



Uitspraak 201606219/1/R1

Datum van uitspraak: woensdag 5 april 2017

Tegen: het college van burgemeester en wethouders van Castricum

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Holland

ECLI: **ECLI:NL:RVS:2017:914**

201606219/1/R1.

Datum uitspraak: 5 april 2017

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te [woonplaats],

en

het college van burgemeester en wethouders van Castricum,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 14 juni 2016 heeft het college het uitwerkingsplan "Limmen Zandzoom, fase 1c" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 10 februari 2017, waar [appellant], en het college, vertegenwoordigd door H. Goverde en J. van Boven, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. Het uitwerkingsplan is een uitwerking van het bestemmingsplan "Limmen - Zandzoom" en voorziet in negen woningen.

Aan de zuidzijde van het plangebied liggen woningen, langs de Burgemeester Nieuwenhuysenstraat. Aan de westzijde van het plangebied ligt de Westerweg. Langs de oostzijde ligt de Kapelweg. Voor de gronden waarop de woningen zullen worden gebouwd ligt een strook grond waaraan een verkeersbestemming is toegekend. Hier zal een ontsluitingsweg voor de te bouwen woningen worden aangelegd, gelegen tussen de Westerweg en de Kapelweg.

[appellant] is eigenaar van twee percelen die aan de westzijde in het plangebied liggen.

Reactie zienswijze

2. [appellant] stelt dat het college niet heeft gereageerd op zijn zienswijze.

2.1. Anders dan [appellant] stelt, is in de nota van zienswijzen een reactie gegeven op de zienswijzen van [appellant]. Het betoog mist feitelijke grondslag.

Langzaamverkeersroute

3. [appellant] kan zich niet verenigen met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" die is toegekend aan de gronden waar de nieuwe ontsluitingsweg komt. Zo is in de nieuwe ontsluitingsweg niet een knip opgenomen, terwijl deze wel in een advies van zijn adviseur aan het college van burgemeester en wethouders was opgenomen. Dit advies behoort bij de exploitatieovereenkomst die met de gemeente is gesloten.

3.1. Het college stelt dat de knip bij de uitvoering van het plan wordt aangelegd, omdat dit volgens het college wenselijk is. Verder stelt het college dat een doorgaande verbinding niet zou passen in de Gebiedsvisie Zandzoom Limmen, die in 2013 is vastgesteld. Deze visie bevat onder meer stedenbouwkundige randvoorwaarden die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen. Ter zitting heeft het college nogmaals toegezegd dat de knip wordt aangelegd.

3.2. Aan de gronden waar de ontsluitingsweg zal worden aangelegd, is de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" toegekend.

In artikel 5, lid 5.1, van de planregels staat: "De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. ondergrondse vuilcontainers;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde."

3.3. In paragraaf 2.3 van de plantoelichting is vermeld dat voor de ontsluiting van fase 1c wordt voorzien in één aansluiting aan de Westerweg en één aansluiting aan de Kapelweg. De wegen in het plangebied lopen dood voor autoverkeer, maar zijn wel met elkaar verbonden middels een langzaamverkeersverbinding voor voetgangers en (brom)fietsers. Verder is vermeld dat de rijloper een breedte kent van 3,85 meter en dat door deze beperkte breedte het autoverkeer sterk wordt afgeremd, met name in geval van tegemoetkomend autoverkeer. Er zijn geen aanvullende verkeersremmende maatregelen nodig.

Verder is in paragraaf 2.3 een figuur met een voorbeeld van een proefverkaveling opgenomen. Hierop zijn twee doodlopende straten vanaf de Westerweg en de Kapelweg ingetekend.

3.4. De Afdeling stelt voorop dat het plan niet in de weg staat aan de aanleg van een langzaamverkeersroute op de door [appellant] gewenste locatie. Verder overweegt de Afdeling dat het college tot het opnemen van een voorwaardelijke verplichting of het anderszins verzekeren had moeten overgaan indien hij het plan zonder die langzaamverkeersroute ruimtelijk niet aanvaardbaar acht.

In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat het college het plan niet had kunnen vaststellen zonder een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg van een langzaamverkeersroute. Verder is niet gebleken dat [appellant] en de gemeente zijn overeengekomen dat een

langzaamverkeersroute zal worden aangelegd. Het door [appellant] overgelegde advies is hiertoe onvoldoende, nu dit niet de overeenkomst zelf is, en in het advies enkel - voor zover hier relevant - is vermeld dat er overeenstemming bestaat tussen de gemeente en [appellant] over het maximum aantal verkeersbewegingen langs de nieuw te bouwen woning van [appellant]. Over de aanleg van een langzaamverkeersroute wordt niet gesproken. Gelet op het voorgaande heeft het college in redelijkheid zich op het standpunt kunnen stellen dat het niet gehouden was om een langzaamverkeersroute in het plan voor te schrijven. Het betoog faalt.

Gevelrooilijn

4. [appellant] kan zich niet verenigen met de gevelrooilijn zoals die op de verbeelding is weergegeven voor één van zijn percelen. Hij stelt dat in de exploitatieovereenkomst en het daarbij behorende schetsplan met de gemeente is overeengekomen dat de noordgevel van de te bouwen woning vier meter uit de perceelsgrens moet komen te liggen, terwijl op grond van de verbeelding van het plan dit 6,20 m dient te zijn in de noordelijke hoek van het perceel. Volgens hem gaat dit ten koste van de achtertuin en heeft dit een negatief effect op het perceel.

4.1. Het college stelt dat het stedenbouwkundig plan zoals weergegeven in de plantoelichting is gewijzigd ten opzichte van de overeenkomst die met [appellant] is gesloten, omdat [appellant] zijn bouwensen heeft gewijzigd. Verder is in het plan de voorgevelrooilijn aangepast aan het meanderende beeld van onder andere de ontsluitingsweg en het ten noorden daarvan liggende groen en water, zoals dat in het stedenbouwkundig plan is weergegeven.

Het college stelt dat uit vergelijkingen tussen het stedenbouwkundig plan in de exploitatieovereenkomst, die nog uitging van de oude verkaveling, en de planverbeelding blijkt dat de afstanden marginaal verschillen. Erkend wordt dat de voorgevelrooilijn zich 40 cm achter de gevel van de woning bevindt zoals die in het stedenbouwkundig plan bij de overeenkomst is ingetekend. De afstand van de weg tot de voorgevelrooilijn is vier meter. De totale diepte van het perceel is 25,47 meter in plaats van 25 meter, waar de architect van is uitgegaan. Ook is de architect op de bouwtekening in de exploitatieovereenkomst uitgegaan van een rechte gevellijn, terwijl die in het nieuwe stedenbouwkundig plan meandert en is hij uitgegaan van onjuiste kadastrale grenzen.

Ten opzichte van het nieuwe stedenbouwkundig plan, waarop de nieuwe verkavelingssituatie is weergegeven, is er volgens het college geen verschil. De gevel van de woning op de oostelijke kavel ligt daarin gelijk aan de gevelrooilijn in het uitwerkingsplan.

4.2. Aan de percelen van [appellant] is de bestemming "Woongebied" toegekend. In artikel 8, lid 8.2.1, onder e, van de planregels staat: "Een hoofdgebouw dient in de op de verbeelding aangegeven figuur "gevellijn" te worden gebouwd."

Op de verbeelding is ter plaatse van het perceel van [appellant] een rechte gevellijn opgenomen. Doordat de gronden met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" een glooiend verloop hebben, varieert de afstand van de gevellijn tot de gronden met die bestemming van 4,4 m tot 6 m.

4.3. Uit een privaatrechtelijke overeenkomst kan niet de plicht voor het college voortvloeien om een plan vast te stellen dat niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De overeenkomst is evenwel wel een belang dat het college dient mee te wegen bij het vaststellen van het uitwerkingsplan. Het college heeft niet inzichtelijk gemaakt waarom in dit geval geen waarde kon worden toegekend aan het belang van [appellant] om dichterbij de erfgrans bebouwing op te richten en waarom in dit geval een gevelrooilijn meer dan 4 m uit de erfgrans dient te liggen. Het betoog slaagt. Het bestreden besluit is in zoverre onvoldoende zorgvuldig voorbereid en gemotiveerd en daarmee in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb tot stand gekomen.

Woonbestemming voor de verruimde percelen aan de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat 70 - 82

5. [appellant] kan zich niet verenigen met de bestemming "Wonen" die is toegekend aan een deel van de gronden tussen zijn oostelijke perceel en de achtertuinen van de woningen aan de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat 70 tot en met 82. Volgens hem is hem toegezegd dat deze gronden niet voor bebouwing

in aanmerking kwamen en had, om de groene sfeer van de omgeving te borgen, de bestemming "Tuin" moeten worden toegekend. In dat verband wijst hij op twee percelen aan de Pagelaan, die in dit plan de bestemming "Tuin" hebben gekregen. Verder stelt [appellant] dat de eigenaren van de grond waaraan de woonbestemming is toegekend waarschijnlijk geen bijdrage in de exploitatiekosten hoeven te betalen, terwijl hij zelf een exploitatiebijdrage moet betalen. Hij wijst er op dat op die gronden een voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeente lag.

[appellant] betoogt voorts dat in strijd met de agrarische bestemming en tuinbestemming die gold voor de gronden grenzend aan zijn percelen bouwwerken zijn opgericht. Hij wijst er op dat een door hem aangevraagde omgevingsvergunning voor zijn eigen perceel is geweigerd omdat het uitwerkingsplan nog niet was vastgesteld. Volgens hem betekent dit rechtsongelijkheid.

5.1. Aan de door [appellant] bedoelde strook grond, die deels tussen zijn perceel en de percelen Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat 70 - 82 ligt, is de bestemming "Wonen" toegekend.

In artikel 7, lid 7.1, van de planregels staat: "De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen; met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven."

In lid 7.2.1 staat: "Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels: a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd".

In lid 7.2.2 staat: "Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkapping bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

[...]

b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 75 m², met dien verstande dat het achtererfgebied voor niet meer dan 50% met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag worden bebouwd; [...]

e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m."

5.2. De Afdeling stelt vast dat binnen de bestemming "Wonen" binnen dit plan geen bouwvlakken zijn toegekend, zodat hoofdgebouwen daar niet kunnen worden gebouwd.

5.3. Voor zover [appellant] zich beroept op het vertrouwensbeginsel, overweegt de Afdeling dat uit het stedenbouwkundig plan bij de exploitatieovereenkomst niet is af te leiden dat de gronden achter de percelen Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat 70 t/m 82 een tuinbestemming zouden krijgen. Ook is daarin niet vermeld dat een woonbestemming niet zou worden toegekend voordat het hele exploitatiegebied was uitgewerkt. Verder hebben deze percelen, voor zover ze buiten het plangebied liggen, een woonbestemming. Aan de overige percelen aan de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat, die eenzelfde diepte hebben als de percelen 70 t/m 82 van deze straat, is eveneens in hun geheel een woonbestemming toegekend. [appellant] heeft niet inzichtelijk gemaakt welke ruimtelijke bezwaren hij zal ondervinden van het toekennen van deze woonbestemming.

Over de door [appellant] gemaakte vergelijking met de percelen aan de Pagelaan wordt overwogen dat het college zich op het standpunt heeft gesteld dat deze situatie verschilt van de aan de orde zijnde situatie omdat die percelen aan een lint liggen en met hagen, singels, bosjes en solitaire bomen zijn ingericht. Die percelen hebben derhalve een andere ruimtelijke opzet dan de percelen met woningen Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat 70 t/m 82. In hetgeen [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de door [appellant] genoemde situatie niet overeenkomt met de thans aan de orde zijnde situatie.

Over de exploitatiekosten overweegt de Afdeling dat het plan niet voorziet in bouwplannen als bedoel in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zodat gelet op artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke

ordening geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Het betoog over de exploitatiebijdrage kan derhalve niet in de beschouwing worden betrokken.

Het betoog faalt.

Slotconclusie

5.4. Het beroep van [appellant] is gegrond. Het bestreden besluit dient wegens strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb te worden vernietigd voor zover het betreft het oostelijke perceel van [appellant] aan de Westeweg te Limmen, voor zover aan dat perceel de aanduiding "gevellijn" is toegekend. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb het college op te dragen een nieuw besluit te nemen. Daartoe zal de Afdeling een termijn stellen. De Afdeling ziet voorts aanleiding voor het treffen van een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 8:72, vijfde lid, van de Awb zoals hierna vermeld. Deze voorlopige voorziening strekt ertoe dat tot de inwerkingtreding van een door het college nieuw te nemen besluit ter plaatse van het oostelijke perceel van [appellant] aan de Westeweg te Limmen geen bebouwing mag worden opgericht die dichterbij de erfgrans ligt dan vier meter.

6. Het college dient op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld. De door [appellant] gestelde kosten voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand verleend door mr. A. Kemphuis komen niet voor vergoeding in aanmerking, nu niet is gebleken dat deze persoon het beroepschrift heeft opgesteld. Verder is deze persoon niet verschenen ter zitting.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep gegrond;
- II. vernietigt het besluit van 14 juni 2016 waarbij het college van burgemeester en wethouders van Castricum het uitwerkingsplan "Limmen Zandzoom, fase 1c" heeft vastgesteld, voor zover het betreft het oostelijke perceel van [appellant] aan de Westeweg te Limmen, voor zover aan dat perceel de aanduiding "gevellijn" is toegekend;
- III. draagt het college van burgemeester en wethouders van Castricum op om binnen 16 weken na verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen een nieuw besluit en op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
- IV. treft de voorlopige voorziening dat tot de inwerkingtreding van een door het college nieuw te nemen besluit ter plaatse van het oostelijke perceel van [appellant] aan de Westeweg te Limmen geen bebouwing mag worden opgericht die dichterbij de erfgrans ligt dan vier meter;
- V. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Castricum tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 20,31 (zegge: twintig euro en eenendertig cent);
- VI. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Castricum aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J. Kramer, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W.S. van Helvoort, griffier.

w.g. Kramer w.g. Van Helvoort
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 5 april 2017

361.



BW16/00272

ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS GEMEENTE CASTRICUM

ONDERWERP

Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1C'.

EERDERE BESLUITVORMING

BW16/00063: Instemmen met voorontwerp-uitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1c'.
BW16/00155: instemmen met ontwerpuitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1c'.

VOORGESTELD BESLUIT

1. Vast te stellen het uitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1c met het plan-identificatienummer NL.IMRO.0383.UPLZandzoomfase1c-VS01
2. De digitale uitsnede van de Grootchalige Basis Kaart Nederland met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0383.UPLZandzoom vast te stellen als ondergrond'.

BESLUIT B&W

Besluit d.d.

14/6/16

*Atkeoord,
check op verbande
met (fase)*

Advies van	
Datum	6 juni 2016
Afdeling	Ontwikkeling
Opsteller	H. Goverde-Bruins
Telefoonnr.	+31251661153
Aanverwante Corsanummers	

Bijzonderheden		
Openbaar	<input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B
Niet openbaar	<input type="checkbox"/> C: WOB art. 10 lid... sub...	
Persbericht	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Juridisch Control	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Business Control	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
P&O	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Inkoop	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee

Routing		
Routing	Datum	Paraaf
Opsteller	6-6-2016	
Business Control	5-6-16	
Juridisch Control		
Communicatie		
P&O		
Inkoop		
Afdelingsmanager	26/6/16	
Bestuurder <i>steeman</i>	7/6 2016	

Behandeling in	
Carrousel	
Raadsvergadering	

Parafen B&W		
	Conform	Bespreken
Algemeen Directeur		
Burgemeester		
C.P.M. Rood		
M. Steeman		
W.S. Swart		
R.C.A. Schijf		

Inleiding

Op 5 april 2016 heeft u ingestemd met het ontwerpuitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1c'. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft vanaf 7 april 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Beoogd effect

Een actueel planologisch en juridisch kader voor de bouw van maximaal 9 vrijstaande woningen voor de locatie Limmen Zandzoom, fase 1c.

Argumenten

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging is één zienswijzen ingediend. In de nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen is de zienswijze weerlegd. De zienswijze geeft geen aanleiding voor het wijzigen van het uitwerkingsplan. Tevens zijn er ambtelijke wijzigingen opgenomen. De ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op een tweetal aspecten:

1. Het toevoegen van een bijlage waaruit de nieuwe waterstructuur blijkt;
2. Het invoegen van een planregel waarmee de hoogte van de beganegrondvloer wordt geregeld.

De wijzigingen zijn nog niet doorgevoerd in het thans voorliggend uitwerkingsplan.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële toelichting

Kostenverhaal

Het kostenverhaal in deze fase is verzekerd middels privaatrechtelijke overeenkomsten, namelijk met:

1. Ontwikkelingsbedrijf de Limmen Strandwal (anterieur)
2. Een van de grondeigenaren die optreedt als zelfrealisator (posterieur);

Beide grondeigenaren hebben de haalbaarheid van hun eigen deelontwikkeling met een positieve grondexploitatie aangetoond. Als gevolg van de plannen zal het voor de Zandzoom geldende exploitatieplan Limmen-Zandzoom structureel worden herzien. *hierop is een*

Exploitatieplan

Het exploitatieplan is een wettelijk vastgestelde rekensystematiek en gaat uit van de fictie dat de gemeente de enige exploitant is. Het exploitatieplan kan niet worden vergeleken met de grondexploitatie van de GEM of het interne huishoudboekje.

Regionale samenwerking

Voor de Zandzoom is met de Provincie Noord-Holland en de gemeente Heiloo en Alkmaar een bestuursovereenkomst gesloten voor de aanleg van bovenwijkse voorzieningen als de aansluiting A9 en de groen/recreatieprojecten in het Zandzoomgebied. In de Nota Bovenwijkse Voorzieningen is gemotiveerd welk deel van de buiten het plangebied gelegen werken moeten worden toegerekend aan het zandzoomgebied.

Juridische consequenties

Nadat het uitwerkingsplan gewijzigd is vastgesteld, is er een beroepstermijn van zes weken waarbinnen belanghebbenden beroep in kunnen stellen of een voorlopige voorziening aan kunnen vragen bij de Raad van State.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling wordt gelijktijdig met het vast te stellen exploitatieplan door de gemeenteraad bekendgemaakt in de Staatscourant, het Nieuwsblad voor Castricum en op de

gemeentelijke website. Daarnaast verschijnen de stukken op de website van de gemeente en de landelijke website voor informatie omtrent ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Personeel, Organisatie, Automatisering

Bij het uitwerkingsplan zijn en worden verschillende afdelingen in de organisatie betrokken. In dit geval kan onder andere gedacht worden aan de afdeling Civiele Werken & Verkeer.

Uitvoering en planning

Voor de inwerkingtreding van het uitwerkingsplan dient eerst het exploitatieplan door de raad te zijn vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt zo spoedig mogelijk, na de vaststelling van het exploitatieplan door de gemeenteraad, bekendgemaakt. In deze bekendmaking zal zowel het besluit met betrekking tot het uitwerkingsplan als het besluit met betrekking tot het exploitatieplan worden gepubliceerd.

Veiligheid

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

Limmen-Zandzoom

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
Ontwerpuitwerkingsplan 'Limmen
Zandzoom, fase 1c'
Gemeente Castricum

Gemeente Castricum
Raadhuisplein 1
1902 CA Castricum

Tel. 14 0251
Castricum, 24 mei 2016

versie 0.1

1. INLEIDING

Met het uitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1c' wordt de basis gelegd voor het eerste woningbouwplan in de Zandzoom. Het uitwerkingsplan is de tweede uitwerking van het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom waar uit te werken woonbestemmingen in zijn opgenomen.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 februari 2016 ingestemd met het voorontwerpuitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1c', waarna het voorontwerp vanaf 10 februari 2016 tot en met 31 maart 2016 ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is op 15 februari 2016 een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens de inloopbijeenkomst kreeg men de gelegenheid om het voorontwerpbestemmingsplan in te zien en kon men vragen stellen aan een van de vertegenwoordigers van de gemeente. Gedurende de periode voor terinzagelegging is tevens het overleg met instanties gevoerd.

In deze periode zijn geen inspraakreacties en 4 overlegreacties van instanties naar voren gebracht. In de Nota inspraak en overleg zijn de reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Ontwerpuitwerkingsplan

Hierna heeft het college van burgemeester en wethouders op 5 april 2015 ingestemd met het ontwerpuitwerkingsplan. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft vanaf 7 april 2016 tot en met 18 mei 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerpuitwerkingsplan naar voren te brengen.

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

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

Over het ontwerpuitwerkingsplan is één zienswijze naar voren gebracht.

Leeswijzer

In de voorliggende nota is de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De (ambtshalve) wijzigingen die in het uitwerkingsplan zijn aangebracht, zijn samengevat in hoofdstuk 4. De nota zienswijzen is geanonimiseerd.

2. Zienswijze

Samenvatting van de zienswijze van reclamant. In deze samenvatting wordt de puntsgewijze opsomming van de zienswijze aangehouden.

1. Dit Uitwerkingsplan valt binnen het bestemmingsplan en exploitatiegebied van Limmen Zandzoom waar op de gronden binnen dit gebied voorkeursrecht Gemeente is gevestigd. Hierdoor is volgens de gemeente sprake van een gecontroleerde ontwikkeling van het gehele gebied.
2. Er is een posterieure overeenkomst gesloten waarbij het stedenbouwkundig plan onderdeel van uitmaakt.
3. Op de verbeelding zijn belangrijke componenten onjuist of niet opgenomen, die wel onderwerp uitmaken van de exploitatieovereenkomst.
 - a. De nieuwe ontsluitingsweg van de Kapelweg naar de Westeweg ontbreekt een knip (blokkering voor gemotoriseerd verkeer);
 - b. De rooilijn van de eerste kavel aan de Westeweg wijkt af van hetgeen overeengekomen is en is in het nadeel van reclamant.
4. In het uitwerkingsplan hebben de percelen aan de Burg. Nieuwenhuijsenstraat 70 t/m 82 een woonbestemming. Deze gronden maken onderdeel uit van de het exploitatiegebied en er rustte WVG op. Reclamant stelt dat de Wvg op eventueel vervreemde grond gehandhaafd zou blijven en tevens dat de bestemming gehandhaafd zou blijven. Het bestemmen tot woongebied is strijdig met hetgeen de gemeente meermalig heeft gesteld. De gemeente handelt in strijd met eerdere verstrekte informatie en is daarmee onbetrouwbaar en benadeelt reclamant. Reclamant is van mening dat de strook grond achter de woningen van de Burg. Nieuwenhuijsenstraat 70-82 alsnog bestemd dient te worden als tuin.
5. Reclamant geeft aan dat er bouwwerkzaamheden gaande zijn die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. Als er al sprake zou zijn van een gewijzigde bestemming dan zijn de vermeende vergunningsvrije bouwwerken strijdig met de geldende regelgeving van vergunningsvrij bouwen.
6. Op grond van de bestemming groen, verkeer- en verblijfsgebied is het mogelijk ondergrondse containers te plaatsen. Reclamant merkt op dat het onwenselijk is opslag van ondergrondse containers binnen ca. 75 m. van de Kapelweg of Westeweg te realiseren. En leidt tot afvaltoerisme wat veelal vervuiling van de omgeving tot gevolg heeft.

Reactie:

Punt 1 en 2

Met reclamant is inderdaad een posterieure overeenkomst gesloten. Het voorliggende uitwerkingsplan is mede opgesteld voor en is in belang van reclamant. Het plan vormt immers de basis om invulling te kunnen geven aan het verzoek van reclamant voor de planontwikkeling van een tweetal woningen.

3. a. Zoals blijkt uit figuur 2.4 van de toelichting wordt voorzien in één aansluiting aan de Westeweg en één aan de Kapelweg. De wegen lopen dood voor autoverkeer, maar zijn wel met elkaar verbonden door middel van een langzaam verkeersverbinding voor voetgangers en (brom)fietsers. De bestemming van deze (totale) weg is 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Een onderscheid in de verbeelding is bestemmingsplantechnisch niet mogelijk. Een doorgaande verbinding voor autoverkeer tussen beide linten past overigens ook niet in de gebiedsvisie Zandzoom Limmen, zoals door de raad vastgesteld in 2013 Deze visie bevat o.a. stedenbouwkundige randvoorwaarden die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen.
- b. De bewering van reclamant is onjuist. De voorgevelrooilijn van genoemd perceel zoals blijkt uit het stedenbouwkundig plan d.d. 1 september 2015 komt overeen met de rooilijn zoals opgenomen op de verbeelding van het uitwerkingsplan. Van nadeel is dan ook geen sprake.
4. De Wvg was gevestigd op het totale perceel van de voormalige grondeigenaar om grip te houden op de totale ontwikkeling van het gebied. Voorafgaand aan de planontwikkeling heeft de gemeente het perceel verworven. Onderdeel van de privaatrechtelijke transactie was dat de grondeigenaar een strook verkocht aan de bewoners aan de Burg. Nieuwenhuijsenstraat.

Hiermee werd een oude afspraak gestand gedaan. Na de transactie is de Wvg voor het perceel vervallen.

Het was pas opportuun de vergrote erven planologisch te regelen op het moment dat alle elementen van de ontwikkeling van dit gebied duidelijk waren. Dat is nu het geval en een en ander heeft vorm gekregen in het voorliggende uitwerkingsplan door middel van de bestemming 'wonen'. Met de bestemming 'wonen' krijgen de vergrote erven dezelfde bestemming als de erven van de woningen Burg. Nieuwenhuijsenstraat die reeds over een dieper perceel beschikken.

Daar reclamant op de hoogte is en zeker op de hoogte had kunnen zijn van het aldaar geldende bestemmingsplanregime kan dit voor reclamant geen nieuw gegeven zijn. Van nadeel is dan ook geen sprake.

5. Er is bij een enkel perceel sprake van het realiseren van vergunningsvrije bouwwerken en er zijn eerdere grondbewerkingsactiviteiten uitgevoerd die kunnen worden gevat onder de noemer bouwrijp maken, deze passen echter binnen het geldende bestemmingplan.
6. Deze opmerking is ruimtelijk gezien niet relevant. Desondanks een korte reactie. Inmiddels is de planvorming zo ver gevorderd dat duidelijk is dat er opstelplaatsen voor rolcontainers worden ingericht en geen ondergrondse containers. Voor het inrichten van een opstelplaats / ondergrondse containers zijn uitgangspunten opgenomen in de 'Randvoorwaarden voor het ondergronds inzamelvoorzieningen in de gemeente Castricum'. In de randvoorwaarden zijn o.a. afstanden tussen de inzamelvoorziening en gebouwen opgenomen. Het aanleggen van een opstelruimte aan de openbare weg is mogelijk, indien er voldoende ruimte aanwezig is om een opstelruimte om zonder belemmering van het doorgaande verkeer de containers te ledigen. De opstelplaatsen worden door ons schoongehouden van (zwerf)afval. De zorg van reclamant is niet terecht aangezien bij de uitwerking / aanleg van opstelplaatsen deze randvoorwaarden in acht worden genomen.

3. Ambtelijke wijzigingen

Toelichting

1. Om inzicht te krijgen in de nieuwe waterstructuur, zoals beschreven in paragraaf 3.5, wordt onder bijlage 8, tekeningen toegevoegd.

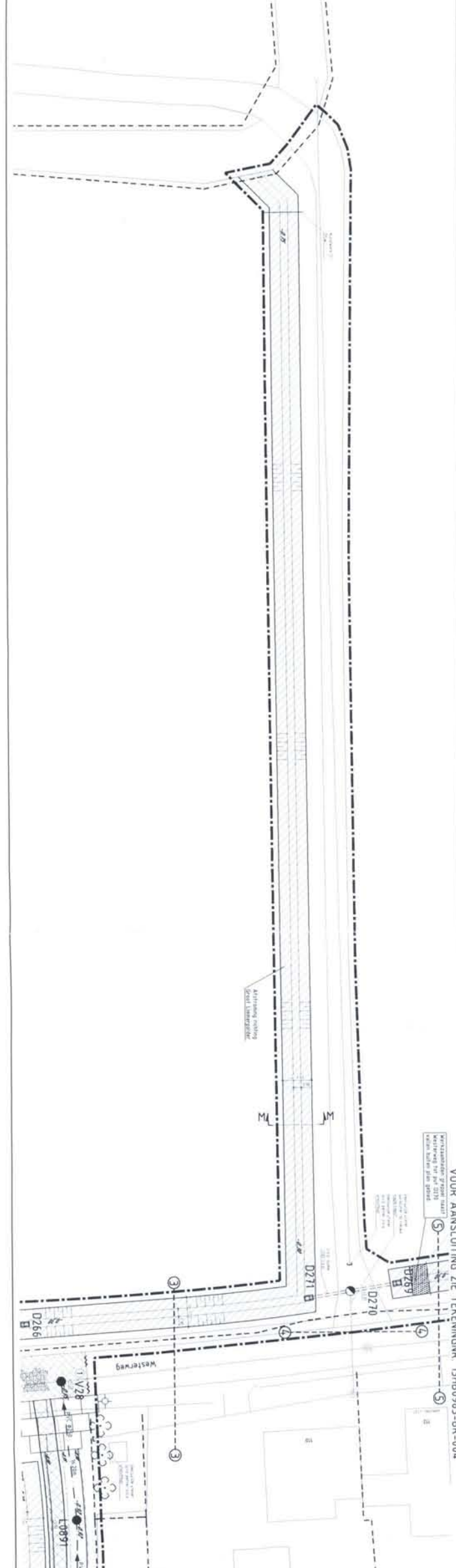
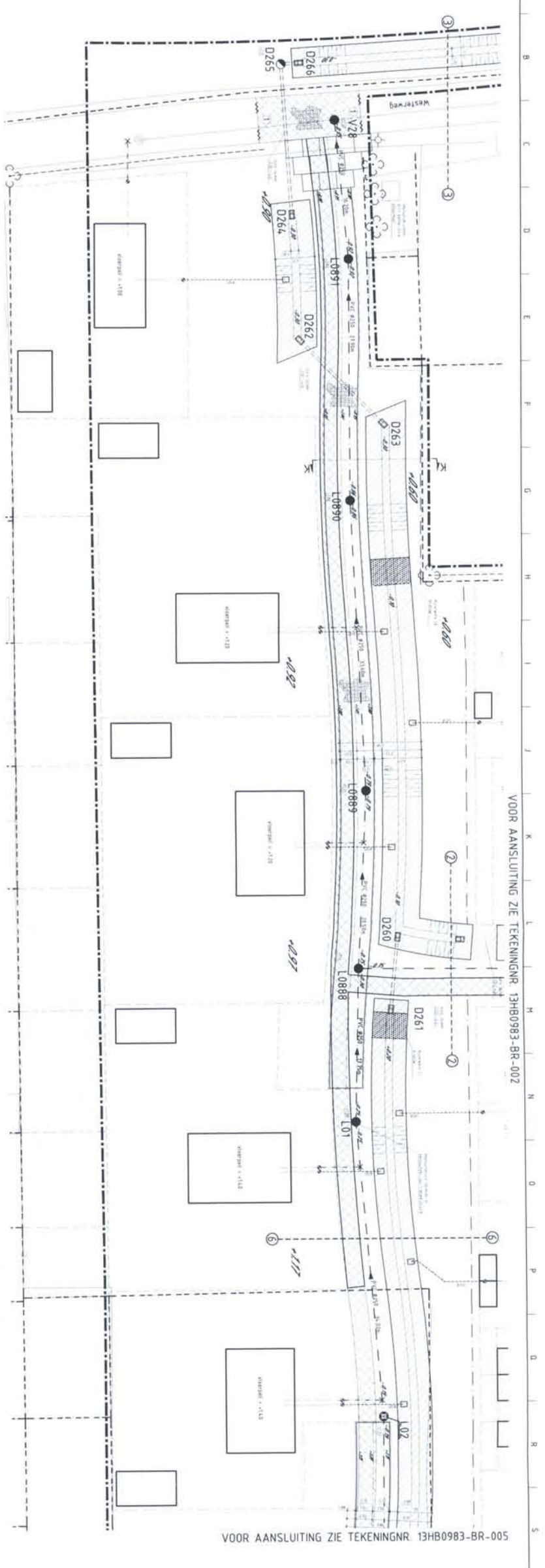
Regels

1. Invoegen artikel 7.2.1 onder c:
c. de beganegrondvloer niet meer dan 25 cm. boven de kruin van de aangrenzende weg dient te liggen;

De overige leden van artikel 7.2.1 worden vernummerd.

2. Invoegen artikel 7.3.1. hoogte beganegrondvloer:
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1. onder sub c dat de beganegrondvloer niet meer dan 25 cm. boven de kruin van de aangrenzende weg dient te liggen, met dien verstande dat dit past binnen de stedenbouwkundige visie voor dit gebied en dat de waterhuishouding voor aangrenzende percelen niet nadelig wordt beïnvloed.

De overige leden van artikel 7.3 worden vernummerd.



RENNODI

KANTOPLUUITING

Standaard: D266 met 10 x 10 cm afvoerpijp

VERHARDING

Afwerking: standaard met tegels (100x100) met afvoer
 Afwerking: standaard met tegels (100x100) met afvoer
 Afwerking: standaard met tegels (100x100) met afvoer
 Afwerking: standaard met tegels (100x100) met afvoer

GRONDWERK

1e vloer: opgevoerd
 2e vloer: opgevoerd
 3e vloer: opgevoerd
 4e vloer: opgevoerd
 5e vloer: opgevoerd

RIJOLERING

Vaakwater PVC Ø125 mm
 Afvoer: standaard PVC Ø125 mm
 Afvoer: standaard PVC Ø125 mm
 Afvoer: standaard PVC Ø125 mm

D253 L0881

Standaard: standaard met afvoer
 Standaard: standaard met afvoer
 Standaard: standaard met afvoer
 Standaard: standaard met afvoer

VOOR AANSLUITING ZIE TEKENINGNR. 13HB0983-BR-002

VOOR AANSLUITING ZIE TEKENINGNR. 13HB0983-BR-004

SITUATIE
 schaal 1:5000

Deze situatie is niet bindend ten aanzien van de exacte maten van de grenzen en opstellen. Veranderingen ten aanzien van deze situatie / detaillering kunnen zich voordoen.

Maakt niet uit met tekening samen doen
 Maakt niet uit met tekening samen doen
 Maakt niet uit met tekening samen doen
 Maakt niet uit met tekening samen doen

BOUWRIJPE MAKEN ZANDZOOM LIMMER LINTEN
 FASE 1 TE LIMMEN

BOUWRIJPE SITUATIE (BLAD 3/5)

ONTWERP: INGEGENIEUR
 DE LIPPER STAMBUWL CV

26-01-15 BO 13HB0983-BR-003

HJB Adviesbureau
 schaal 1:5000

