

Limmen-Zandzoom

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Ontwerputwerkingssplan 'Supermarkt'

Gemeente Castricum

Gemeente Castricum
Raadhuisplein 1
1902 CA Castricum

Tel. 14 0251
Castricum, 30 januari 2018

versie 0.1

1. INLEIDING

Met het uitwerkingsplan 'supermarkt Zandzoom' wordt de basis gelegd voor het realiseren van een nieuwe supermarkt in Limmen – Zandzoom.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 31 mei 2016 ingestemd met het voorontwerputwerkingsplan 'supermarkt Zandzoom', waarna het voorontwerp vanaf 2 juni 2016 tot en met 13 juli 2016 ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is op 7 juni 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 12 inspraakreacties en 3 overlegreacties van instanties naar voren gebracht. In de Nota inspraak en overleg zijn de reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Ontwerputwerkingsplan

Hierna heeft het college van burgemeester en wethouders op 10 oktober 2017 ingestemd met het ontwerputwerkingsplan. Het ontwerputwerkingsplan heeft vanaf 18 oktober 2017 tot en met 30 november 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerputwerkingsplan 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 ontwerputwerkingsplan 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 ontwerputwerkingsplan zijn vijf zienswijze naar voren gebracht.

Leeswijzer

In de voorliggende *nota* zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De (ambtshalve) wijzigingen die in het uitwerkingsplan zijn aangebracht, zijn samengevat in hoofdstuk 3. De *nota* zienswijzen is geanonimiseerd.

2. Zienswijze

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

Ingebracht door		Samenvatting	Antwoord	Conclusie
Reclamant 1	1	Voor reclamant blijft het moeilijk te aanvaarden dat door dit plan er een einde lijkt te komen aan het vrije uitzicht van de percelen vanaf de Rijksweg tot aan de Hogeweg.	Wij hebben hier begrip voor, de plannen maken echter deel uit van het voornemen en de ontwikkeling van Limmen-Zandzoom. In overleg met reclamant wordt het parkeerterrein richting de bewoners van Rijksweg 117 en 117a afgeschermd met een geluidreducerende erfafscheiding van 2m. hoog en daarachter een taps toelopende groenstrook van circa 4 meter (noordzijde) tot circa 7 meter (zuidzijde) breed.	De groenstrook is in het bestemmingsplan aangepast.
	2	Door het realiseren van de parkeervoorziening zal er waardevermindering plaatsvinden van de woningen.	Hier lijkt op voorhand geen reden toe. Desondanks bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om planschade. Het staat reclamant vrij om een tegemoetkoming in planschade te claimen. Vooralsnog is echter niet gebleken van omstandigheden die wijzen op planschade die voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige en taxateur en zal worden behandeld volgens de procedure die is vastgesteld in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade'. Wij wijzen erop dat in de Wet ruimtelijke ordening regels zijn opgenomen over planschade en dat de wet een 'normaal maatschappelijk risico' hanteert voor ruimtelijke initiatieven. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. Of hiervan sprake is, zal worden beoordeeld door de onafhankelijke deskundige die een advies uitbrengt over een verzoek om tegemoetkoming in planschade. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan. Dat wil zeggen: na het verstrijken van	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

			de beroepstermijn na vaststelling van het uitwerkingsplan en, indien er sprake is van ingediend beroep, na het verstrijken van eventuele beroepsprocedures tegen het uitwerkingsplan.	
	3	Reclamant wil tijdig duidelijkheid over eventuele compensatie van planschade.	Zie bovenstaande reactie.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	4	Reclamant heeft zorg over de uitstoot van fijn stof van voertuigen op het geplande parkeerterrein. Hij is van mening dat er een gewenste afstand van 9 meter i.p.v. 4,5 meter moet zijn, ten opzichte van zijn perceel en de parkeerplaatsen. Hij betwijfelt of het toegezegde geluidsscherm zonder de gevraagde groene buffer afdoende is om bedoelde overlast tegen te gaan.	In het kader van het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom is onderzoek gedaan naar de effecten en de gehele ontwikkeling van de Zandzoom op het gebied van luchtkwaliteit. Uit onderzoek blijkt dat er geen overschrijdingen van stikstofdioxide en fijn stof zijn van de gestelde normen. Van fijnstof is geen overlast te verwachten.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	5	Reclamant verwacht ook dat er geluids- en lichtoverlast zal zijn gedurende openingstijden. En vraagt zich af welke aanvullende voorzieningen hiervoor worden getroffen. Toegezegde geluidsscherm beperkt maar gedeeltelijk de overlast.	De geluidniveaus in de bedrijfssituatie worden getoetst aan de toelaatbare waarden van het Activiteitenbesluit Milieubeheer. In dit besluit zijn voor langtijdgemiddelde (is het geluidniveau dat gemeten wordt onder representatieve omstandigheden gedurende de gehele beoordelingsperiode) en maximale geluidniveaus toelaatbare waarden genoemd voor de dag-, avond- en nachtperiode. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de belangrijkste geluidbronnen voor de woning aan Rijksweg 117a het gebruik van winkelwagentjes en het rijden van personenauto's op het parkeerterrein zijn. De berekende langtijdgemiddelde bedraagt ten hoogste 49 dB(A) in de dagperiode. De berekende langtijdgemiddelde geluidniveaus in de dag-, avond- en nachtperiode voldoen aan de toelaatbare waarden van 50, 45 en 40 dB(A) van het Activiteitenbesluit. Het maximale geluidniveau voor de woning aan de Rijksweg 117a wordt in de avondperiode veroorzaakt door het dichtslaan van een portier en het gebruik van winkelwagentjes. Het maximale geluidniveau bedraagt ten hoogste 64 dB(A). De maximale geluidniveaus in de dag-, avond- en nachtperiode bedragen op grond van het	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

			Activiteitenbesluit 70, 65 en 60 dB(A). De relevante maximale geluidniveau van 64 dB(A) voldoet hiermee aan de toelaatbare waarden van het Activiteitenbesluit. Ten overvloede zullen wij na overleg met reclamant een geluidscherm oprichten, waarmee het parkeerterrein wordt afgeschermd.	
	6	Reclamant vraagt of er bij eventuele toewijzing van standplaatsen op het parkeerterrein gezorgd wordt voor voldoende afstand van de woningen.	Het uitwerkingsplan voorziet niet in standplaatsen. Het toewijzen van standplaatsen is niet aan de orde.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
Reclamant 2	1	Reclamant is van mening dat uiterst zorgvuldig omgegaan moet worden met het toevoegen van extra meters detailhandel. Voor het toevoegen van extra meters detailhandel moet eerst objectief oordeel worden gegeven over de behoefte aan extra detailhandelsmeters en vervolgens moet de locatie worden beoordeeld.	Er is door Strabo, een onafhankelijk adviesbureau, onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan en de effecten van een nieuwe vestiging van een supermarkt. Uit onderzoek blijkt dat er behoefte bestaat aan een tweede supermarkt. In het uitwerkingsplan is onderzoek gedaan naar de locatie. Vanwege o.a. de centrale ligging binnen Zandzoom, voldoende ruimte voor parkeren en de goede bereikbaarheid van de supermarkt is gekozen voor de huidige locatie. Door de supermarkt bewust te situeren in de milieucirkel van een bestaand bedrijf is sprake van een effectieve verkaveling en duurzaam ruimtegebruik..	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	2	Sinds het vaststellen van het bestemmingsplan is sprake van een andere wereld: internet met thuisbezorgservice, pickup-points en maaltijdboxen speelden toen niet. Nu wel: er zijn twee pickup-points in Limmen en Uitgeest geopend.	De totale omzet die online gegenereerd wordt (laatste raming particuliere markt Supermarkt en Ruimte van 1,6% in 2017), is lager dan de verwachte stijging van de omzetten in supermarkten in 2017 (2,5-3%). De vloerproductiviteit is daardoor verder gestegen, niet gedaald. Verandering van de supermarktwereld is ook een groeiende ruimtebehoefte in de winkel door uitbreiding van het assortiment en branchevervaging.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	3	Reclamant stelt dat er in Limmen meer dan gemiddelde winkelleegstand is. De leegstand is in ruimten waar voorheen winkeliers waren gevestigd, maar er is ook leegstand in het vijf jaar geleden gerealiseerde pand Het Palet.	Het Palet heeft de planologische mogelijkheid om een detailhandelfunctie te herbergen. Op grond van kwalitatieve criteria is het volstrekt onlogisch om deze meters als serieuze leegstand op te nemen. Ligging, parkeermogelijkheden, geschiktheid van de ruimtes en het ontbreken van een relatie met de overige winkels in het centrum van Limmen zijn de redenen dat het pand nooit een detailhandelfunctie vervuld heeft.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

	4	Het naar beneden bijstellen van het leegstandspercentage naar 2,9% is volgens reclamant gebaseerd op onjuiste aannames. Uit jurisprudentie geldt de eis dat alle in het bestemmingsplan opgenomen vierkante meters aan winkelpanden in de beoordeling moeten worden betrokken. De harde plancapaciteit is verlaagd met panden die niet de hoofdfunctie detailhandel hebben, dat is onjuist. Op grond van het bestemmingsplan mag in deze panden detailhandel worden uitgeoefend.	Zie reactie onder punt 3.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	5	Reclamant stelt dat de leegstandspercentage voor Limmen hoger ligt dan de regionale en landelijke cijfers. Strabo concludeert dat leegstand en toename van leegstand te verwachten is, doordat winkels als gevolg van de supermarkt moeten sluiten. Reclamant stelt dat het toevoegen van een nieuwe supermarkt zal leiden tot een onaanvaardbare leegstand en voorts een verslechtering zal opleveren voor het bestaande ondernemersklimaat.	De leegstandspercentage voor Limmen ligt hoger dan de regionale en landelijke cijfers indien Het Palet wordt meegenomen. Op grond van kwalitatieve beoordelingscriteria is het onlogisch deze leegstand mee te rekenen, zie hiervoor de reactie onder punt 3. Strabo concludeert dat niet valt uit te sluiten dat een enkel verkooppunt uitvalt. Dit betreft een autonome trend die mogelijk versneld wordt door opening van een supermarkt. Van een duurzame ontvruchting van de bestaande detailhandelsstructuur of een structuurverstorende werking is echter geen sprake.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	6	Reclamant geeft aan dat in het onderzoek van Strabo de behoeftezijde niet is bepaald aan de hand van het verzorgingsgebied van een buurtsupermarkt, maar is bepaald voor een grondgebied van de gemeente Castricum en Heiloo. Een supermarkt van 850 m2 wvo heeft het karakter van een buurtsuper en heeft een kleiner verzorgingsgebied. Door uit te gaan van een groter gebied wordt een onjuist beeld gegeven van de vraag naar supermarktmeters.	Er is geen sprake van een buurtsupermarkt. Deen heeft een grotere uitstraling en zal ook klanten van buiten de directe omgeving trekken. Net zoals de binding aan Limmen nooit 100% zal zijn, zal er ook een natuurlijke afvloeiing van delen van Heiloo naar Limmen plaatsvinden. In de rapportage is aangegeven dat de ligging van Limmen - in combinatie met het feit dat er geen Deen-formule in Heiloo is (wel drie Albert Heijn-vestigingen op in totaal vijf supermarkten) - zal leiden tot toevloeiing van koopkracht. Als gevolg van de beslissing van de gemeente Heiloo om geen supermarkt in de Zandzoom te realiseren, is het onlogisch om er van uit te gaan dat een supermarkt op deze locatie geen functie voor de Zandzoom zal vervullen	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	7	Castricum kenmerkt zich door een hoog aantal supermarkten per inwoner. Dat maakt dat op dit moment sprake is van overbewinkeling. De reactie dat uitsluitend het metrage per	In regulier onderzoek wordt het metrage aan supermarkten per inwoner als leidend beschouwd in discussies over overbewinkeling. Het aantal supermarkten blijft buiten beschouwing.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

		inwoners als vergelijking wordt gebruikt en niet het aantal supermarkten per inwoners, is onjuist.		
	8	Bij de aanbodzijde is niet in beeld gebracht hoeveel vierkante meters er op dit moment aan detailhandel in Limmen beschikbaar is. Alleen het aantal vierkante meters supermarkt is in beeld gebracht, het aantal vers speciaalzaken is niet compleet. Daarnaast zijn er ook andere speciaalzaken gevestigd die een vergelijkbaar assortiment verkopen als de supermarkt. Het niet meenemen van dit winkelaanbod omdat deze geen levensmiddelen verkopen is onjuist. Het winkelaanbod van een reguliere supermarkt bestaat uit veel meer dan alleen levensmiddelen. Indien dit winkelaanbod zou worden meegenomen in de inventarisatie van het bestaande aanbod zou er een veel hoger winkelvloeroppervlakte aanwezig zijn, dan waarmee in het onderzoek is gerekend.	In de methodiek is gerekend met supermarktbestedingen en supermarktmeters, hetgeen niet ongebruikelijk is. Dit levert een zuivere berekening op. Indien alle detailhandelometers in de berekening betrokken worden ontstaat een zeer discutabel beeld. Een supermarkt die een beperkt tijdschriftenassortiment voert versus een reguliere boekhandel. Een beperkt bloemenassortiment versus een bloemen- en plantenzaak met zakelijke klanten en speciale boeketten. Het is niet mogelijk om al die meters er integraal bij op te tellen. Dit levert een zwaar vertekend beeld op	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	9	Reclamant merkt op dat het vloeroppervlakte van Albert Heijn groter is dan vermeld in het onderzoek, namelijk 1500 m2 in plaats van 1450 m2.	Metrages zijn op basis van onafhankelijke bronnen met een eigen meetmethodiek. De opgave van reclamant wordt voor kennisgeving aangenomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	10	Gemeente Heiloo kiest voor concentratie omdat de consument kiest voor een ruim aanbod en het gemak van combinatiebezoeken. Dit staat haaks op de keuze die het college van Castricum maakt. Bovendien blijkt dat de inwoners van Zandzoom in de gemeente Heiloo worden meegerekend in het berekenen van de behoefte aan supermarktmeters.	Uit het onderzoek blijkt dat er binnen Limmen behoefte is aan een tweede supermarkt. Fysiek gezien is het niet mogelijk deze bij het bestaande centrum van Limmen te accommoderen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	11	Reclamant geeft aan dat de koopkrachtbinding en de toevloeiing niet zijn gestoeld op ervaringsgegevens, maar op een aanname op basis van een vergelijking met de benchmark. Reclamant weet uit ervaring dat de percentages veel lager liggen.	Reclamant stelt dat de percentages lager liggen maar een onderbouwing waaruit blijkt dat het onjuist zou zijn ontbreekt De combinatie compleet dagelijks winkelaanbod en het sterke lokale gevoel in Limmen rechtvaardigen een koopkrachtbinding die hoger ligt dan de eerder aangegeven referentieplaatsen die niet beschikken over een compleet dagelijks winkelaanbod. Dit wordt onderschreven door een benchmark te maken op basis van enkele referentieplaatsen die wel beschikken over een compleet dagelijks aanbod en daarnaast qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met Limmen. De gemiddelde koopkrachtbinding ligt voor deze plaatsen op ruim 80% De gemiddelde toevloeiing ligt binnen deze plaatsen op 30%.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

	12	Strabo gaat uit van 433 woningen voor de planperiode 2016-2025, de gemiddelde woningbezetting is 2,3 inwoners per woning. Reclamant geeft aan dat uit recente bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland blijkt dat het aantal inwoners van de gemeente Castricum in zijn geheel, op lange termijn stabiel blijven en dus niet zal toenemen. Het beleid van de gemeente is er op gericht om het inwoneraantal in stand te houden.	De gemiddelde woningbezetting is conservatief berekend aan de hand van de huidige gemiddelde woningbezetting in Castricum, die 2,3 inwoners per woning bedraagt. In Limmen ligt deze zelfs nog iets hoger, namelijk op 2,4 (bron CBS). Uit laatste cijfers Regionaal Actie Programma blijkt dat er in Castricum juist weer meer woningen gebouwd moeten worden. Binnen het Masterplan blijkt dat er los van Limmen – Zandzoom nog een capaciteit is van 100 woningen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	13	Reclamant stelt dat er binnen de gestelde planperiode geen behoefte is aan een supermarkt van 1250 m2 wvo.	Vooralsnog wordt bij de start van de supermarkt uitgegaan van een supermarkt van 850 m2 wvo. De supermarkt kan uitgebreid worden tot maximaal 1.250 m2 wvo, mits uit onderzoek blijkt dat hier voldoende marktruimte voor is. Door de toename van het aantal inwoners in het directe verzorgingsgebied, zal het bestedingspotentieel groter worden. Dit maakt dat een geplande supermarkt binnen de planperiode te rechtvaardigen valt.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	14	Reclamant merkt op dat Strabo bij de omzetsderving uitgaat van gemiddelden en vergeet dat AH verbouwingsinvesteringen heeft moeten doen om up to date te blijven, het gaat om substantiële verlaging van de omzet. Ook het uitvallen van aanwezige winkeliers wordt afgedaan als het verdwijnen van matig functionerende ondernemingen of ondernemingen op kwetsbare locaties. De winkeliers moeten de verliezen maar voor lief nemen omdat Deen en het college niet wil wachten tot er een voldoende inwonersaantal in Limmen is aangegroeid voordat de supermarktruimte wordt uitgebreid, maar op de toekomst wil vooruitlopen.	In het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is de basis gelegd voor het realiseren van een supermarkt. Voorwaarde voor de uitwerking is alleen dat er een DPO moet worden opgesteld waaruit de marktvraag blijkt. Er zijn geen voorwaarden gesteld voor wat betreft de woningbouw. De realisatie van een supermarkt in de Zandzoom als tweede supermarkt in Limmen had bekend kunnen zijn Overigens zijn al wel de eerste woningen in de Zandzoom gerealiseerd en is ook recent het plan Hogeweg – Pagenlaan afgerond. Ook de plannen voor de tweede fase van Limmen – Zandzoom met totaal circa 125 woningen zijn in procedure gebracht..	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	15	Reclamant is van mening dat het onderzoek, de conclusie, dat er behoefte is aan een supermarkt, niet kan dragen.	Uit het onderzoek blijkt dat op basis van kwantitatieve en kwalitatieve behoefte een supermarkt gerechtvaardigd is. De effecten van een nieuwe supermarkt in Limmen zijn niet van dien aard dat sprake	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

			is van een structuurverstorende werking of van duurzame ontwrichting.	
	16	Reclamant stelt dat in de detailhandelsvisie uitdrukkelijk gekozen wordt voor concentratie van detailhandel, maar in dit uitwerkingsplan is een afwijkende keuze gemaakt.	Er wordt in de detailhandelsvisie een voorkeur gegeven aan concentratie rond de Vuurbaak. Op deze locatie is geen ruimte beschikbaar voor de vestiging van een tweede supermarkt. Voor andere kleinschalige vormen van detailhandel is het wel degelijk verstandig om vestiging rond de Vuurbaak te concentreren.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	17	In het detailhandelbeleid staat dat eerst de ontwikkeling van Zandzoom afgewacht moet worden voordat een nieuwe supermarkt wordt gebouwd. De keuze om eerst een supermarkt toe te staan is in strijd met de visie van de gemeenteraad en heeft tot gevolg dat het draagvlak voor de bestaande detailhandel nog verder afneemt. Gelet op de rechtszekerheid en opgewekte verwachtingen dient te worden gehandeld in overeenstemming met het beleid.	In de 'notitie detailhandel, gemeente Castricum' is rekening gehouden met een supermarkt in Zandzoom. In het beleid is niet opgenomen dat de ontwikkeling van Zandzoom moet worden afgewacht alvorens de supermarkt te bouwen. In het Strabo advies wordt uitsluitend melding gemaakt van een tijdelijk effect wanneer woningbouw later opgeleverd wordt. Dat is ook de reden dat Deen een fasering heeft aangebracht in de omvang van de winkel.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	18	Reclamant is van mening dat er 88 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, terwijl uitgegaan wordt van een gemiddelde aantal parkeerplaatsen van 74. Reclamant betwijfelt ten eerste of aan de parkeernorm kan worden voldaan en is van mening dat de huidige onderbouwing onvoldoende is.	Parkeerkencijfers hebben een bandbreedte. Deze bandbreedte wordt gebruikt om parkeerkencijfers te vertalen naar lokale parkeernormen. Gelet op de primair lokaal verzorgende functie van de supermarkt is gekozen om van een gemiddelde uit te gaan. Niet duidelijk is waarom reclamant van mening is dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	19	Reclamant is van mening dat de toegelaten supermarkt een schaars publiek recht is. De raad had de uitgifte van deze supermarktlocatie op een transparante wijze moeten verdelen en andere partijen de ruimte moeten geven om mee te dingen naar het in exploitatie nemen van deze locatie. Nu dat niet is gebeurd is er strijd met het gelijkheidsbeginsel.	Op grond van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is één supermarkt toegestaan binnen de bestemming 'gemengd, uit te werken'. Een grondeigenaar heeft een ontwikkelaar gevonden die binnen het zoekgebied een supermarkt wil ontwikkelen. De voorgedragen locatie is op stedenbouwkundige aspecten getoetst en akkoord bevonden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	20	Het uitwerkingsplan laat 850 vwo toe, het bouwvlak laat een gebouw van 1700 m2 bruto vloeroppervlakte toe. Daardoor kan direct al een grote supermarkt worden gebouwd waarvan slechts een deel voor winkelruimte in gebruik kan worden genomen. Na een binnenplanse afwijking kan binnen de al gebouwde supermarkt het winkelvloeroppervlakte worden verruimd tot maximaal 1250 m2 vwo. Reclamant stelt dat op basis van het	In de planregels van het uitwerkingsplan wordt een supermarkt toegestaan van 850 m2 winkelvloeroppervlakte. In de verbeelding is binnen het bouwvlak de bedrijfsvloeroppervlakte gemaximaliseerd tot 1.500 m2. Dit maakt het mogelijk om een supermarkt te bouwen van 1.500 m2 bedrijfsvloeroppervlakte waarvan	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

		Strabo-onderzoek niet vaststaat dat binnen de planperiode behoefte is aan 1250 m2 wvo. Door het brutovloeroppervlakte toe te staan wordt al vooruitgelopen op een onzekere toekomstige situatie. Het had in de rede gelegen om het brutovloeroppervlakte en het bouwvlak te beperken met een max. van 1000 m2.	maximaal 850 m2 in beslag wordt genomen door winkelvloeroppervlakte. Uit het onderzoek blijkt dat op basis van kwantitatieve en kwalitatieve behoefte een supermarkt gerechtvaardigd is van 1.250 m2 winkelvloeroppervlakte binnen de planperiode, te meer de hoge vraag naar woningen.	
	21	Bestaande ondernemers hebben geen profijt van eerdere investeringen doordat de extra supermarktmeters ten gunste komen van een nieuwe aanbieder.	De realisatie van een supermarkt in Limmen-Zandzoom is opgenomen in het structuurplan Limmen-Zandzoom (2007) en het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom (2011). In de 'Notitie detailhandel, gemeente Castricum van 11 september 2012 is eveneens rekening gehouden met een te bouwen supermarkt in Limmen - Zandzoom. De realisatie van een supermarkt in de Zandzoom als tweede supermarkt in Limmen had bekend kunnen zijn.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	22	Reclamant stelt dat de overcapaciteit aan detailhandel vierkante meters blijvend is. Het toevoegen van detailhandel leidt tot leegstand op plekken waar de gemeenteraad dat minder wenselijk vindt, waaronder de plekken waar winkels zijn geconcentreerd zoals in Limmen, rondom de Vuurbaak.	Uiteraard geldt ook voor Limmen dat concentratie de voorkeur geniet, maar aangezien dat niet mogelijk is, moet gekeken worden naar de effecten van een locatie op enige afstand van het centrum. De nieuwe supermarkt zal door haar centrale ligging vlakbij de Rijksweg een hogere binding realiseren onder de nieuwe bewoners van de woningbouw die tussen Limmen en Heiloo wordt gerealiseerd.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
Reclamant 3	1	Reclamant merkt op dat er geen behoefte bestaat aan een supermarkt. Er dient objectief vast te staan dat er behoefte is aan een extra detailhandel en waar die gevestigd wordt en geeft in overweging of de extra detailhandelmeters niet aan bestaande winkels kunnen worden toegevoegd of dat er een nieuwe winkel bij de bestaande winkels komen.	Er is door Strabo, een onafhankelijk adviesbureau, onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan en de effecten van een nieuwe vestiging van een supermarkt. Uit onderzoek blijkt dat er behoefte bestaat aan een tweede supermarkt. Een tweede supermarkt verdient de voorkeur boven een extra uitbreiding van het bestaande aanbod, omdat op deze manier de consument een keuzemogelijkheid wordt geboden.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	2	De marktruimte rechtvaardigt niet de geplande supermarkt. Reclamant merkt op dat er toestemming wordt verleend aan een supermarkt van 850 m2 wvo en vraagt zich af hoe de belangen van de winkeliers zijn afgewogen.	Op korte termijn is er draagvlak voor extra winkelruimte binnen de foodbranche. Hoewel deze marktruimte nog niet de volledig geplande supermarkt van 850 m2 wvo rechtvaardigt, geeft het wel aan dat er uitbreiding van het bestaande aanbod gewenst is tegemoet komt aan een actuele behoefte van inwoners van Limmen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

			Door de toename van het aantal inwoners in het directe verzorgingsgebied, zal het bestedingspotentieel groter worden. Dit rechtvaardigt de geplande supermarkt binnen de planperiode. Uit onderzoek blijkt dat de effecten van een nieuwe supermarkt niet van dien aard zijn dat er sprake is van een structuurverstorende werking of duurzame ontwrichting.	
	3	Reclamant merkt op dat de behoefte aan een supermarkt van 1250 m2 wvo gedurende de planperiode helemaal niet is vastgesteld en ook in het geheel niet blijkt uit de rapportages. De conclusie dat er behoefte is aan een supermarkt wordt niet gedragen door het onderzoek.	Op korte termijn is er draagvlak voor een supermarkt met een winkelvloeroppervlak van 850 m2. Nadat de Zandzoom tot ontplooiing komt, zal de supermarkt het winkelvloeroppervlak vergroten tot maximaal 1.250 m2 onder de voorwaarde dat een actueel distributieplanologisch onderzoek aantoont dat er voldoende marktruimte is en dat er geen duurzame ontwrichting ontstaat van de bestaande detailhandelsstructuur. Uit het onderzoek blijkt dat op basis van kwantitatieve en kwalitatieve behoefte een supermarkt gerechtvaardigd is van 1.250 m2 winkelvloeroppervlakte binnen de planperiode.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	4	Reclamant geeft aan dat het naar beneden bijstellen van de leegstand naar 2,9% niet juist is. De leegstand is 10,4 %. Strabo verlaagt het percentage met panden die niet de hoofdfunctie detailhandel hebben, maar waar op grond van het bestemmingsplan wel detailhandel wordt uitgeoefend. Volgens de jurisprudentie moeten voor het bepalen van de harde plancapaciteit alle in het bestemmingsplan opgenomen m2 winkelpanden in de beoordeling worden opgenomen.	Het Palet heeft de mogelijkheid om een detailhandelsfunctie te herbergen. Op grond van kwalitatieve criteria is het volstrekt onlogisch om deze meters als serieuze leegstand op te nemen. Ligging, parkeerbalans, geschiktheid van de ruimtes en het ontbreken van een relatie met de overige winkels in het centrum van Limmen zijn de redenen dat het pand nog nooit een detailhandel functie vervuld heeft.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	5	Reclamant merkt op dat de leegstandspercentage in Limmen hoger is dan in Heiloo en Castricum. Daarbij komt nog nieuwe leegstand door sluiting van verkooppunten dan zal het toevoegen van een nieuwe supermarkt leiden tot onaanvaardbare leegstand.	Zie ook de reactie onder punt 4. Omdat het aanbod in Limmen beperkt is weegt Het Palet zwaar mee in de leegstand. Het feit dat leegstand in Limmen hoger is dan in Heiloo en Castricum leidt niet tot de conclusie dat de nieuwe supermarkt zal leiden tot onaanvaardbare leegstand na toevoeging van een nieuwe supermarkt.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

	6	Reclamant stelt dat de aanbodzijde niet juist in beeld is gebracht. Het aantal m2 van bloemisten, drogisterij, dierenspeciaalzaak, apotheek en de winkel van Stuifbergen ontbreken in het rapport van Strabo. Er is dus een hoger winkelvloeroppervlakte aanwezig dan waarmee rekening is gehouden in het onderzoek.	In de methodiek is gerekend met supermarktbestedingen en supermarktmeters, hetgeen niet ongebruikelijk is. Dit levert een zuivere berekening op. Indien alle detailhandelmeters in de berekening betrokken worden ontstaat een zeer discutabel beeld. Een supermarkt die een beperkt tijdschriftenassortiment voert versus een reguliere boekhandel. Een beperkt bloemenassortiment versus een bloemen- en plantenzaak met zakelijke klanten en speciale boeketten. Het is niet mogelijk om al die meters er integraal bij op te tellen. Dit levert een zwaar vertekend beeld op.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	7	Voor de behoefte wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij de inwoners van Heiloo. Reclamant merkt op dat het bestemmingsplan een buurtsuper toelaat en dat is deze supermarkt niet. Reclamant is van mening dat het bestaansrecht van een supermarkt wordt beredeneerd vanuit de gunstige ligging. Een buurtsuper heeft een veel kleiner verzorgingsgebied	Er is geen sprake van een buurtsupermarkt. Deen heeft een grotere uitstraling en zal ook klanten van buiten de directe omgeving trekken. Net zoals de binding aan Limmen nooit 100% zal zijn zal er ook een natuurlijke afvloeiing van delen van Heiloo naar Limmen plaatsvinden. In de rapportage is aangegeven dat de ligging van Limmen in combinatie met het feit dat er geen Deen-formule in Heiloo is, (wel drie Albert Heijn-vestigingen op in totaal vijf supermarkten), zal leiden tot toevloeiing van koopkracht. De raming van de behoefte kan onmogelijk los gezien worden van het bereik en de ligging van de betreffende supermarkt	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	8	Reclamant vraagt zich af of winkeliers kunnen profiteren van de klanten die Deen aandoen. Strabo geeft een te rooskleurig beeld. Niet onderbouwd is waarom inwoners van Heiloo of forensen door zouden rijden naar het centrum van Limmen.	Door een verbreding van het supermarktaanbod in Limmen daalt de afvloeiing naar andere winkelgebieden en vergroot dit de kans dat ook andere winkels in Limmen in een shopping trip meegenomen worden, immers je bent dan in de buurt.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	9	De supermarkt is in strijd met de Detailhandelsvisie van de gemeente Castricum. Deze visie en de Kwaliteitsimpuls Economie Castricum gaat uitdrukkelijk uit van concentratie van detailhandel. De supermarkt een trekker voor de kopers van woningen. Dit is in strijd met de visie omdat die uitgaat van woningbouw en dan een supermarkt en zal het draagvlak voor de winkeliers verminderen	Er wordt in de 'notitie detailhandel, gemeente Castricum', voorkeur gegeven aan concentratie rond de vuurbaak. Op deze locatie is geen ruimte beschikbaar voor de vestiging van een tweede supermarkt. Voor andere kleinschalige vormen van detailhandel is het wel degelijk verstandig om vestiging rond de Vuurbaak te concentreren. In het beleid is niet opgenomen dat de	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

			ontwikkeling van Zandzoom moet worden afgewacht alvorens de supermarkt te bouwen. In het Strabo advies wordt uitsluitend melding gemaakt van een tijdelijk effect wanneer woningbouw later opgeleverd wordt. Dat is ook de reden dat Deen een fasering heeft aangebracht in de omvang van de winkel.	
	10	Reclamant is van mening dat het vertrouwensbeginsel is geschonden. De verwachting is gewekt dat er eerst woningen worden gebouwd en dan pas een supermarkt. Dit is ook in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel	Zie reactie punt 9. Er is geen sprake van schending van het vertrouwensbeginsel. In het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is de basis gelegd voor het realiseren van een supermarkt. Voorwaarde voor de uitwerking is alleen dat er een DPO moet worden opgesteld waaruit de marktvraag blijkt. Er zijn geen voorwaarden gesteld voor wat betreft de woningbouw. Overigens zijn al wel de eerste woningen in de Zandzoom gerealiseerd en is ook recent het plan Hogeweg – Pagenlaan afgerond. Ook de plannen voor de tweede fase van Limmen – Zandzoom met totaal circa 125 woningen zijn in procedure gebracht. Daarnaast zijn en worden buiten de Zandzoom in Limmen nog circa 100 woningen gebouwd.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	11	Reclamant geeft aan dat Castricum een hoog aantal supermarkten per inwoners ken. De reactie van de gemeente dat uitsluitend het metrage per inwoner als vergelijking wordt gebruik is volgens reclamant niet juist.	In regulier onderzoek wordt het metrage aan supermarkten per inwoner als leidend beschouwd in discussies over overbewinkeling, niet het aantal supermarkten.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	12	Reclamant merkt op dat de markt snel verandert. De markt voor thuisbezorgservice, pick-up points en maaltijdboxen groeit snel. De Rabobank heeft gewaarschuwd dat over 15 jaar mogelijk 1000 supermarkten teveel zijn in Nederland, en een maaltijdboxenproducent voorspelt dat over 10 jaar de supermarkt amper meer bestaat.	De totale omzet die door online gegenereerd wordt (laatste raming particuliere markt Supermarkt en Ruimte van 1,6 % in 2017), is lager dan de verwachte stijging van de omzetten in de supermarkten in 2017 (2,5-3%). De vloerproductiviteit is daardoor verder gestegen, niet gedaald. Verandering van de supermarktwereld is ook een groeiende ruimtebehoefte in de winkel door uitbreiding van het assortiment en branchevervanging. De voorspelling van de maaltijdboxenproducent is weinig geloofwaardig gezien het feit dat het aandeel gebruikers in 2017 niet is gegroeid en het concept omarmd wordt door de supermarkten (Allerhande Box).	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

	13	Reclamant geeft aan dat er volstrekt onvoldoende oog is voor de belangen van winkeliers voor behoud van omzet en bestaansrecht. Door winkeliers is flink geïnvesteerd op grond van de door de gemeente gedane mededelingen en vastgelegd beleid, dat er eerst woningen worden gebouwd. De investeringen zijn nog niet terugverdiend	De realisatie van een supermarkt in Limmen-Zandzoom is opgenomen in het structuurplan Limmen-Zandzoom (2007) en het bestemmingsplan Limmen – zandzoom (2011). In de 'Notitie detailhandel, gemeente Castricum van 11 september 2012 is eveneens rekening gehouden met een te bouwen supermarkt in Limmen zandzoom. De realisatie van een supermarkt in de Zandzoom als tweede supermarkt in Limmen had bekend kunnen zijn.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	14	Reclamant stelt dat de marktruimte onvoldoende is en in de plaats van extra marktruimte aan winkeliers te gunnen, worden die nu aan een derde gegund.	Er is marktruimte binnen de foodbranche aanwezig, hoewel deze marktruimte nog niet de volledig geplande supermarkt rechtvaardigt, geeft het wel aan dat er uitbreiding van het bestaande aanbod gewenst is en invulling geeft aan een actuele behoefte van inwoners van Limmen. Een tweede supermarkt verdient de voorkeur boven een extra uitbreiding van het bestaande aanbod omdat de consument een keuzemogelijkheid geboden wordt.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
Reclamant 4	1	Er is geen onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van de supermarkt op de nieuwe woningen. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is het nodig om te weten of er bij de nieuwe woningen (op de uiterste bebouwingslijn – de geluidcirkel zoals aangegeven in het bestemmingsplan) kan worden voldaan aan de geluidswaarden van het Activiteitenbesluit en of er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek zou op dit punt moeten worden aangevuld.	Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidafstraling vanwege de nieuw te realiseren supermarkt. Aanleiding voor het onderzoek is de geplande bouw van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen en appartementen in de directe nabijheid van de supermarkt. Naast een berekening van de langtijdgemiddelde geluidniveaus zijn ook de maximale geluidniveaus en indirecte hinder in kaart gebracht. De woningen aan de noordzijde voldoen aan de toelaatbare waarden van het Activiteitenbesluit en voldoen daarmee aan een goed woon- en leefklimaat.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	2	Het zou voor het woon- en leefklimaat van de woningen wenselijk zijn als de noordzijde van de laad- en losvoorzieningen worden uitgevoerd als een dichte en isolerende wand. Het lossen van de karren zal veel herrie veroorzaken.	Het laden en lossen wordt geheel inpandig uitgevoerd. Dit laad- en losdock zorgt ervoor dat het geluid van het laden en lossen met rolcontainers, gebruik van laadklep met afrolbegrenzer e.d. geen relevante geluidafstraling naar de omgeving veroorzaakt. De wanden wordt opgebouwd uit metselwerk of een akoestisch geluidwaardig materiaal en het dak uit geprofileerde en geïsoleerde dakplaten of akoestisch gelijkwaardig. Aan de voorzijde bevindt zich een goed isolerende	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

			overheaddeur die tijdens het laden en lossen zoveel mogelijk gesloten zal zijn.	
Reclamant 5	1	Reclamant geeft aan dat het Strabo rapport een aantal onjuistheden bevat. Reclamant verwijst hierbij naar het oude rapport uit 2016. Het rapport is gecorrigeerd. De koopkracht toevloeiing wordt geraamd op 25% en vanaf 2020 zelfs op 30% terwijl de huidige cijfers voor Castricum voor koopkrachtbinding en -toevloeiing respectievelijk 88% en 8% bedragen. Voor Heiloo liggen deze cijfers op 87% en 7%. In het rapport wordt niet of nauwelijks gemotiveerd op grond waarvan de huidige inwoners van Heiloo een groter deel van hun bestedingen (van 8% naar 25%) opeens in Limmen zouden gaan doen. Dit is wonderlijk want deze veronderstelling vormt wel de basis om de huidige uitbreidingsruimte te kunnen onderbouwen.	Deze zienswijze is gebaseerd op een verouderd strabo-onderzoek. In overleg met reclamant is afgesproken dat deze zienswijzen niet in behandeling behoeft te worden genomen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	2	Conform het Strabo rapport zouden de supermarkten in Heiloo en Castricum een omzetzijning hebben van €5.000,- per week. Gezien het feit dat er 11 supermarkten zijn en Strabo uitgaat van een totale omzetzijning van €5.274.750,- per jaar betekent dit een gemiddelde omzetzijning van €9.222,- per supermarkt per week (excl. Albert Heijn Limmen) in plaats van €5.000,-.	Zie reactie onder punt 1.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	3	De nieuwe supermarkt voorziet met name in een behoefte voor de bewoners van Zandzoom. Het is derhalve gewenst de supermarkt zo centraal mogelijk in Zandzoom te situeren. Heiloo wenst geen supermarkt, maar het is onduidelijk waarom de supermarkt niet dicht bij de grens met Heiloo wordt gerealiseerd. Het ligt voor de hand om de supermarkt te realiseren nabij de aansluiting A9 (deelgebied 7).	De locatie Schipperslaan ligt niet centraal in Limmen – Zandzoom en is vanuit dit gebied lastig te bereiken. Daarbij is een supermarkt op deze locatie moeilijk te combineren met woningbouw. De geplande supermarkt ligt centraal in Limmen – Zandzoom, vlakbij de Rijksweg, en is daarmee ook voor inwoners van Heiloo goed bereikbaar.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	4	Er is, vooral in Heiloo, veel weerstand tegen de afslag A9. Dit leidt tot vertraging en een kans dat de afslag niet wordt gerealiseerd, waardoor Zandzoom niet in de beoogde vorm gerealiseerd zal worden. Het bestaansrecht van een tweede supermarkt komt hiermee verder onder druk te staan.	Het bestemmingsplan 'Aansluiting A9' is zowel door de gemeenteraad van Heiloo als door de gemeenteraad van Castricum vastgesteld en is ter inzage gelegd. Daarmee zijn er geen belemmeringen meer voor de woningbouw in Zandzoom te realiseren.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
	5	De realisering van een tweede supermarkt in Limmen zou pas aan de orde moeten zijn indien er geen voorbehouden meer bestaan om Zandzoom volledig te realiseren. Zolang deze voorbehouden nog bestaan zal de te realiseren supermarkt alleen rendabel kunnen worden geëxploiteerd indien er onevenredig veel omzet van andere ondernemers afkomstig is.	Zie reactie onder punt 4.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

	6	Een nieuwe supermarkt resulteert in een omzetsderving voor de huidige ondernemers. Zij moeten zich hierop goed kunnen voorbereiden, met name daar waar het gaat over eventueel af te vloeien personeel. Hier is tijd voor nodig. Een realisering van de extra supermarkt op een tijdstip dat de realisering van de Zandzoom verder gevorderd is zal het eindresultaat niet beïnvloeden maar zal de huidige ondernemers meer in de gelegenheid stellen om hierop te kunnen anticiperen.	De realisatie van een supermarkt in Limmen - Zandzoom is opgenomen in het structuurplan Limmen - Zandzoom (2007) en het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom (2011). In de 'Notitie detailhandel, gemeente Castricum van 11 september 2012 is eveneens rekening gehouden met een te bouwen supermarkt in Limmen Zandzoom. De realisatie van een supermarkt in de Zandzoom als tweede supermarkt in Limmen had bekend kunnen zijn.	De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.

3. Ambtelijke wijzigingen

Verbeelding:

- Het bouwvlak van de supermarkt twee meter in oostelijke richting verplaatsen, waardoor het bouwvlak op de erfgrens wordt geplaatst.
- In de legenda 'het maximum vloeroppervlakte; bruto (m2)' wijzigen in 'het maximum vloeroppervlakte (m2)';

Toelichting:

- Tekstuele aanpassingen
- Paragraaf 2.2.: het bouwen van een supermarkt valt onder een stedelijke ontwikkeling, waarvoor regionale afstemming nodig is. Er is geen sprake van een supermarkt op een bedrijven of kantorenlocatie
- Toevoegen akoestisch rapport supermarkt in relatie tot nieuw te bouwen woningen, bevindingen en conclusies opnemen
- Naamgeving uitwerkingsplan 'supermarkt' wijzigen in uitwerkingsplan 'supermarkt Limmen-Zandzoom'

Regels:

1. Vervallen: begripsbepaling 'overkapping';
2. Toevoegen: begripsbepaling 'luifel';
3. Toevoegen aan artikel 2 'Wijze van meten, De oppervlak van de bedrijfsvloer: de ruimte die wordt gebruikt ten behoeve van het bedrijf, binnen de het bedrijf scheidende wanden of muren, inclusief de niet dragende binnenwanden en inclusief de tot het bedrijf behorende ruimten als opslag, keuken / kantine, toiletten en dergelijke
4. Verwijderen in artikel 3.2.1 onder c.: (bvo)
5. Toevoegen aan artikel 3.2.2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde,
 - f. De maximale oppervlakte aan luifels mag niet meer bedragen dan 200 m2, met een maximale hoogte van 5 m.;

Bijlagen:

- Toevoegen akoestisch rapport supermarkt in relatie tot nieuw te bouwen woningen
- Toevoegen aangepast rapport Wareco