



Nota van overleg
Voorontwerpbestemmingsplan
'Nieuw Geesterhage'

Overleg voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Geesterhage

Het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Geesterhage heeft vanaf 23 juli 2013 tot en met 20 augustus 2013 ter inzage gelegen in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor het overleg met de overlegpartners.

In totaal zijn binnen de gestelde termijn zes overlegreacties van instanties ontvangen.

In deze nota worden alle ingekomen reacties kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

1. Rijkswaterstaat West-Nederland Noord

Samenvatting

Rijkswaterstaat West-Nederland Noord heeft kennisgenomen van bovenvermeld plan. Het plan heeft geen relaties met het areaal van Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat ziet daarom geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie.

Reactie gemeente

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Samenvatting

1. De berekening die in de watertoets is gedaan wordt onderschreven door het Hoogheemraadschap. Belangrijk aandachtspunt daarbij is de inschatting van de verharding van de nog in te vullen kavels. Aangenomen is dat in de toekomst gemiddeld zo'n 55% van de kavelgrootte voorzien wordt van verharding die versneld in het watersysteem terecht komt. Op die manier volgt uit de vergelijking tussen de huidige en nieuwe situatie dat er een verhardingstoename zal plaatsvinden van 1.227 m² (Tabel 1 op blz. 7 van de notitie). Het compensatie percentage voor dit plan bedraagt 10%, waardoor er ongeveer 123 m² compenserende waterberging gerealiseerd moet worden om het plan waterneutraal uit te voeren.
Wat echter mist, is welke keuze er nu gemaakt is. In de notitie staan een aantal mogelijkheden genoemd die nog besproken moeten worden, maar wordt niet concreet benoemd waar en wanneer de compenserende waterberging wordt aangelegd.
2. In paragraaf 2.3.3 van de watertoetsnotitie wordt gesproken over de "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken" van de Werkgroep Riolering West Nederland. Er wordt op gewezen dat deze beslisboom sinds 2010 niet meer wordt gehanteerd en in plaats daarvan de beleidsnotitie "Omgaan met Regenwater en Riolering 2010" wordt gebruikt. Hierin wordt de nieuwe wetgeving omtrent directe lozingen behandeld (Besluit Lozen Buiten Inrichtingen). Uitgangspunt van dit besluit is dat in de meeste situaties het afvloeiend hemelwater schoon is, waardoor het in principe zonder verdere restricties in de bodem, het oppervlaktewater of hemelwaterstelsel geloosd mag worden. Het Hoogheemraadschap gaat er vanuit dat dit principe voor het onderhavige plan van toepassing is waardoor zuiverende voorzieningen niet verplicht zijn. Vanzelfsprekend moet het gebruik van uitlogende materialen nog steeds voorkomen worden.

Reactie gemeente

De reactie wordt verwerkt in de onderzoeken en het bestemmingsplan.

Conclusie

Het onderzoek is aangescherpt en het bestemmingsplan is aangepast.

3. Provincie Noord-Holland

Samenvatting

De provincie geeft aan dat er geen provinciale belangen in het geding zijn en heeft geen opmerkingen.

Reactie gemeente

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

4. Buurtcomité Regio Geesterhage

Samenvatting

1. Om misverstanden te voorkomen is het gewenst om de totale hoogte van de appartementen in meters aan te geven. Het is niet onwaarschijnlijk dat de hoogte van het Kultuurhuis en de commerciële ruimte verschillend is.
Tevens is vermelding van de kwaliteitseisen en normen waar de gebouwen/ appartementen aan moeten voldoen op zijn plaats.
2. Er wordt in het kader van het proces op blz. 52 gesproken over een plan. Het is onduidelijk welk plan het is. Een specifieke vermelding is gewenst.
3. De omwonenden zullen overlast ervaren van het verkeer en parkeren als Nieuw Geesterhage wordt gerealiseerd terwijl de bouw van het winkelgebied op een later tijdstip wordt uitgevoerd of helemaal niet. Gepleit wordt dat een plan wordt uitgewerkt waarbij de onderstaande knelpunten worden opgelost.
 - De aan-en afvoer van goederen door vrachtauto's bij Albert Hein (advies BRG/ Panel 25-04-2013);
 - Het knelpunt van parkeren in het plan Nieuw Geesterhage;
 - Het waarborgen van de verkeersveiligheid.
4. Bij manifestaties en muziek uitvoeringen in het Kultuurhuis zal het gebouw in voldoende mate geïsoleerd moeten zijn om overlast voor omwonenden te voorkomen. Deze aanvulling bij het onderwerp geluid is zeer gewenst.
5. Het Buurtcomité merkt op dat de kans op een calamiteit m.b.t. het LPG tankstation waarschijnlijk laag is, maar de consequenties catastrofaal kunnen zijn. Het dringend advies is om een calamiteitenplan op te stellen dat openbaar is en bekend is bij de omwonenden.
6. Het verwijderen van asbest is een belangrijk onderdeel omdat de school en het gebouw van Geesterhage geïsoleerd zijn met asbest. Effecten op milieu en volksgezondheid kunnen aanzienlijk zijn.
7. Bezoning is een onderdeel dat is gebracht door bewoners van de Albert Schweitzerlaan gelegen tegenover het plan. Het gaat om het appartementencomplex geprojecteerd aan de kant van de Dag Hammerskjoldlaan.

Reactie gemeente

1. Per deelontwikkeling zijn de verschillende hoogten aangegeven. Bij het hoofdgebouw is daarbij nog en onderscheid gemaakt tussen het maatschappelijke deel en het deel waar ook woningbouw is toegestaan is.
2. Bedoeld wordt het plan dat op 12 februari 2012 behandeld is in de gemeenteraad. Voorafgaand daaraan zijn met het Burtcomité eerdere concepten daarvan besproken.
3. De oplossing van het laden en lossen heeft betrekking op het winkelgebied en het winkelgebied valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.
Parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Uit de Visie parkeren en verkeer omgeving Geesterduin blijkt dat er sprake is van een sluitende parkeerbalans. Inmiddels is het plan van 12 februari 2012 gewijzigd, zie toelichting, waarbij sprake is van een lagere parkeerdruk. Ook in dat geval is sprake van een sluitende parkeerbalans.
In het geval de plannen voor het winkelcentrum niet doorgaan is binnen de bestaande parkeerplaatsen van het winkelcentrum een zoekgebied opgenomen waar in dat geval een aantal extra parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

4. Er wordt terecht aandacht gevraagd voor maatregelen om geluidsoverlast te voorkomen. In de uitwerking van de plannen komt dit zeker aan de orde en het vormt onderdeel van de af te geven omgevingsvergunning.
5. Onderdeel bij het operationeel maken van het gebouw zal zijn het opstellen van een calamiteitenplan met vluchtwegen. Overigens blijkt uit de berekening van het groepsrisico dat het risico beperkt toeneemt en onder de oriënterende (grens) waarde blijft. Het plaatsgevonden risico vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
6. Bij de verdere uitwerking van het plan verdient de aanwezigheid van asbest zeker aandacht. Het verwijderen van asbest is aan strenge eisen onderhevig, die ook hier van toepassing zijn.
7. Voor het "oude" plan voor Nieuw Geesterhage is een bezonningstudie opgesteld. Uit deze studie kan worden opgemaakt dat het appartementengebouw uit dat plan pas laat in de middag schaduw geeft aan de Albert Schweitzerlaan. Dit komt door de grote afstand van het appartementengebouw t.o.v. de omliggende woonpercelen waardoor de schaduwwerking beperkt is.
In het nieuwe plan is sprake van een veel kleiner appartementenblok op het parkeerterrein met een nagenoeg vergelijkbare hoogte (plus 0,50 m uitgaande van de toegestane bouwhoogtes in het bestemmingsplan). Het effect op de achterliggende bebouwing van het appartementengebouw is daarmee vergelijkbaar als het "oude" plan. Het totale gezien effect is kleiner omdat er nu alleen sprake is van een appartementenblok.

Conclusie

Voor wat betreft punt 3 is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast en zijn extra bijlagen aan de Visie parkeren en verkeer Geesterduin omgeving toegevoegd.

5. Platform Gehandicapten Beleid Castricum

Samenvatting

1. In de omschrijving van de randvoorwaarden zou het niet misstaan wanneer een duidelijk standpunt wordt ingenomen betreffende toegankelijkheid. Deze belangrijke wijk zou gerealiseerd kunnen worden als volledig toegankelijke wijk waarin slechts bij uitzondering hoogteverschillen mogen worden opgenomen (een drempelloze wijk). Inrichting van de wijk en de daarbij onvermijdelijke obstakels zouden vermeden kunnen worden.
2. Ook kunnen er specifieke uitgangspunten voor de bebouwing opgenomen worden. In het COBP staat reeds vermeld dat er aandacht geschonken dient te worden aan de steeds groter wordende groep ouderen. Dit kan verder worden aangescherpt door te stellen dat de te realiseren woningen levensloopbestendig ontworpen dienen te worden. Of aanpasbaar aan de steeds groter wordende behoefte aan thuiszorg.
3. In de stukken is ook de parkeertelling van Goudappel Coffeng opgenomen. In dit advies ontbreekt de telling voor het realiseren van gehandicaptenparkeerplaatsen. Wij adviseren u om in het rapport van Goudappel Coffeng of in een aparte bijlage aan te geven hoe de gehandicaptenparkeerplaatsen in het bestemmingsplan dienen te worden opgenomen.

Reactie gemeente

1. Het toegankelijk maken van de buitenruimte vormt geen onderdeel van het bestemmingsplan. Desondanks is het wel een belangrijk aandachtspunt bij de latere uitwerking van de plannen voor de buitenruimte. Dit geldt in het bijzonder voor de inrichting van de buitenruimte bij het gebouw Nieuw Geesterhage, daar dit de entree vormt van een voor een breed publiek bedoeld gebouw.
2. Het bestemmingsplan maakt de bouw van de woningen planologisch mogelijk, een uitwerking van de woningen zal in een later stadium plaatsvinden. Uiteraard geldt ten aanzien van de toegankelijkheid van het gebouw de eisen van het Bouwbesluit.

3. Bij de uitwerking van de inrichtingstekeningen van het openbaar gebied zal conform de CROW normen rekening worden gehouden van de gehandicapten parkeerplaatsen en is ook de ligging daarvan een belangrijk aandachtspunt.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

6. Gasunie

Samenvatting

De Gasunie heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.