juli 2010	

Onderwerp:
Inspraakreactie Voorontwerp-Bestemmingsplan "Rijksweg 59-61 te Limmen"

Geacht College,

Tijdens overleg met gemeentelijk vertegenwoordigers op 7 juni 2010 te 14.00uur, ter bespreking van een lijvig en zeer gedetailleerd akoestisch onderzoek met betrekking tot "*Geluiduitstraling van Bloemen- en Plantenhandel J. Beentjes & Zn in relatie tot de geplande woningbouw*", waarop, dus ten aanzien van die "geplande woningbouw" vorenbedoeld Voorontwerp Bestemmingsplan van toepassing is, hebben wij reeds pro-forma bezwaar aangetekend tegen dit voorontwerp.

Dat bezwaar, zo hebben wij toen aangegeven, richt zich niet alleen op onderdelen van bedoeld voorontwerp. Gelet op de houding van het gemeentebestuur in relatie tot het vanuit het verleden stelselmatig ontkennen van onze positie, hebben wij toen eveneens en opnieuw **ten principale** bedoeld voornemen bekritiseerd. Van dit pro-forma bezwaar is bij u volgens toezegging notitie gemaakt. Als aanvulling en vervolg op dit pro-forma bezwaar, mag het volgende dienen:

1. Strijdig met het vigerende bestemmingsplan

Doel van uw voornemen, opgenomen in bedoeld voorontwerp, is, aldus uw kennisgeving d.d. 25 mei 2010, kenmerk UI10/06388, om op het "voormalige bedrijventerrein Rijksweg 59-61" 27 woningen in een hofje te ontwikkelen. Naast 4 twee-onder-één kapwoningen en 12 ééngezinwoningen, omvat dit plan tevens 11 appartementen. Zoals in de kennisgeving van uw voornemen duidelijk wordt aangegeven "*is dit bouwplan in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan*".

Overigens, die strijdigheid gold natuurlijk evenzeer voor alle voorgaande plannen, waarmee u ons gedurende de afgelopen jaren veelal indirect hebt geconfronteerd.

2. Vele vruchteloze pogingen onzerzijds om tot overleg te geraken

Bekend zal zijn, dat wij in het verleden bij elke poging uwerzijds om tot een ook voor onze bedrijfsactiviteiten conflicterende bestemmingswijziging te komen, daartegen bezwaar hebben gemaakt, omdat wij daarbij steeds het onbestemde gevoel hadden in ons bestaansrecht genegeerd te zijn.

Reeds vanaf 2005, intussen dus ruim 5 jaar lang (!) hebben wij in samenhang met de inmiddels véle plannen tot wijziging van die bedrijfsbestemming, gepoogd om bij die planontwikkeling te komen tot een situatie, waarbij met name ook onze bedrijfsbelangen, en daarnaast evenzeer onze woonsituatie, door een dergelijke bestemmingsplanwijziging geen schade zouden lijden.

Niemand kan en mag ontkennen dat dit een volstrekt legitieme houding is in relatie tot de belangen van ons bedrijf, wat inmiddels reeds **meer dan dertig jaar** op deze locatie is gevestigd, ten volle rendeert en mede op grond van het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan en vanuit motieven rond onze langjarige positie binnen en voor de Limmense gemeenschap dus ook op de nodige bescherming en ondersteuning van ons gemeentebestuur zou moeten kunnen en mogen rekenen.

Vanaf 2005 hebben wij dan ook gepoogd om in samenspraak met u daarover een objectief beeld te krijgen. Vijf lange jaren moesten er voorbij gaan, alvorens (eerst sedert onlangs) onze noodkreten vanuit het gemeentehuis een serieuze benadering mochten krijgen. Die uitermate frustrerende gang van zaken heeft van onze kant grote bezwaren opgeroepen en doet dat nog steeds. Vandaar dat wij die bij deze dan ook nog eens onverkort en in totaliteit naar voren brengen.

3. Stelselmatig negeren van effecten planwijziging op onze bedrijfs- en privé-situatie

Alvorens tot planwijziging zou kunnen worden overgegaan, zouden **allereerst** de effecten daarvan op onze bedrijfsactiviteiten (en omgekeerd) in kaart moeten zijn gebracht. Een volstrekt redelijke en voor alle betrokken partijen ook praktische opstelling. Zo denken wij nog steeds. De praktijk bleek echter volslagen anders!

Gedurende die lange reeks van jaren heeft u ons in die reële behoefte en veronderstelling in feite consequent ontkend, dan wel totaal genegeerd!

Uw opstelling heeft er dan ook slechts toe geleid, dat wij vanuit de onzekerheid als gevolg van die ontkenning steeds opnieuw hebben geageerd tegen elk voornemen om tot wijziging van die **geldende** en voor ons **vitale** bedrijfsbestemming te komen. Het noodzaakt ons dan ook om hiertegen opnieuw bezwaar te maken.

Bijzonder "typisch" en voor ons in dit kader dus totaal onbegrijpelijk is, dat bij de plan-beschrijving en de milieu-effecten vanuit de bestaande omgeving op het plangebied door u wél wordt ingegaan op de zogenaamde aanwezigheid van een metaalverwerkend bedrijf aan de noordzijde van het plangebied, terwijl opnieuw ons bestaande bedrijf geen enkele aandacht krijgt en daarmee dus ook als zogenaamd "niet-problematisch" voor de verdere planontwikkeling wordt aangezien.

Bedoeld metaalverwerkend bedrijf is inmiddels al zéér geruime tijd geleden naar elders vertrokken. Al gedurende vele jaren vindt aldaar geen enkele bedrijfsactiviteit meer plaats. En toch krijgt het alle aandacht, ook in relatie tot de ruimtelijke verdeling van het plangebied. Hoe onbegrijpelijk! Zeker mede in relatie tot het volgende:

4.0. Recente Milieu-effectrapportage

Met uw laatstelijk voornemen in het vooruitzicht, is door ons opnieuw (en dus voor de zoveelste keer) een poging gedaan om die voortdurende ontkenning van ons bestaan ten goede te keren.

Vanaf oktober van het vorige jaar (2009) is er dan eindelijk eens enige helderheid ontstaan, wellicht ook weer gevoed door de haast, waarmee u thans meent dit wijzigingsplan weer verder in procedure te moeten brengen.

Op ons jarenlange aandringen is, exact op de datum (!!) waarop het onderhavige planwijzigingsvoorstel door u ter inzage is gelegd, tévens een rapport verschenen over de milieueffecten van onze bedrijfsactiviteiten op de geplande woningbouw (...?). Het resultaat van onze jarenlange pogingen om tot duidelijkheid te geraken over de wederzijdse posities.

Het is uitermate bitter dat u zich in feite eerst na een gedetailleerde voorbereiding en uitwerking van uw (vele) eigen voornemens ten aanzien van het onderhavige gebied, **in een véél te laat stadium** eindelijk ook eens laat informeren over de uiterst nadelige gevolgen, die (ook) uw huidige voornemen aan de buitengrenzen van het plangebied veroorzaakt. Wij hebben er **vijf jaar geleden** al op aangedrongen om meer oog te hebben voor de realiteit van "het bestaande", maar u bleef doof en blind voor die argumenten. En nu zit u, en daarmee wij ook, met de problemen. Wij maken (wederom) ernstig bezwaar tegen deze werkwijze.

4.1. Milieu-contour Bloemen- en Plantenhandel; Uitblijven gemeentelijke reactie

Volledigheidshalve verwijzen wij u in dit verband nog naar ons schrijven d.d. 15 juni 2010 inzake de zgn Milieucontour c.a.. Dit is een reactie op het aan het begin van deze brief gememoreerde overleg d.d. 7 juni jongstleden, waarop wij, anders dan een ontvangstbevestiging, nog geen reactie van u mochten ontvangen, hoewel deze reactie van groot belang is in samenhang met ons standpunt ten opzichte van uw huidige voornemen tot wijziging van het voor ons gunstige -geldende- bestemmingsplan.

Op die 7e juni is in dat verband tevens afgesproken dat wij vóór of uiterlijk op 1 juli (inmiddels jongstleden) uitsluitel zouden krijgen over beider posities. Dat mag ook wel eens een keer, **na vijf jaren van voortdurend pogen** onzerzijds om die duidelijkheid eindelijk eens op tafel te krijgen.

Het (wederom) ontbreken van uw concrete reactie binnen de afgesproken termijn geeft thans éxtra reden om ernstig te moeten ageren tegen uw voorontwerp tot wijziging van het bestemmingsplan binnen de daarvoor door u gestelde termijn, die op 6 juli aanstaande afloopt.

5. Niet nakomen van belangrijke belofte

Overigens was ons spontaan -natuurlijk volkomen terecht- destijds op voorhand al toegezegd, dat **alvorens** uw onderhavige wijzigingsplan in procedure zou worden gebracht, dit milieurapport **vóóraf** met ons zou worden besproken.

Uit het vorenstaande blijkt dat (ook) die belofte **niet** is nagekomen!

Begrijpt u inmiddels ons bijzonder onplezierige gevoel dat wij in dit verband door u dus opnieuw voor het blok gezet worden? Wij maken ook in dit kader dan ook ernstig bezwaar tegen uw handelwijze.

6. Samenvatting milieurapportage

Kortheds- en volledigheidshalve verwijzen wij u naar de samenvatting van bedoeld milieurapport.

Die samenvatting komt er op neer dat – ánders dan in de bestaande situatie (dus **zónder** de thans door u voorgestelde woningbouw) - de nieuwe voorgestelde situatie (inclusief woningbouw) **grote problemen** zal gaan opleveren, met name als gevolg van het op zéér korte afstand van onze erfgrans en bedrijfsbebouwing door u geplande **appartementengebouw**.

7. Voortijdig ontgraven van bouwvlekken

Nu wij het hiervoor onder punt 5. tóch over "voor het blok gezet" hebben, daarover nog het volgende:

Wij kregen voor de zoveelste keer opnieuw dat onaangename gevoel, toen het onderhavige plangebied reeds vorige jaar "bouwrijp" werd gemaakt en daarbij tevens en als een voor ons onoverkomelijk en vast liggend gegeven ook de forse ontgravingen voor de bouwputten van de eengezinswoningen en met name ook het door ons steeds weer bekritiseerde appartementencomplex voor de eeuwigheid werden gefixeerd.

Kosten noch moeite worden gespaard om ook op deze manier aan ons duidelijk te maken, dat ook hieraan niet valt te tornen!

Als onderdeel van de voorbereiding van uw bouwvoornemens maken wij (opnieuw) bezwaar tegen deze zeer aanmatigende en opportunistische manier van werken, namelijk door ons -procedure of niet- zó doende al op voorhand met de neus op de onwrikbare feiten te drukken en daarmee te trachten om elke tegenspraak volkomen te elimineren.

Wij zijn van mening dat het bijzonder ongepast is om u, zónder zich bij planvoorbereiding allereerst eens met ónze situatie in te laten, een dergelijk recht voor uzelf opeist en ons daarmee slechts met de ellende van uw aanmatigende voornemens op zadelt. Daarover hierna meer.

8.0. Ontwikkeling appartementengebouw

In voorgaande plan-variaties is consequent de planning van een relatief hoog appartementencomplex zéér nabij onze erfgrens opgenomen. De hiervoor onder punt 7. gewraakte ontgraving maakt dit helaas nóg duidelijker dan op uw tekeningen!

Wij hebben met gelijke regelmaat tegen een dergelijke variant bezwaar gemaakt, omdat wij vanuit onze praktische benadering altijd al hebben onderkend, dat daarmee de conflicterende belangen zéér zouden worden uitvergroot.

Ook uit privacy-oogpunt in samenhang met onze woonsituatie ter plaatse, is consequent en met name tegen deze hoogbouw-ontwikkeling bezwaar gemaakt.

En dat bezwaar geldt dus uiteraard nog steeds! Ook in het kader van uw huidige voornemen.

8.1. Ernstige afwijking hoogtemaat t.o.v. stedenbouwkundig plan

Uw voornemen, verwerkt in een stedenbouwkundig plan annex "beeldkwaliteitsparagraaf" gaat uit van een appartementengebouw met een totale bouwhoogte van 17m' (zo blijkt uit nadere informatie, verkregen tijdens overleg op 22-02-2010 met mw Bleeker en dhr Voerman) op slechts 6m' van onze noordelijke erfgrens.

Dus ten opzichte van de gemiddelde breedtemaat van een achtertuintje in Limmen een enorme wand van 17 meter hoogte plaatsen! Kan het nóg absurder?

Genoemde hoogtemaat wijkt overigens in ernstige mate af van die, genoemd in uw stedenbouwkundig plan.

Daarin wordt namelijk een hoogte van 14m' genoemd. Gelet op de geringe afstand van onze erfgrens natuurlijk ook al niet acceptabel.

Het ernstig negatieve verschil wordt veroorzaakt door de bouw van het appartementencomplex op een bouwlaag voor half-verdiept parkeren. Die bouwwijze laat de werkelijke totale bouwhoogte van het complex nog eens met bijna 25% **hoger** zijn dan in uw stedenbouwkundigplan word gesuggereerd!

Juist omdat dit project ook vanuit het verleden ons sowieso al qua situering, hoogte en de daardoor zéér negatieve invloed op onze **bedrijfsactiviteiten én'op ons recht op privacy** zal veroorzaken, hebben wij het wrange gevoel dat door deze heimelijke **verduistering** van de **werkelijke** bouwhoogte tot 17m', ons een bijzonder nare streek wordt geleverd, die uiteraard onacceptabel is!

8.2. Woning-oriëntatie: "uitzicht op confrontaties en grote problemen"

In het onderdeel "woningoriëntatie (pagina 25) komt nog eens duidelijk naar voren dat de oriëntatie van een belangrijk deel van de appartementen zich naar het zuiden zal richten, hetgeen opnieuw het reeds nu ook middels genoemd recent milieurapport aantoonbare bewijs mag opleveren, dat hiermee de bron van confrontaties en problemen op deze plek is neergelegd.

Wij noemen dat een duidelijke vorm van "de kat op het spek binden", met alle nadelige gevolgen van dien.

En daarom vragen wij ons in alle objectiviteit af, wát voor waarde het heeft om vanuit die bewuste – naar het zuiden gerichte appartementen - uitzicht (oriëntatie) te hebben op onze locatie en op die van de sportschool?

Nogmaals, dat **smeekt** om toekomstige problemen met de bewoners van bedoeld appartementen-complex. En dat willen wij ten koste van alles trachten te voorkomen!

9. Voorstellen tot verplaatsing naar noordzijde planperceel

Al onze voorstellen, om tenminste dan ook deze hoogbouw-ontwikkeling te verschuiven naar de noordzijde van het

planperceel, met alleen maar positieve gevolgen voor uitzicht, bezonning, slagschaduw en milieueffecten ten opzichte van -in het algemeen- de toekomstige bewoners van dit gebied én van de appartementen in het bijzonder, zijn stelselmatig terzijde geschoven. Inhoudelijk is daarop uwerzijds naar ons toe zelfs nóóit gereageerd!

U blijft ook nu volharden in een bebouwingsvoorstel, waarbij -zo blijkt uit bedoelde milieueffectrapportage- met name het appartementencomplex in relatie tot "ons bestaan" **een bron van grote problemen** dreigt te gaan opleveren. U zult dan ook begrijpen, dat wij ook tegen dit voorontwerp van bestemmingsplan in het algemeen, en met name tegen de planning van bedoeld appartementencomplex in het bijzonder op zó korte afstand van onze locatie, opnieuw ernstig bezwaar maken.

10. Aanvulling met voorgaande bezwaren

Deze bezwaren vullen wij volledigheidshalve aan met hetgeen wij u bij voorgaande gelegenheden reeds vanuit bedrijfs- en woonbelang in woord en geschrift hebben aangegeven en waaraan u om voor ons nog steeds onverklaarbare redenen vooralsnog consequent voorbij bent gegaan. Zie daarvoor tevens hierna onder punt 21.

11.0. Marktanalyse januari 2009, c.a.

Daarnaast is nog het volgende van belang.

Wij zijn desgevraagd in het bezit gesteld van een marktanalyse-rapport over nut, noodzaak, behoefte en marktwerking van de thans door u geplande woningbouw, strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Deze rapportage dateert uit het begin van het vorige jaar.

De kredietcrisis en de recessie moesten toen nog in volle hevigheid losbarsten! Van de enorme negatieve effecten van de huidige crisis binnen de Euro-zône was toen zelfs nog geen sprake. En daar zitten we nu ook al middenin.

Afgezien van het tijdstip van totstandkoming, is deze marktanalyse dus ook door het daarin niet betrekken van genoemde zéér negatieve financieel economische effecten uitermate gedateerd en volstrekt onvolledig en zou dus ook **niet** als basis mogen dienen voor uw huidige voornemen.

Mede in samenhang met de concurrentie, die zal uitgaan van de zéér forse aantallen woningen, welke gepland staan in het gebied Zandzoom, zal de concurrentie met onder meer de verkoop van de woningen in het onderhavige plangebied bovendien enorm zijn.

11.1. Forse stilstand in afzet nieuwbouwprojecten

Reeds nu is met name in de nieuwbouw-projecten langs de Rijksweg in Limmen, **en zéker in de appartementenbouw**, een **force stilstand** in de verkoop opgetreden. Dat is voor iedereen helaas maar al te prominent zichtbaar!

Daarvoor zijn oorzaken aan te voeren die nóg meer van toepassing zullen zijn op de onderhavige ontwikkeling in het nieuwe plangebied "Rijksweg 59-61".

In genoemd marktanalyse-rapport wordt **zeker voor de thans geplande appartementen** een stilstand in afzet voorzien tot zelfs **circa 10 jaar!**

In de rapportage is standaard dus al sprake van **afzetrisico's**, maar daarbij wordt evenwel nog géén rekening gehouden (..?) met de afzetrisico's voor deze appartementen als gevolg van vorenbedoelde argumenten rond de recente milieueffectrapportage.

Betekent dat opnieuw een ontkenning van iets belangrijks, wat bij de uitwerking van het huidige plangebied vooralsnog bij de gemeente "niet van pas komt"? Uiteraard maken wij bezwaar tegen deze ernstige onvolkomenheid.

11.2. Marktanalyses niet ter-inzage gelegd

Bij bestudering van de ter-inzage gelegde stukken valt ons overigens nog op dat bedoelde belangwekkende marktanalyses niet zijn toegevoegd!

Wij vragen ons af wat daarvan de diepere achtergrond is en maken in elk geval bezwaar tegen deze tekortkoming. Graag vernemen wij dan ook nader van u.

12. Naar meer eengezinswoningen!

Het is niet vreemd dat in het eerste marktanalyse-rapport dringende voorkeur wordt uitgesproken voor het ontwikkelen van meer grondgebonden eengezinswoningen. Voor een betere exploitatie wordt daarbij zelfs gesuggereerd richting een totaalproject van zogenaamde stadswoningen (relatief goedkope (kleine) eengezinswoningen, gebouwd op een parkeerdek).

Als niet te ontkomen spontane **waarschuwing** in deze marktanalyse, gedateerd **22-01-2009 (!)**, is tevens opgenomen

een korte verwijzing naar de thans alomtrent besproken (en toen zeker nog niet in volle hevigheid heersende) **kredietcrisis en economische recessie!**

Wij kunnen het niet genoeg benadrukken, dus hierbij nogmaals:

Niemand had toen éniġ vermoeden dat er thans óók nog eens een enorme crisis binnen de Euro-zóne bij zou komen, die een extra druk legt op financiële markten, algeheel vertrouwen in de toekomst, etc..

En dus eveneens op de **betrouwbaarheid** van de genoemde marktanalyses.

In een vervolg-advies over de marktsituatie (d.d. 13-04-2009) wordt nader ingegaan op specifieke onderdelen van de thans uitgewerkte model-variant, maar niet op genoemde uiterst negatieve financieel economische consequenties! Totaal onbegrijpelijk en daarmee zeer bezwaarlijk!

13.0. Diepgravende consequenties van huidige recessie, kredietcrisis en crisis binnen de Eurozónne

Hoewel niet met zoveel woorden genoemd, zijn natuurlijk de hiervoor genoemde negatieve aspecten rond concurrentie als gevolg van grootschalige ontwikkelingen in de directe omgeving, alsmede de gememoreerde recessie, de kredietcrisis, alsmede de crisis in de Euro-zónne, evenzeer op het onderhavige project van toepassing.

Wij maken bezwaar tegen het feit dat u bij het in procedure brengen van dit voorontwerp ééne van de maatgevende factoren rond de strikte noodzaak (behoefte) voor deze ontwikkeling, namelijk meergenoemd marktrapport, niet vanuit uw leidende en sturende verantwoordelijkheid **opnieuw** laat testen in het licht van het ernstig negatief gewijzigde financieel economische klimaat als gevolg van recessie, kredietcrisis, alsmede door de zich thans meer en meer opstapelende problemen binnen de Euro-zónne.

U streeft dan ook wat dat betreft naar een **onverantwoorde** doelstelling en, naar wij stellig menen, uiteindelijk naar een **volslagen mislukking**.

13.1. Grote problemen voor o.a. financiering bouwprojecten ivm verhoogd risico Nederlandse banken

Ook Nederlandse banken dreigen volgens recente informatie van De Nederlandse Bank (DNB) méér en méér te maken te krijgen met **“aanzienlijke verliezen”**, doordat het economische herstel in de westerse wereld ernstig wordt bedreigd door onder meer de schuldpesitie van de Europese overheden en door de toenemende onrust op de financiële markten. Deze onheilspellende conclusie staat in het halfjaarlijkse Overzicht Financiële Stabiliteit van de DNB, hetwelk begin juni 2010 werd gepubliceerd. Uit deze publicatie het volgende:

“Een verdere verslechtering van het vertrouwen is ééne van de voornaamste bedreigingen voor de financiële stabiliteit”, aldus de Centrale Bank, daarbij verwijzend naar de situatie rond schuldenlanden als Griekenland, Spanje, Portugal, e.a., en de onrust, die dit op de financiële markten teweeg heeft gebracht.

“Ook blijft het risico aanwezig van een “double dip”, waarbij de economische omstandigheden opnieuw verslechteren. In de bankensector zal als gevolg hiervan het kredietrisico weer toenemen”.

“Die “aanzienlijke verliezen” voor de bankensector zijn niet alleen het gevolg van de algemene economische verslechtering, maar ook, omdat de kans reëel is, dat de markt voor commercieel vastgoed én voor de huizenmarkt verder onder druk komen te staan”.

“Daarnaast hebben vele nationale overheden gedurende de komende jaren behoefte aan geld om de begrotingstekorten te (her)financieren.

Daarbij komt, dat ook banken de komende tijd een grotere dan normale behoefte aan herfinanciering hebben, omdat zij tijdens de financiële crisis vaak leningen uitschreven met een korte looptijd”.

Volgens de DNB “loopt er tot eind van dit jaar (2010) meer dan 5.000 miljard Euro aan schuldpapier van overheden, financiële instellingen en bedrijven af”.

Deze belangwekkende beleidsbepalende informatie staat u natuurlijk ook rechtstreeks ten dienste.

Het verbaast ons echter in hoge mate dat u bij de verdere voorstelling van uw voornemens, óók ten aanzien van de onderliggende, **inmiddels sterk gedateerde en achterhaalde marktanalyses**, geen enkele poging doet om die bepalende ernstig negatieve realiteit daarbij te betrekken.

Het is inmiddels ook duidelijk dat het hiervoor geschetste enorme probleem nog eens extra wordt versterkt, wanneer over geruime tijd óók nog eens schoorvoetend de vraag naar middelen vanuit het bedrijfsleven weer op gang zal komen ter financiering van nieuwe bedrijfsactiviteiten, áls (ooit) de economie weer wat aantrekt.

Maar dat is vooralnog toekomstmuziek met een uiterst sonore en droevige ondertoon!

Kunt u – gelet op op het vorenstaande- dan ook onze hiervoor onder 13.0 geopperde stelling begrijpen, dat u bij het ontwikkelen van het onderhavige project, wanneer u daarbij meent volledig voorbij te kunnen gaan aan genoemde

ernstige en zeer negatief marktbepalende situatie, bijna bewust streeft naar een enorm gemeentelijk debâcle?

Wij gaan in dit verband dan ook niet uit de weg om u daarvoor ernstig te waarschuwen. Daarbij verwijzen wij u tevens naar hetgeen hierna onder punt 15. ("*Recente cijfers CBS mbt bouwsector*") is vermeld.

14.0. Eis tot goede buitenruimtes, met name bij het Appartementencomplex

Ten aanzien van het onderdeel "Appartementen" wordt in uw "stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitenparagraaf" ingegaan op de kwaliteit van de "buitenruimtes".

In het marktanalyserapport wordt ten aanzien daarvan nog eens concreet en extra aangegeven dat, als géén goede buitenruimtes bij **met name de appartementen** worden mee-ontwikkeld, er **verdere afzetproblemen** zullen ontstaan! Het zijn uw eigen teksten in de overigens fraaie en kleurrijke brochure.

Door vorenbedoelde problematiek met betrekking tot onze bedrijfssituatie **op zeer korte afstand** van die appartement-ontwikkeling voortdurend met nadruk aan de orde te stellen, menen wij ook daarmee een extra onderstreping van die gevreesde (extra) afzetproblemen voor met name deze woningen te kunnen aanvoeren.

Niet ontkend kan namelijk worden, dat het gebied (ons locatie dus), direct grenzend aan de zuidzijde van het plangebied, tevens tot die buitenruimte behoort.

Ontkent u dat wel, dan bent u (opnieuw) blind voor de realiteit van het heden én van die in de toekomst!

Voor het overige verwijzen wij u nogmaals naar genoemde (inmiddels zéér achterhaalde) marktanalyses, daterend van thans al **meer dan anderhalf** jaar geleden.

Nogmaals: de kredietcrisis en de recessie moesten toen nog in volle hevigheid losbarsten (thans ook nog eens aangevuld met de huidige crisis binnen de Euro-zône) !!

Dat daarna de economische situatie binnen Nederland **en met name in de bouwsector** zéér drastisch en zelfs dramatisch is verslechterd, zal u inmiddels toch bekend moeten zijn. Daarover meer onder punt 15.

Wij maken bezwaar tegen het feit dat u bij uw huidige plan totaal voorbij gaat aan deze negatief zeer maatgevende ontwikkeling.

14.1. Watercompensatie als extra beslag op buitenruimtes

Bekend is dat bij woningbouwprojecten van meer dan 1000m² bebouwingsoppervlakte er sprake dient te zijn van een adequate watercompensatie.

Hoewel het Waterschap daarover richtlijnen noemt, worden die op de stedenbouwkundige tekening niet toegepast, zo blijkt ons uit een simpele beschouwing, narekening en meting.

Wij noemen dit onderdeel niet zonder reden, omdat in de praktijk ons perceel door de feitelijke (oorspronkelijke) hoogte al vaker werd geconfronteerd met wateroverlast.

Dit probleem wordt door het aantoonbaar ontbreken van een adequate watercompensatie binnen het plangebied als gevolg van het onderhavige bebouwingsvoorstel, waarbij voor een belangrijk deel óók nog eens op een terp wordt gebouwd, voor de toekomst alleen maar nijpend.

Derhalve maken wij bezwaar tegen deze tekortkoming en wijzen wij u ten aanzien van ook dit onderdeel nu reeds op de ernstige (civiel-technische) gevolgen van uw voorgenomen planontwikkeling.

15. Zeer recente (dramatische) cijfers CBS mbt bouwsector

In verband met uw aangekondigde voornemen tot planwijziging is nog van uitermate groot belang, dat uit zéér recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (**publicatie 14-06-2010!!**) de **dramatische conclusie** wordt getrokken dat de productie binnen de bouwsector **"volledig is ingestort" !**

Ongetwijfeld beschikt u in samenhang tot mogelijk zelfs drastische bijstelling van uw bouwbeleid inmiddels zelf óók over dit zeer recente CBS-rapport! Anders (?) bevelen wij dat rapport zéér dringend in uw aandacht aan.

Uit deze publicatie het volgende:

"Voor het eerst sinds het uitbreken van de recessie zijn de gevolgen namelijk duidelijk zichtbaar in de Nederlandse woningbouwproductie", zo stelt het CBS in deze zeer recente publicatie.

Aanleiding tot deze dramatische conclusie zijn de cijfers over het eerste kwartaal van dit jaar (2010).

*Het aantal gereedgekomen woningen lag maar liefst 44% lager dan in het eerste kwartaal van 2009 (!). Die daling was het sterkst bij woningen, die in opdracht van woningbouwcorporaties zijn gebouwd, maar ook productie vanuit de vrije markt laat een forse daling zien. Verder was het aantal woningen, waarvoor een bouwvergunning is verleend, bijna 32% lager dan een jaar eerder. De daling, aldus het CBS-rapport, was het sterkst **in de provincie Noord-Holland!!***

Het lijkt ons in dit kader voor u strikte noodzaak om zo snel mogelijk kennis te nemen van de verdere details uit dit alarmerende CBS-rapport!

Wij voelen het echter als onze plicht om u in dit kader hierop in grote lijnen te wijzen.

Daarnaast verwijzen wij u nog eens naar hetgeen hiervoor onder punt 13.1 is gemeld mbt recente informatie van DNB over een dramatisch verslechterende situatie mbt de financiering van bouwprojecten als gevolg van het toenemende risico van de Nederlandse bankensector.

16.0. Consequenties gemeentelijk (bouw)beleid

Wij zijn zéér benieuwd welke invloed deze rapportages, van zó bevoegde en toonaangevende autoriteiten als De Nederlandse Bank en van het Centraal Bureau voor de Statistiek, hebben op de indicaties uit de twee hiervoor gememoreerde en inmiddels dus zeer gedateerde en achterhaalde marktanalyses van ruim anderhalf jaar geleden. Naar onze mening voorspelt dat helaas niet veel goeds!

Genoeg redenen voor u om het onderhavige project ook vanuit uw verantwoordelijkheid als sturende overheid **opnieuw te overwegen** en mede te beschouwen in samenhang met deze dramatische rapportages.

Wij maken dan ook bezwaar tegen het feit dat wij op geen enkele wijze mogen ontdekken, dus ook niet bij de ter inzage gelegde stukken, dat u bij de uitwerking van uw voornemen deze officiële -dramatische- cijfers alsnog hebt betrokken, dan wel, welke nadere consequenties u aan die drastisch verslechterde situatie meent te moeten verbinden.

Enerzijds wordt dan wel medewerking verleend aan een project, wat inmiddels economisch voor een groot deel op dood spoor staat, terwijl anderzijds een bedrijf als het onze, waarvoor wij keihard hebben gewerkt en dat binnen de mogelijkheden, die daarvoor zullen worden geschapen, ook zullen en willen blijven doen, door zo'n op voorhand zéér problematische ontwikkeling van alle kanten wordt bedreigd en dwars gezeten.

U zult begrijpen dat wij grote bezwaren hebben tegen deze gang van zaken.

16.1. Relatie met het Streekplan

In de ter visie gelegde stukken hebben wij niet mogen ontdekken of het onderhavige project past in het Streekplan. In het verleden zijn daarover reeds vragen gesteld, maar die werden consequent onbeantwoord gelaten.

Het is in dit stadium wederom van belang om die vraag opnieuw op te werpen en daarover thans een **concrete reactie** van u te vragen.

16.2. Gemeentelijke Structuurvisie.

In dit verband vragen wij ons tevens af of er sprake is van een officiële gemeentelijke structuurvisie, die de onderhavige bebouwing bepleit. Of dat er, bij gebreke daarvan, in het onderhavige geval slechts sprake is van een ad-hoc beleid, versterkt door het destijds door het toenmalige gemeentebestuur van Limmen drastisch in gang gezette "aankoopbeleid" met betrekking tot de onderhavige bedrijvenlocatie, alwaar thans – strijdig met het bestemmingsplan - het huidige woningbouw-voornemen gestalte zou moeten krijgen, maar op grond van de huidige financieel economische situatie dreigt uit te draaien op een totale mislukking.

16.3. Provinciaal Beleid mbt kleine kernen

Voorts verzoeken wij u ons (alsnog) te informeren over de vraag of er sprake is van Provinciaal Beleid wat, zoals in de meeste provincies het geval is, stelt dat in kleinere kernen bij nieuwbouw slechts de lokale behoefte dient te worden opgevangen.

Deze vraag is van nog meer van belang in relatie tot de hiervoor en hierna genoemde aspecten met betrekking tot marktanalyse, haalbaarheid, noodzaak en nut van de voorgenomen woningbouw, etc..

Dus: is er ook binnen onze provincie sprake van een dergelijk provinciaal beleid en een tevens daarvan afgeleid gemeentelijk toewijzingsbeleid? Zo nee: waarom niet?

Zo ja: waarom verhoudt zich dat beleid dan niet met de in de (achterhaalde) marktanalyses genoemde conclusies?

17. Ontbreken van feitelijke noodzaak; Bouwen voor leegstand?

Naast onze voren genoemde bezwaren, menen wij dat ons bezwaar zich namelijk ook mag richten tot de feitelijke **noodzaak** van de ontwikkeling van dit project en dan met name ook zeker ten aanzien van het onderdeel appartementen..

De conclusie op grond van het vorenstaande is namelijk gerechtvaardigd dat u met uw voorgestelde voornemen tot bestemmingsplanwijziging een **onverantwoordelijke en schier onbezonnen** bijdrage levert aan het **bouwen voor leegstand** en daarmee nut en noodzaak van uw beleid op dit vlak zwaar onder druk zet, althans uiterst discutabel maakt.

Wij zijn in dit verband ook uitermate benieuwd hoe het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland daarover in het ambtelijk vooroverleg, zo dat dienaangaande reeds heeft plaatsgevonden, heeft gereageerd of dat (aanvullend) zal doen in relatie tot de recente dramatische cijfers rond recessie, kredietcrisis en problematiek binnen de Euro-zône, en alles wat daarmee samenhangt.

18. Voorbijgaan aan verantwoordelijkheid

En mocht u aan uw daaraan gekoppelde verantwoordelijkheid niettemin voorbij willen gaan, door voort te gaan op de door u ingeslagen weg, dan dwingt u ons natuurlijk opnieuw om daar tegenin te gaan.

En uiteindelijk legt u daarmee in wezen ook de last én het risico van de feitelijke uitwerking van uw voornemens, opgenomen in de huidige plan-wijziging, volledig op de (sterke) (??) schouders van de ontwikkelaar/aannemer én op de absoluut zéker zwakke schouders van de toekomstige bewoners.

Dat levert dan opnieuw een strijd op van weer een geheel ander kaliber, waarmee u ook ons - na al onze goed bedoelde waarschuwingen en vingervijzingen vanuit het verleden- eenvoudigweg niet kunt en mag opzadelen in relatie tot uw dan blijkbaar nog steeds dringende behoefte om daarmee de strijdigheid met uw eigen vigerende bestemmingsplan ten koste van onze positie op te heffen.

Natuurlijk maken wij ernstig bezwaar tegen een dergelijke handelwijze!

Door alle bijkomende nadelige aspecten en de onlosmakelijk daaraan verbonden prijsverhogingen van natuurlijk ook de vanuit uw doelstelling tevens te ontwikkelen appartementen voor "starters", komt ook die doelstelling daarmee tevens onder zware druk of wordt zelfs in het geheel niet meer gehaald.

19. Verdere confrontatie en gevolgen

De inmiddels door u uitverkoren ontwikkelaar/aannemer Schouten & De Jong te Voorburg zal dan, uiteraard ook ten nadele van de eventueel toekomstige bewoners van die appartementen, regelrecht geconfronteerd worden met alle negatieve consequenties, als hiervoor omschreven, méde als gevolg van het met volle overtuiging blijvend verdedigen van onze rechten, zowel in de privésfeer als zakelijk.

Rechten, die gedurende de afgelopen ruim dertig jaren volstrekt legaal zijn verworven.

Anders gezegd, consequenties, onder meer als gevolg van een claim voor concrete **planschade**, aangevuld met de kosten van bijna **draconische maatregelen**, die als gevolg van bedoelde milieurapportage worden geadviseerd bij handhaving en uiteindelijke uitvoering van uw huidige planwijzigings-procedure.

Er is maar één partij, die dat in dit stadium nog kan voorkomen. Dat is ons gemeentebestuur!

20. Zeer bezwaarlijke gemeentelijke werkmethode

Uiterst wrang is het dus, dat wij gedurende een lange reeks van jaren vruchteloos gepoogd hebben om u te overtuigen van de noodzaak om bij uw planvoorbereiding óók onze bedrijfs- en woonbelangen te betrekken, zodat een confrontatie als de huidige véél en véél eerder had kunnen worden voorkomen.

Wij zijn niettemin altijd bereid geweest (en zijn dat overigens nog steeds!) om tot een aanvaardbare oplossing te komen.

Nu dan eindelijk, nota bene op jarenlang aandringen van ons, genoemde milieu-analyse sinds kort beschikbaar is, inzicht biedend in de huidige situatie (**zónder woningbouw**), en in een nieuwe, als door u voorstelde (met uw eigen bestemmingsplan strijdige) situatie mét woningbouw, wijkt u evenwel niet af van uw plannen, brengt u het voorontwerp tot planwijziging zonder meer in procedure en schendt u tevens de belofte om juist dát niet eerder te doen, dan nadat die analyse met ons op een behoorlijke manier is besproken.

Nogmaals, uiterst wrang en onbegrijpelijk en genoeg reden om ook tegen die werkmethode ernstig bezwaar te maken! Ons door middel van uitvoering van uw plannen zó onevenredig zwaar duperen mag nóóit de bedoeling zijn en zal door ons dan ook ten volle moeten worden bestreden.

21. Resumerend:

Uitgaande van onze huidige bedrijfs- en woonsituatie maken wij op grond van vorenstaande argumenten dus **ernstig bezwaar** tegen het bij uw brief van 25 mei 2010, onder kenmerk UI10/06388 aangekondigde, Voorontwerp Bestemmingsplan "Rijksweg 59-61 te Limmen".

Onze bezwaarschriften van destijds, onder meer d.d. 6 juli 2005 en 12 november 2008, alsmede een overlegnotitie d.d. 31 januari 2008, destijds per e-mail aan u verzonden, moeten worden geacht een aanvullend en integraal onderdeel uit te maken van dit bezwaarschrift.

Volledigheidshalve verwijzen wij u naar genoemde stukken.

Zoals altijd zijn wij gaarne bereid om één en ander voor zover nodig van een nadere toelichting te voorzien.

Overigens stellen wij het op prijs om – gelet op de ervaringen uit het verleden en met het oog op eventuele nadere actie in de nabije toekomst – ter zake van het vorenstaande van uw College een schriftelijke reactie te mogen ontvangen

Inmiddels verblijven wij,



Provincie Noord-Holland



POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van Castricum
Postbus 1301
1900 BH CASTRICUM

GEMEENTE CASTRICUM	
INGEKOMEN	
11 JUN 2010	
AFD:	Pe
ONTVANGSTBEVESTIGING	
cc. BEZWARENCOMM.	
RAAD	

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

L.F. Eremia

SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 4681

eremial@noord-holland.nl

112

**Betreft: Voorontwerpbestemmingsplan "Rijksweg 59-61" te Limmen
Reactie art. 3.1.1. Bro**

VERZONDEN 10 JUNI 2010

Kenmerk

2010-33787

Uw kenmerk

Datum - 7 JUNI 2010

Geacht college,

Op 28 mei 2010 ontvingen wij uw verzoek om het voorontwerpbestemmingsplan "Rijksweg 59-61 te Limmen" te beoordelen.

Gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie/het Overgangsdokument geldend streekplanbeleid en de provinciale verordeningen.

In onze reactie zijn de opmerkingen verwerkt van alle sectoren van de provincie die bij het plan betrokken zijn.

Planinhoud

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een voormalig bedrijfsperceel aan de Rijksweg 59-61 te Limmen, ten behoeve van woningbouw. Het plangebied ligt centraal in de dorpskern van Limmen, ten westen van de provinciale weg N203 en is op dit moment braakliggend.

Het gebied heeft in de "Structuurvisie Noord-Holland" de aanduiding "bestaand bebouwd gebied (BBG)".

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

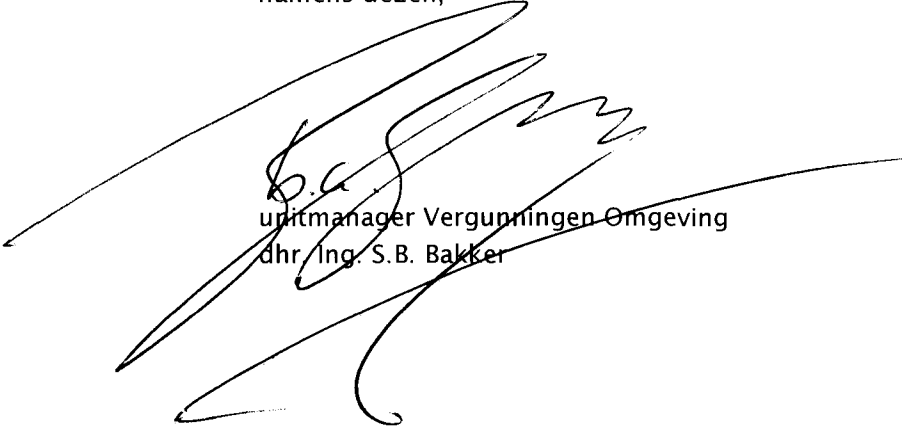
www.noord-holland.nl

Reactie

Het voorontwerpbestemmingsplan "Rijksweg 59-61 te Limmen " van uw gemeente geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,



unitmanager Vergunningen Omgeving
dhr. Ing. S.B. Bakker



IN10/09771

GEMEENTE CASTRICUM	
INGEKOMEN	
28 JUL 2010	
AFD:	BWB
ONWAARSTREVENING	
OS. BEZWARENCOMM.	
RAAD	

Veiligheidsregio
Noord-Holland Noord

Gemeente Castricum
Mevrouw L. Hoeben
Postbus 1301
1900 BH CASTRICUM

Datum 22 juni 2010
Onze referentie U2010/527
Uw referentie UI10/06436
Uw brief van 27 mei 2010

Telefoon 072 - 567 5078
E-mail nmalkoc@veiligheidsregio-nhn.nl
Bijlagen 1
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61'
te Limmen

Geachte mevrouw Hoeben,

Op 27 mei 2010 heeft het Bureau Pro-actie en Preventie van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VR NHN) van u een verzoek om advies ontvangen. Dit verzoek om advies heeft betrekking op het voorontwerp bestemmingsplan Rijksweg 59-61 te Limmen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 27 woningen aan de Rijksweg mogelijk.

De regionale brandweer (een onderdeel van de VR NHN) heeft, conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), artikel 13, lid 3, een wettelijke adviesrol bij ruimtelijke plannen waar externe veiligheid een rol speelt. Zij toetst of is voldaan aan de verantwoording van het groepsrisico en brengt advies uit ten aanzien van de voorbereiding op grootschalige rampen/incidenten en de bestrijding daarvan.

Beoordeling externe veiligheid

Ten aanzien van de aanwezigheid van risico-opleverende activiteiten is het volgende van toepassing :

- Nabij het plangebied bevinden zich geen hogedruk aardgastransportleidingen.
- Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.
- Doorgaande route langs het plangebied (Rijksweg) is niet aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Onze conclusie is dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Wij maken daarom geen gebruik van ons adviesrecht, als bedoeld in artikel 13 van het Bevi.

Het is echter belangrijk om bij de ontwikkeling van een nieuw gebied rekening te houden met de eisen aan bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Deze eisen zijn landelijk vastgelegd in de NVBR-Handleiding 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' van september 2003. In de bijlage bij deze brief vindt u enige aandachtspunten ten aanzien van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Het huidige plan voldoet niet aan de bereikbaarheidseisen.

Samen hulpvaardig



Pagina 2 van 2
Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61' te Limmen
Datum 22 juni 2010

Tevens is getoetst aan de opkomsttijden volgens de 'Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg'. Hieruit blijkt dat aan de opkomsttijden wordt voldaan.

Indien u naar aanleiding van dit advies nog vragen heeft kunt u contact opnemen met Nihat Malkoc, telefoon 072 567 5078.

Met vriendelijke groet,

Nihat Malkoc
senior beleidsmedewerker Pro-actie & Preventie

Gezien: 22 juni 2010

Naam: A. Raaij

Paraaf: AR

Bijlage 1 Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

Bluswatervoorzieningen

Het toetsingskader voor de beschikbaarheid van bluswater is de NVBR-Handleiding 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' van september 2003. Met betrekking tot de bluswatervoorziening dient er binnen een afstand van 40 meter van de toegang van de woning een primaire bluswatervoorziening aanwezig te zijn met een capaciteit van tenminste 30 m³/uur. Indien door de toepassing van kleinere waterleidingdiameters de plaatsing van ondergrondse brandkranen niet mogelijk is, dient voorzien te worden in een gelijkwaardig alternatief. Geadviseerd wordt hierover in een vroegtijdig stadium af te stemmen met de lokale brandweer en het PWN.

Bereikbaarheid

Het toetsingskader voor de bereikbaarheid van het gebied voor de hulpdiensten is eveneens de NVBR-Handleiding 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' van september 2003. Van belang zijn met name de eisen dat een woning tot op 40 meter afstand van de voordeur door een blusvoertuig bereikt moet kunnen worden en doodlopende wegen in beginsel onwenselijk zijn. In het voorontwerp bestemmingsplan Limmen Rijksweg 59-61 is sprake van een doodlopende weg. Bij doodlopende wegen kan toch sprake zijn van een voldoende bereikbaarheid indien voldaan wordt aan een minimale wegbreedte. Hierbij kan gekozen worden voor doodlopende weg met een minimale breedte van 4,5 meter indien aan het einde een keerlus gerealiseerd wordt. Zonder keerlus is dit minimaal 5 meter wegbreedte. De vereiste wegbreedte is de breedte van de weg exclusief langsparkeren. De huidige inrichtingsschetsen voldoen niet aan deze eisen.

Opkomsttijden brandweer

In de onderstaande tabel wordt de opkomsttijd van de brandweer naar de locatie weergegeven. Tevens wordt de norm voor de opkomsttijd voor de brandbestrijding volgens de Leidraad Repressieve Basisbrandweezorg vermeld. Uit de tabel blijkt dat aan de opkomsttijden wordt voldaan.

		Berekende opkomsttijd	Norm opkomsttijd	
			Woning na Bouwbesluit 2003	
Binnen werktijd	1 ^{ste} tankautospuiter	4,9 minuten	10 minuten	Voldoet
	2 ^{de} tankautospuiter	9,5 minuten	-	
Buiten werktijd	1 ^{ste} tankautospuiter	4,9 minuten	10 minuten	Voldoet
	2 ^{de} tankautospuiter	8,5 minuten	-	



Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Castricum
Postbus 1301
1900 BH Castricum

N.V. Nederlandse Gasunie

Postbus 19
9700 MA Groningen
Concourslaan 17
T (050) 521 91 11
F (050) 521 19 99
E ro_west@gasunie.nl
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
28 juni 2010

Doorkiesnummer
(0182) 62 33 08

Ons kenmerk
TAJW 10.1406

Uw kenmerk
UI 10/06440

Onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan "Rijksweg 59-61"

7 JUN 2010

BWSLh

Geacht College,

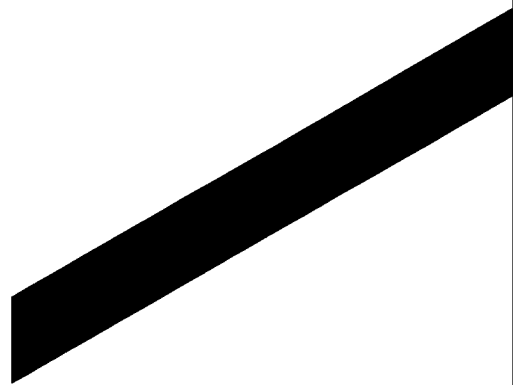
Naar aanleiding van uw brief van 26 mei jongstleden, waarmee u ons bovengenoemd voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deed toekomen, delen wij u het volgende mee.

Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor onze aardgastransportleidingen, zoals dat naar verwachting begin 2011 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

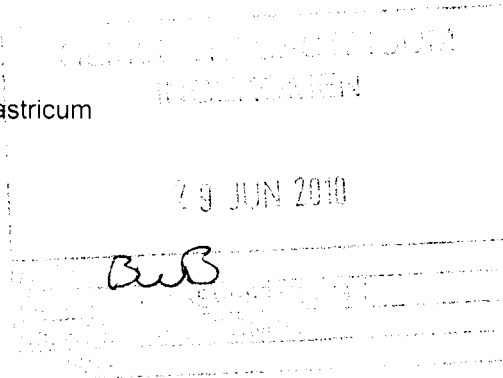
Hoogachtend,

G.A. Westmaas
Medewerker Juridische Zaken West





IN10/08548

PWN Waterleidingbedrijf
Noord-HollandBurgemeester en wethouders van Castricum
T.a.v. de mevrouw L. Hoeben
Postbus 1301
1900 BG CASTRICUM**Hoofdkantoor**Bezoekadres:
Rijksweg 501
Velsbroek
T 023 541 33 33
F 023 525 61 05
E pwn@pwn.nl
I www.pwn.nl**Bijlage(n)**

Datum	Ons kenmerk	Uw kenmerk	Doorkiesnr.
28-06-2010	2010003040		0251-264764

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan Rijksweg 59-61 te Limmen

Geacht college,

Het in het kader van vooroverleg toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan Rijksweg 59-61 te Limmen geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Ter veiligstelling van onze in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoeken wij u vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d. In dit kader willen wij u wellicht ten overvloede wijzen op de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Onderdeel hiervan vormt een standaard dwarsprofiel voor een woonstraat en een industriegebied.

Wij zullen het op prijs stellen als u, alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan, in overleg treedt met ons bedrijf onder telefoonnummer 0251-264764.

Tevens vragen wij uw aandacht voor het volgende. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Wij attenderen u erop dat alternatieven, naar onze inschatting, in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.

Wij vragen u eveneens aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwggebieden. Dit document is op te vragen bij ons bedrijf.



In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder uw tegenbericht nemen wij aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn. Mocht het echter toch nodig zijn de gronden te saneren, dan wijzen wij u op het feit dat dit tot 1,30 m dient te geschieden. Hierdoor kan de drinkwaterleiding in een schone bodem gelegd worden.

Voor de verleende inzage van het plan zeggen wij u dank.

Hoogachtend,
PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Bruinekool' with a date '27' written below it.

Drs. A. Bruinekool
Bedrijfsbureau/Juridische Zaken



IN10/09057

Van: Postbus vinw-ruimtelijkeplannen <Vinw-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl>
Aan: "gemeentebestuur@castricum.nl" <gemeentebestuur@castricum.nl>
CC: "ro-info@noord-holland.nl" <ro-info@noord-holland.nl>, Postbus VINW <P...
Datum: 7/6/2010 10:51
Onderwerp: vo bp
Bijlagen: uitnodiging enquête Handreiking RO en M.pdf

GEMEENTE CASTRICUM	
INKOMEN	
07 JUL 2010	
BWB	
BEVESTIGING	0
INKOMEN	
READ	

Betreft: Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan "Rijksweg 59-61"

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Castricum
 Ter attentie van mevrouw L. Hoeben
 e-mail: gemeentebestuur@castricum.nl<mailto:gemeentebestuur@castricum.nl>
 CC Provincie Noord-Holland: ro-info@noord-holland.nl<mailto:ro-info@noord-holland.nl>

Geachte mevrouw Hoeben,

Op 28 mei 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerp bestemmingsplan "Rijksweg 59-61".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB.

Deelname webenquête

VROM doet onderzoek naar het gebruik van de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu. U kunt via een webenquête uw mening geven over deze handreiking. VROM hoort graag uw mening en nodigt u uit om de webenquête in te vullen. De webenquête staat open tot en met 15 september 2010.

In de bijlage treft u een toelichting aan met meer informatie over de webenquête. Indien u al heeft deelgenomen, wil ik u bedanken voor uw medewerking.

Namens de directeur-inspecteur regio Noord-West,

Elgar van der Meer
 medewerker planbeoordeling

kenmerk 31963



Webenquête

Handreiking RO en Milieu

VROM doet onderzoek naar het gebruik van de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu. U kunt via deze webenquête uw mening geven over deze handreiking. VROM hoort graag uw mening en nodigt u uit om de webenquête in te vullen.

Handreiking RO en Milieu

VROM biedt iedereen die actief betrokken is bij het invullen van de openbare ruimte de digitale Handreiking RO en Milieu aan. Deze handreiking presenteert onderwerpen uit de ruimtelijke ordeningspraktijk waar de relatie ruimtelijke ordening en milieu (in brede zin) aan de orde is. Toegelicht wordt waarom en hoe de verschillende milieuonderwerpen doorwerken in ruimtelijke plannen, bestemmingsplannen. Dit alles op hoofdlijnen.

Waar kan ik de Handreiking RO en Milieu vinden?

De Handreiking RO en Milieu is te vinden op:
www.infomil.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening/handreiking.

Invullen webenquête

VROM wil graag weten of u bekend bent met de handreiking en in hoeverre de Handreiking aansluit bij uw wensen als gemeente of adviesbureau. Daarom wil ik u vragen om een webenquête in te vullen.
U kunt de webenquête invullen tot en met 15 september 2010.

Waar kunt u de webenquête vinden?

De webenquête staat op www.infomil.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening (bij de Handreiking) en bevat zes vragen.
Het kost ongeveer 5 minuten van uw tijd om deze vragen in te vullen.

Resultaten onderzoek

De resultaten gebruikt VROM om de handreiking te verbeteren.
Aan het eind van dit jaar worden de resultaten van dit onderzoek op de website van Infomil geplaatst.

Postkamer - Doorgest.: Rijksweg 59-61



IN10/15519

COMPTON E-CASTRIUM

Van: Rik Froma
Aan: Wouter Voerman
Datum: 12/7/2010 15:35
Onderwerp: Doorgest.: Rijksweg 59-61

09 DEC 2010

PR

Dag Wouter,

Gelukkig heeft Linda haar mailbox gedeeld voordat ze wegging. Dus hierbij.

Mvg

>>> "Beentjes, Rik " <R.Beentjes@hhnk.nl> 15-7-2010 8:51 >>>

Beste Linda,

Door mijn vakantie is het BP Rijksweg 59-61 helaas blijven liggen. Net buiten de termijn, wilde ik je voor de volledigheid toch nog even laten weten dat wij geen aanvullende opmerkingen hebben op het voorontwerp. Ons advies is integraal overgenomen met nog enige aanvullingen.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Rik Beentjes
Regioadviseur Kennemerland

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Bezoekadres:
Lingerzijde 41

Postadres:
Postbus 130, 1135 ZK Edam

t. 0299 391426
e. r.beentjes@hhnk.nl
i. www.hhnk.nl

vrijdags afwezig

Disclaimer:

Indien dit bericht niet voor u bestemd is verzoeken wij u dit aan de afzender te melden en het originele bericht te vernietigen. U mag dit bericht niet verder verspreiden. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet aansprakelijk voor schade die voortvloeit uit het gebruik van dit bericht. Aan de inhoud van e-mail berichten kunnen geen rechten worden ontleend. Indien u een officiële beslissing van het