

Voorontwerp bestemmingsplan Zandzoom Tegro-Schilder herziening locatie Rijksweg Limmen

Reactienota beantwoording reacties voorontwerp bestemmingsplan Zandzoom Tegro-Schilder.

- Geanonimiseerd -

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 3 juni 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tevens zijn de vooroverlegpartners gevraagd om te reageren op het voorontwerp.

In deze nota worden de ingediende reacties op het voorontwerp behandeld. De reacties worden samengevat en van een reactie van de kant van het college voorzien.

Indiener	Samenvatting reactie	Reactie gemeente	Aanpassing Bestemmingsplan
1.	1.1 Het maximum van 250 woningen (zonder een aansluiting op RW9) wordt overschreden. Hierbij wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State van 11 november 2015 en het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng van 22 november 2010. Inmiddels zijn er 244 woningen gebouwd. Het maximum aantal woningen wordt overschreden. Een aansluiting op de RW9 wordt, gezien de vernietiging van het bestemmingsplan i.h.k.v. de stikstofproblematiek, op korte termijn niet verwacht.	Het college heeft Goudappel Coffeng gevraagd te verkennen wat de gevolgen zijn van de vertraagde realisatie van de aansluiting A9 op het project Zandzoom. In 2011 heeft Goudappel Coffeng deze verkenning ook uitgevoerd voor de toenmalige situatie. Op 25 november 2020 verscheen een geactualiseerd verkenning, waarin Goudappel Coffeng rekening heeft gehouden met de meest recente inzichten omtrent de fasering van Zandzoom in relatie tot de realisatie van de aansluiting op de A9. De woningen die in dit plan zijn voorzien passen binnen deze verkenning. Op basis van dit onderzoek en de verkeersmaatregelen die de gemeente heeft getroffen of op korte termijn treft, heeft het college overwogen dat de verkeerssituatie die ontstaat met de realisatie van deze woningen aanvaardbaar is. In de Toelichting wordt hier nader op ingegaan.	De Toelichting wordt op dit punt aangevuld.
	1.2 Verkeersparagraaf 2.3.3. beperkt zich tot de parkeersituatie op de betreffende locatie. Niet wordt ingegaan op de invloed van de extra verkeersstromen op het noordelijk deel van de Rijksweg.	In het bovengenoemde onderzoek van Goudappel Coffeng van 25 november 2020 zijn de gevolgen van de woningbouw op de verkeersafwikkeling beschreven. De Toelichting zal hierop aangevuld worden.	De Toelichting wordt op dit punt aangevuld.
	1.3 De invoergegevens van het akoestisch rapport van Geluid plus adviesbureau is niet correct aangezien dit niet overeenkomt met de eerdere berekeningen.	In het akoestisch onderzoek zijn verkeersgegevens gehanteerd, met als recentste datum oktober 2020. Om het verschil in de geluidbelasting ten opzichte van het akoestisch onderzoek (telgegevens 2010, zonder aansluiting A9) inzichtelijk te maken is een controleberekening uitgevoerd met als invoergegevens de beschikbare cijfers van recentere datum. Hieruit blijkt dat de hoogste verkeersintensiteiten 0,3 dB hogere geluidwaarden gaat	De controleberekening zal worden toegevoegd aan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.

		opleveren. Ook met deze verhoging wordt nog steeds voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze controleberekening toont daarmee aan dat het onderzoek naar wegverkeerslawaaï als representatief kan worden beschouwd.	
	1.4 Door het opdelen van het totale bouwprogramma komen de milieuaspecten gefragmenteerd aan bod. Verzocht wordt om het opstellen van een M.E.R. voor het gehele gebied van Zandzoom.	In de reactie wordt verwezen naar het plan Zandzoom fase 3a. Dit is niet het plan dat nu voorligt. Wij nemen aan dat dit een verschrijving is van de indieners en dat de opmerking betrekking heeft op voorliggend plan. Ten behoeve van het bestemmingsplan Zandzoom Limmen, waar dit bestemmingsplan mede op is gebaseerd, is onderzoek uitgevoerd naar de milieueffecten van het gehele plangebied. Dit onderzoek heet "Verkenning milieueffecten Zandzoom", d.d. 30 juli 2010. Bij elk uitwerkingsplan wordt een vormvrij m.e.r.- beoordeling gedaan. Ook voor dit plan is dit uitgevoerd. Op basis van de vormvrije m.e.r.- beoordeling zijn we tot de conclusie gekomen dat er geen m.e.r.(- beoordeling) noodzakelijk is.	Geen
	1.5 Onduidelijk is hoe de toewijzing van de sociale woningen plaatsvindt. Onduidelijk is hoe de toewijzing plaatsvindt. Gevraagd wordt om de toewijzingscriteria voor de sociale woningen bekend te maken.	De zes sociale woningen in het plan betreffen sociale koopwoningen in categorie 2. Op deze sociale koopwoningen is een zelfbewoningsplicht en een zogenaamde 'afroomregeling' van toepassing. Dit is contractueel vastgelegd in de anterieure overeenkomst die de gemeente met de ontwikkelaar heeft afgesloten.	Geen
	1.6 De omwonenden lopen tegen lacunes in de communicatie aan. Er worden toezeggingen gedaan die niet worden nagekomen. Ook worden kwesties die tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid behoren doorgeschoven naar de G.E.M. Dit bevordert het vertrouwen in de gemeentelijke overheid niet. Gevraagd wordt om een goed communicatieplan met aanspreekpunten en rechtstreekse telefoonnummers.	Het college is van mening dat de communicatie ten aanzien van de ontwikkelingsplannen op een goede wijze verlopen. De omwonenden worden goed geïnformeerd omtrent de ontwikkelingen die plaatsvinden. Ook organiseert het college met regelmaat informatieavonden om omwonenden en belangstellenden te informeren. Ook bij dit bestemmingsplan heeft er een informatieavond plaatsgevonden. Daarnaast zijn omwonenden schriftelijk op de hoogte gesteld en heeft er communicatie tussen de belanghebbenden en gemeente via telefoon, e-mail of middels een afspraak plaatsgevonden. Het college herkent zich niet in de algemene stellingname van de indieners dat de verantwoordelijkheid wordt verschoven of dat toezeggingen niet worden nagekomen. Het ontbreekt aan	Geen

		voorbeelden waardoor het college niet kan aangeven wat het wel of niet heeft gedaan in een bepaalde situatie en om welke reden(en).	
2.	2.1 Verzocht wordt om aan de achterzijde van het perceel Visweg 24 een groenstrook aan te leggen.	De ontwikkelaar heeft overleg gehad met inspreker P.J. Zwart en het voorstel gepresenteerd dat in overleg met het hoogheemraadschap en gemeente Castricum is uitgewerkt. Hierbij wordt een strook grond van 90 cm breed door ontwikkelaar in eigendom overgedragen aan de eigenaren van Visweg 20 t/m 30. In deze strook wordt voor rekening van ontwikkelaar een grindkoffer met drainage aangelegd om de afwatering te blijven waarborgen. De heer P.J. Zwart heeft tijdens dat overleg positief gereageerd op dat voorstel. Daarop heeft ontwikkelaar het voorstel nader uitgewerkt en op 26 oktober 2021 per brief verstuurd aan de adressen Visweg 20 t/m 30, waaronder de heer P.J. Zwart. Inmiddels zijn alle bewoners met het voorstel akkoord gegaan.	Geen. Dit wordt privaatrechtelijk geregeld.
	2.2 Gevraagd wordt hoe het met de afwatering gaat of de beek blijft bestaan.	Zie opmerking bij 2.1.	
3.	3.1 Stedenbouwkundig wordt het plan niet aanvaardbaar geacht. Het voorgestelde gevelbeeld van het kassencomplex past in die vorm zo dicht op de weg niet bij de bestaande panden.	Het huidige bestemmingsplan laat op deze locatie reeds woningbouw toe, waarmee het verdwijnen van het open beeld langs de Rijksweg op voorhand reeds is vastgelegd. Vanuit dit vertrekpunt wordt de rooilijn van de bestaande bedrijfsbebouwing bewust doorgezet bij kassenbebouwing, waardoor rust en eenduidigheid in uitstraling wordt gecreëerd langs de Rijksweg. De nieuwe kassen hebben een heldere hoofdozet en zullen binnen deze opzet worden gemaakt van repeterende elementen, waarbij de nokrichting haaks op de Rijksweg staat. Uiteindelijk zal de bebouwing bijna perceelvullend zijn aan dit deel van de Rijksweg, waardoor geen open plek of erf aanwezig is aan Rijksweg, welke een kans op verrommeling zou geven. Tot slot kan worden gesteld dat kassenbebouwing en het hieraan gekoppelde gebruik als kenmerkend voor Limmen kan worden gezien. In het proces van plan- en besluitvorming heeft het kwaliteitsteam van de gemeente de stedenbouwkundige opzet van het plan akkoord bevonden. Om ook de eenheid in de beplanting te borgen komt er een groenstrook langs de rijksweg. Deze wordt geborgd met een aanduiding op de verbeelding. Bij de omgevingsvergunning wordt de uiteindelijke vormgeving van de kassen beoordeeld door de welstandscommissie.	Op de verbeelding wordt een groenstrook langs de Rijksweg opgenomen. Daarnaast wordt in de Regels opgenomen dat de nokrichting haaks op de Rijksweg staat.

	3.2 De kassen zullen een dominante rol krijgen in de waterafvoer ten gevolge van hevige buien. Het is dan ook vreemd dat er geen voorzieningen opgenomen zijn in het plan die de waterberging zeker stellen. De terreinen om de kas heen zijn verhard.	Als onderdeel van het bestemmingsplan is inmiddels een waterstructuurplan opgesteld, waarin (naast de voorgenomen woningen) ook de waterstructuur van Kwekerij Cristian Schilder aan een hydraulisch toets is onderworpen. Het waterstructuurplan is opgesteld mede in overleg met het Hoogheemraadschap. Het waterstructuurplan vormt de onderbouwing van de voorzieningen voor het bergen en afvoeren van (hemel)water, waaronder een waterbassin, die binnen het perceel van Kwekerij Cristian Schilder genomen zullen worden teneinde te kunnen voldoen aan een passende waterhuishouding.	Het waterstructuurplan zal worden toegevoegd aan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.
	3.3 Het gebruik van bestrijdingsmiddelen kan een bedreiging vormen voor het winkelend publiek, het personeel en de fietsers die er langs fietsen. De onderbouwing hiervoor gaat wel erg kort door de bocht.	Om meer inzicht te krijgen in het mogelijke effect bij het gebruik van de gehanteerde bestrijdingsmiddelen is nader onderzoek verricht. Dit onderzoek heeft als doel de effecten op het woon- en leefklimaat ter hoogte van het plangebied te beoordelen. Het onderzoek toont aan dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij Kwekerij Cristian Schilder geen belemmering vormt voor de realisatie van woningen op een afstand van 10m van de kassen van de kwekerij en ook geen gevaar voor bestaande omwonenden en werknemers van omliggende bedrijven.	Het uitgevoerde onderzoek zal worden toegevoegd aan de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan.
4. Veiligheidsregio	4.1 Geadviseerd wordt om de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland toe te passen met betrekking tot de blus voorziening. Daarnaast wordt geadviseerd de brandveiligheidsadviseur van VRNHN te betrekken bij de bepaling en beoordeling van de brandpreventieve voorzieningen voor de nieuw te bouwen kwekerij met bijbehorende kassen.	In de fase van het definitief ontwerp van het openbaar gebied wordt er contact opgenomen met de veiligheidsregio (VRNHN). Zij adviseren of het noodzakelijk is om brandkranen aan te brengen in het plangebied. Dit wordt dan vervolgens, indien noodzakelijk, door PWN tijdens de aanleg van de waterleiding meegenomen. Kwekerij Schilder zal bij de bepaling en beoordeling van de brandpreventieve voorzieningen voor de nieuw te bouwen kwekerij met bijbehorende kassen de brandveiligheidsadviseur van VRNHN raadplegen.	Geen