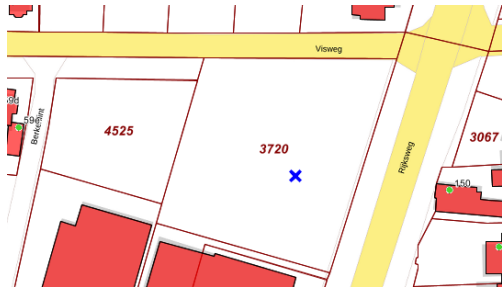


Ontwerp Bestemmingsplan Rotonde Rijksweg - Visweg Limmen

Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp Bestemmingsplan Rotonde Rijksweg - Visweg Limmen.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 2 juni 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

In deze nota worden de naar voren gebrachte zienswijzen op het ontwerp behandeld. De zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien.

Reclamant	Samenvatting reactie	Reactie gemeente	Aanpassing Bestemmingsplan
1. Dhr.+Mw. Commandeur Rijksweg 150 1906 BL Limmen 15-6-2022/D 349620	1 Reclamanten verzoeken het toekomstige restaurant zoveel mogelijk richting het pand van Jacob Hooy te situeren, daar hun woning dicht op de Rijksweg staat. De suggestie wordt gedaan de parkeerplaatsen vóór of achter het restaurant te situeren zodat niet in het geheel tegen het restaurant aangekeken hoeft te worden.	1 In de toelichting van het bestemmingsplan is een voorbeeld verkaveling opgenomen. De exacte positionering van het restaurant met appartementen staat nog niet vast. Bij de uitwerking van het plan zal voor zover mogelijk rekening gehouden worden met de bestaande omgeving.	Geen
2. Tanger Advocaten N.V. namens Bandura en Driessen Vastgoed BV Velserbeek 1 1981 LA Velsen-Zuid 7-7-2022/D357079	1 Opgemerkt wordt dat reclamant slechts op summiere wijze is geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling op perceel 3720. Ook is eigenaar niet geïnformeerd over het realiseren van twee woningen op het perceel 4525. Reclamant geeft aan dat de percelen 3720 – waar op basis van het vigerende plan drie vrijstaande woningen kunnen komen en 4525 een aanzienlijke waarde vertegenwoordigen. Doordat reclamant niet betrokken is bij de ontwikkeling kan niet worden beoordeeld of de beoogde ontwikkeling zal leiden tot een waarde die tenminste gelijk is aan de huidige waarde van hun percelen.	1 In de zienswijze is de wens geuit om tot overleg te komen en dit overleg heeft inmiddels ook plaatsgevonden. De zienswijze heeft betrekking op twee percelen: perceel 4525 en perceel 3720. In de reactie wordt apart op de percelen ingegaan. 	De ontwikkeling van perceel van perceel 4525 wordt uit het bestemmingsplan gehaald; de toelichting, planregels en verbeelding worden hierop aangepast.

	Reclamanten verzetten zich tegen het plan, waarbij zonder definitieve toestemming sprake zal zijn van een evident privaatrechtelijke belemmering voor de uitvoering van het plan en verzoeken om overleg.	<i>Perceel 3720</i> Op perceel 3720 is in de verbeelding van het bestemmingsplan een klein deel van de rotonde en een restaurant met vier bovenwoningen voorzien. Overeengekomen is dat de voorziene ontwikkeling op deze kavel qua bestemming door kan gaan. Over de financiële condities van de verwerving van de kavel door gemeente is nog overleg gaande, waarbij de bereidheid van beide partijen is uitgesproken tot een oplossing te komen. <i>Perceel 4525</i> Op perceel 4525 waren in het ontwerp bestemmingsplan twee vrijstaande woningen voorzien. Uit overleg met reclamanten is gebleken dat voor deze kavel nu een ander, nog nader te bepalen programma wordt voorzien, dan in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Daar dit afwijkende programma géén onderdeel is geweest van de ruimtelijke procedure zal voor die ontwikkeling op een later moment een aparte ruimtelijke procedure worden gevoerd. Dit betekent dat de ontwikkeling van perceel 4525 niet langer meer onderdeel uitmaakt van het bestemmingplan rotonde Rijksweg – Visweg.	
3. Dhr. W. Kerkhof Rijksweg 154 1906 BL Limmen 12-7-2022/Z22 080485-D 358374	1 Door alleen de bestemming 'Verkeer' op te nemen is er geen garantie dat de rotonde ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd, een civieltechnische tekening ontbreekt. 2 Uit het ontwerp valt niet goed op te maken hoe de ontsluiting van perceel Rijksweg 154 geregeld is.	1 De gemeenteraad heeft op 21 november 2019 de voorkeur uitgesproken voor een vier-taks rotonde. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk dit raadsbesluit daadwerkelijk uit te voeren. 2 De verbeelding (de kaart) bij het bestemmingplan regelt de bestemming die nodig is om de rotonde aan te kunnen leggen. De exacte uitwerking van de rotonde met bijvoorbeeld inritten vormen geen onderdeel van de verbeelding.	Geen Geen

	3 Het wordt onbegrijpelijk genoemd dat het bestemmingsplan op deze prominente plaats geen eisen stelt op het gebied van landschap, ecologie en waterhuishouding. Daarbij wordt de bouw van de woningen en restaurant aan een ontwikkelaar over gelaten. 4 De bestemming van restaurant is te open geformuleerd en laat ongewenste ontwikkelingen toe als een drive-inrestaurant. Daarbij ontbreekt ook het bouwvlak zodat niet duidelijk is waar het restaurant precies komt. 5 De bestemming 'Groen' is te ruim gedefinieerd en kan ook gebruikt worden voor parkeervoorzieningen en voet – en fietspaden. Doordat verharding binnen de bestemming 'Groen' is toegestaan, wordt / kan niet meer voldaan	3 Het bestemmingsplan voorziet in een groene invulling van de zuidzijde van de Visweg en de westzijde van de Rijksweg. Binnen deze ruimte is tevens waterberging voorzien als onderdeel van de waterhuishouding. Daarnaast wordt groen in het hart van de rotonde en groen aan de noordwest hoek van de rotonde gerealiseerd. Ook voorziet het bestemmingsplan in het creëren van een groensingel aan de zuidzijde van het plan, evenwijdig aan het bedrijf J. Hooy. Tenslotte zijn de bouwmogelijkheden beperkt tot de 'Gemengde' bestemming. Hiermee is invulling gegeven aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De bouw van woningen en het restaurant is daarbij geen taak van de gemeente. De kwaliteit van de woningen en restaurant wordt beoordeeld door het kwaliteitsteam en de welstandscommissie. 4. De horeca-mogelijkheden zijn gelijk aan het 'moeder' bestemmingsplan Limmen – Zandzoom beperkt tot maximaal categorie 2 bedrijven zoals is opgenomen in de bijlage bij de regels. Een drive-restaurant past niet binnen categorie 1 en 2 van de Staat van Horeca-Inrichtingen. De mogelijkheid tot situering van de woningen en restaurant zijn beperkt tot de 'Gemengde' bestemming maar om flexibiliteit bij de uitwerking te behouden is geen bouwvlak opgenomen. Daarbij zijn er wel regels gesteld m.b.t. de maximale hoogte van het gebouw. 5. De definitie van de bestemming 'Groen' is praktisch gelijk aan de definitie van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom en past binnen de systematiek van globaal bestemmen. Binnen de bestemming 'Groen' is in onderhavig plan ook water en voetpaden	Geen Artikel 3.1 onder c van de planregels en de Staat van Inrichtingen over de toegestane horeca-inrichtingen wordt aangepast, met dien verstande dat categorie 1 wordt toegevoegd. De begripsomschrijving van de bestemming 'groen', art. 4.1 onder c van de planregels aanpassen, met dien
--	---	---	--

	worden aan de richtlijnen van het Hoogheemraadschap.	voorzien. Het plan voldoet aan de eisen van het Hoogheemraadschap. In de bestemming 'Groen' is in zijn algemeenheid soms qua oppervlak verharding nodig, maar dat mag binnen deze bestemming niet de boventoon vormen. In dit plan zijn geen parkeervoorzieningen en fietspaden voorzien.	verstande dat parkeervoorzieningen en fietspaden binnen de bestemming 'groen' niet mogelijk zijn.
6	Het ontwerp van de viertaks rotonde is ingeperkt door eigendomsgrenzen met uitzondering van het Chinees-restaurant waarmee niet de meest optimale ontwerp gekozen is en leidt tot onveilige aansluitingen voor de percelen Rijksweg 150 t/m 154. Genoemd wordt ook het uitgangspunt van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom dat voor een kruispuntoplossing niet gesloopt mag worden. Gesteld wordt dat het voorliggende plan ingegeven is door de financiële belangen van GEM en BAM.	6. De raad heeft in 2019 besloten tot de aanleg van een vier-taks rotonde. Voorafgaand aan dit besluit hebben veel andere oplossingen de revue gepasseerd. In het Antea onderzoek zijn de oplossingsrichtingen beperkt tot rotonde oplossingen. De variant waartoe de raad besloten heeft impliceert dat het restaurant, dat in het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom nog positief bestemd is, nu met onderhavig bestemmingsplan 'wegbestemd' wordt en gesloopt moet worden. Bij het ontwerp en de inpassing van de rotonde is gekozen om de impact van de rotonde zoveel mogelijk te beperken, maar een mini rotonde kan bijvoorbeeld niet. De rotonde ligt als gevolg van de verschillende posities van Visweg west en Visweg oost niet exact in de as van de Rijksweg maar dat is voor de verkeersveiligheid ook geen voorwaarde. Het verwerven en slopen van andere percelen dan het restaurant is daarom niet nodig. De ontsluiting van de percelen Rijksweg 150 t/m 154 kan op een veilige wijze worden gerealiseerd. Binnen het Antea onderzoek en de besluitvorming heeft noch BAM, noch GEM een rol gehad.	Geen
7	Opgemerkt wordt dat Antea geen kostenopgave heeft verstrekt. Genoemd wordt dat in 2011 al een financiële doorrekening had plaatsgevonden, daar anders de raad toen niet al voor een rotonde gekozen had kunnen kiezen.	7 Onderdeel van de besluitvorming in 2019 vormde de extra benodigde middelen die nodig zijn voor het realiseren van een vier-taks rotonde. Hier ligt een kostenopgave van Antea aan ten grondslag. Belangrijk verschil met de besluitvorming in 2011 met het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is dat de	Geen

	8 Opgemerkt wordt dat het bouwprogramma is ingegeven door financiële argumenten. 9 De bouw van zes woningen, het onnodig kappen van 4 grote bomen en het slopen – en verplaatsen van het chinees – restaurant past niet in een goede ruimtelijke ordening. Slechts op één plaats is het plan Limmen – Zandzoom voor de omgeving waarneembaar en is het van belang dat het plan zich presenteert aan de omgeving en levert bebouwing een ernstige beperking op voor de mogelijke ontwikkeling van deze omgeving. 10 Gepleit wordt een andere goedkopere en meer wenselijke oplossing te ontwikkelen waarbij de 4-taksrotonde zonder veel moeite past binnen de huidige situatie van het gebied en optimale veiligheid in het verkeer het uitgangspunt wordt.	voorwaarde van het niet slopen voor een rotonde – oplossing in 2019 is verlaten. Voor de hiermee gepaarde extra verwervingskosten heeft de raad een apart krediet beschikbaar gesteld. 8. Met onderhavig bestemmingsplan is ook invulling gegeven aan de nog uit te werken woonbestemming van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom, daar dit een logische afronding van de planvorming in dit deel van Limmen betekent. Ook biedt het de mogelijkheid van het verplaatsten van het restaurant. Het programma maakt echter niet om financiële redenen onderdeel uit van het bestemmingsplan. 9 Hoofddoel van het bestemmingplan is het planologisch regelen van een verkeersveilige oversteeksituatie op het kruispunt Rijksweg – Visweg. Met het realiseren van de rotonde wordt een markant punt binnen Limmen gecreëerd. De aanvullende bebouwing past binnen de opzet van Limmen – Zandzoom. De opzet van het plan is getoetst en akkoord bevonden door het kwaliteitsteam van Limmen – Zandzoom, welk team de plannen voor het project Limmen – Zandzoom toetst. 10 De viertaks-rotonde is een goede oplossing waarvoor wel het Chinees restaurant moet wijken. Gezien de vereiste diameter van de rotonde is geen goedkopere oplossing mogelijk.	Geen Geen Geen
--	--	--	-------------------------------------

	11 Er is geen contact opgenomen voor de exacte ontsluiting van het perceel Rijksweg 154.	11 Voor het bestemmingsplan en voor de technische uitwerking van de rotonde is gezien de feitelijke situatie geen afstemming nodig geweest. Volstaan is daarom met een inloopavond waarin het ontwerp bestemmingsplan is gepresenteerd. Met reclamant is inmiddels alsnog een afspraak geweest waarin het ontwerp nader is toegelicht.	Geen
--	---	---	-------------

Ambtshalve wijzigingen:

Toelichting

1. Tekstuele toevoeging, paragraaf 4.2.3 Geluid:

Voor de woningen aan de Visweg 16, 24 t/m 30 en Rijksweg 123 is nader onderzoek uitgevoerd naar het binnenniveau. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor alle beschouwde woningen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn aan de gevel om de woningen te laten voldoen aan het maximale binnenniveau zoals bepaald in het bouwbesluit. Met maatregelen kunnen alle woningen voldoen aan de vereisten vanuit het bouwbesluit.

2. Tekstuele toevoeging, paragraaf 4.4.1 Archeologie; 'In de ontwerpfase van dit bestemmingsplan was versie 1.1 van het onderzoek toegevoegd. Op verzoek van het bevoegd gezag zijn aanvullende boringen gezet op locatie. Deze extra boringen hebben inhoudelijk niet geleid tot een andere conclusie. Bij het vastgestelde plan is de laatste versie(1.2) van het onderzoek toegevoegd.

Verbeelding

Op grond van de zienswijzen, genoemd onder reclamant 2, is het westelijk deel van de bestemming 'gemengd' (behoudens de ontsluitingsweg) uit de verbeelding van het bestemmingsplan gehaald.

Bijlagen:

Archeologisch onderzoek, versie 1.2 d.d. 30 mei 2022 archeologisch bureauonderzoek en inventariserend onderzoek is toegevoegd.