



Nota van inspraak en overleg
Voorontwerpuitwerkingsplan
'Supermarkt'

Versie 15-11-2016

Inspraak & overleg voorontwerp-uitwerkingsplan 'Supermarkt'

Het voorontwerp-uitwerkingsplan heeft vanaf donderdag 2 juni 2016 tot en met 13 juli 2016 ter inzage gelegen. Binnen deze periode was het mogelijk om, op grond van de Inspraakverordening Castricum, inspraakreacties in te dienen.

Gedurende openingstijden was het voorontwerp-uitwerkingsplan analoog raadpleegbaar op het Raadhuisplein 1 in Castricum. Het voorontwerp-uitwerkingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar via:

- de gemeentelijke website, www.castricum.nl
- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen www.ruimtelijkeplannen.nl

Op dinsdag 7 juni 2016 is een inloopavond georganiseerd in De Vredenburg te Limmen. Tijdens deze inloopavond kreeg men de gelegenheid om het uitwerkingsplan in te zien en kon men vragen stellen aan een van de vertegenwoordigers van de gemeente. Tevens werd de gelegenheid geboden om mondelinge inspraakreacties in te dienen.

Gedurende de periode voor terinzagelegging is tevens het overleg met instanties gevoerd ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In totaal zijn binnen de termijn twaalf inspraakreacties en drie overlegreacties van instanties ontvangen. In de nota zijn deze reacties kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze nota is ten aanzien van de inspraakreacties geanonimiseerd. Bij de beantwoording dient het rapport van Strabo 'Nieuw filiaal Deen Visweg te Limmen, update 2016' in acht te worden genomen.

1. Inspreekreacties

Inspreker nr. 1

Samenvatting

1. Inspreker geeft aan dat Limmen een winkelleegstand heeft van 8% en dat de gemeente Castricum een hoger aantal supermarkten per inwoner heeft dan bijvoorbeeld Haarlem, Amsterdam of Utrecht.
2. Het Strabo onderzoek bevat een aantal discutabele uitgangspunten. 300 woningen zou leiden tot 670 extra inwoners en 150 woningen na 2020 tot 340 extra inwoners, terwijl het aantal éénpersoonshuishoudens alleen maar groeit. Daarnaast is de aansluiting op de A9 bij Heiloo nog niet gerealiseerd, waardoor de bouw van deze extra woningen nog onzeker is.
3. Ook de aanname dat het omvallen van enkele vers speciaalzaken een autonome ontwikkeling is vindt inspreker discutabel. Het onderzoek houdt ten onrechte geen rekening met 'niet vers aanbieders' zoals een drogisterij, apotheek of bloemenzaak waar een supermarkt ook in voorziet.
4. Een aantal van de huidige supermarkten in de gemeente Castricum zijn groter dan dat Strabo in zijn advies aangeeft, een verschil van bij 1.000m². Hieruit blijkt dat er geen behoefte is aan een nieuwe supermarkt.
5. De bouw van deze supermarkt is in strijd met de Detailhandelsvisie van de gemeente Castricum. Deze visie beoogt de concentratie van detailhandel. Bij Limmen betreft dat de Vuurbaak en de directe omgeving daarvan. Door de realisatie van een solitaire supermarkt in Zandzoom zal het draagvlak voor het bestaande winkelgebied rondom de Vuurbaak afnemen.
6. De wethouder heeft in 2014 toegezegd de mogelijkheid voor een ruimere bestemming van leegstaande winkelpanden te onderzoeken. Terugkoppeling heeft nooit plaatsgevonden.
7. Het uitwerkingsplan is in strijd met de toezegging dat er pas een supermarkt zou komen als Zandzoom was afgerond.
8. De gronden zijn te ruim bestemd. Naast een supermarkt zijn ook andere vormen van detailhandel mogelijk. Ook de voorwaarden voor een vergroting van 850m² bvo naar 1.500m² bvo ontbreken.
9. Ten tijde van de planvorming speelde internetshoppen nog een kleine rol. Tegenwoordig is dat heel anders. Recent zijn in Limmen en Uitgeest twee 'Pickup-points' geopend.
10. De volgorde is omgedraaid en in strijd met eerdere afspraken. Eerst woningen bouwen en daarna een supermarkt, en niet andersom. Winkeliers hebben op basis van deze afspraken forse investeringen gedaan.
11. Inspreker sluit een schadeclaim niet uit.

Reactie gemeente

1. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het onderzoek van Strabo naar 'Nieuw filiaal Deen, Visweg te Limmen' geactualiseerd. Volgens de methodiek van leegstandsberekening conform Locatus bedraagt het leegstandpercentage in Limmen 10,4%. Het maximale metrage aan leegstand (inclusief Rijksweg 37) bedraagt 1.552 m². Indien de objecten met primair een kantoor- of baliefunctie er worden afgehaald, resteert slecht 396 m². Van deze leegstand is slechts de Vuurbaak 9 als een courant winkelpand te bestempelen. De overige panden zijn verouderd of minder geschikt. Uitgaande van een metrage van 396 m² zou de leegstand op 2,9% uitkomen.

In gangbare analyses wordt nooit het aantal supermarkten per inwoner maar uitsluitend het metrage per inwoner als vergelijking gebruikt. Dan blijkt dat Castricum niet sterk afwijkt van andere plaatsen met 0,24 m² per inwoner (landelijk 0,27 m²) en dus zelfs onder het gemiddelde zit.

2. In het geactualiseerde rapport van Strabo is voor Limmen uitgegaan van een woningbouwprogramma voor de periode van 2016 -2025 van 433 woningen. 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). Voor de aanleg van de aansluiting A9 is toestemming verkregen van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Verder zijn afspraken gemaakt binnen de regio en Rijkswaterstaat en is de procedure voor een bestemmingsplan gestart. Daarmee zijn er geen belemmeringen meer voor de woningbouw.
3. Het aanbod aan versspeciaalzaken is wel degelijk meegenomen in het aanbod en de berekeningen. Wel is er in de dagelijkse sector en de niet-dagelijkse sector nog aanbod. In de dagelijkse sector betreft het een drogisterij, parfumerie annex speelgoedzaak van beperkte

omvang. De apotheek zal ook een zeer beperkt assortiment zelfzorg geneesmiddelen verkopen. In de niet-dagelijkse sector zijn dit drie bloemenzaken. Deze metrages zijn niet meegenomen omdat deze slechts ten dele overlappen met het (veel beperktere) supermarktasortiment. Dit is ook gebruikelijk in DPO-berekeningen. Dit geldt bijvoorbeeld niet voor de vers speciaalzaken, waar wel een grote overlap is. Verder geldt dat wanneer ook andere sectoren meegenomen worden, dat ook resulteert in hogere bestedingen per inwoner, waardoor het effect op de berekening van uitbreidingsmeters nihil is.

4. Voor de metrages van supermarktmeters zijn twee bronnen beschikbaar, Locatus en de Supermarktgids. Voor de supermarktgids geldt dat dit uitsluitend op basis van de opgave van het betreffende filiaal tot stand komt. Niet alle discountformules verlenen medewerking. Locatus is als bron doorgaans vollediger, betrouwbaarder en onafhankelijk. Dit neemt niet weg dat de gegevens van Locatus verouderd kunnen zijn. Bij nader inzien is de omvang van Albert Heijn aan de Vuurbaak inderdaad te laag ingeschat. Uitgaande van de metrage van de Supermarktgids komt dit neer op 1.486 m². Dat betekent dat in de marktruimteberekening met 380m² te weinig aan bestaand aanbod is gerekend. Voor de situatie in Limmen betekent dit dat de marktruimte in 2016 op 493 m² wvo ligt, in 2020 op 842 m² en in 2025 op 986 m². Hoewel de marktruimte in feite nog niet de volledige geplande supermarkt rechtvaardigt, geeft het wel aan dat er uitbreiding van het bestaande aanbod gewenst is en invulling geeft aan een behoefte van de inwoners. Op deze manier krijgt het winkelaanbod van Limmen een kwalitatieve impuls.
5. De gemeentelijke detailhandelsvisie heeft rekening gehouden met de ontwikkeling van Limmen – Zandzoom. Er wordt in deze visie voorkeur gegeven aan concentratie rond de Vuurbaak. Op deze locatie is echter 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. Ook bij vestiging van Deen op de Visweg zal er combinatiebezoek plaatsvinden met de huidige winkeliers in het centrum van Limmen.
6. Door een wijziging van het Besluit omgevingsrecht is via een eenvoudige procedure nu ook de wijziging van een bestemming naar realisatie van woningen mogelijk. De wethouder ruimtelijke ordening heeft dit in een overleg aan de Ondernemersvereniging doorgegeven.
7. In de planregels van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is opgenomen dat één supermarkt met maximaal 1.500 m² bvo mag worden gerealiseerd, er is geen koppeling dat eerst alle woningbouw gerealiseerd moet zijn alvorens de supermarkt gebouwd mag worden.
8. Het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom voorziet qua detailhandel uitsluitend in één supermarkt. De regels in het uitwerkingsplan 'Supermarkt' worden daarop aangepast. In de planregels komt ook een regeling wanneer de uitbreiding van 850 m² naar 1.250 wvo toegestaan is.
9. Het marktaandeel van de pick up points is beperkt (1,1%) en wordt gecompenseerd door een stijging van de foodbestedingen in totaal. Zo bedroeg de eerste vijf maanden van 2016 de stijging van de supermarktomzet 3% vergeleken met 2015 (bron GFK).
10. Zoals onder 8 is weergegeven wordt bij het verkoopoppervlak van de supermarkt rekening gehouden met de huidige vraag en de toekomstige vraag.
11. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie onder 7 wordt in het uitwerkingsplan een regeling opgenomen voor de uitbreiding van de supermarkt van 850 m² wvo naar 1.250 wvo en wordt het begrip detailhandel - supermarkt aangescherpt.

Inspreker nr. 2

Samenvatting

1. De reactie van inspreker bestaat uit een kopie van de inspraakreactie van de Limmer ondernemersvereniging (inspreker nummer 1).

Voor de reactie en conclusie wordt eveneens verwezen naar de inspraakreactie onder 1.

Inspreker nr. 3

Samenvatting

1. Er zijn al drie bloemenzaken in Limmen en vergunningen voor diverse bloemenstallen. Met een extra Deen supermarkt is dit niet meer vol te houden.

2. Landelijk is de norm 4.200 inwoners per supermarkt. In Limmen wordt deze norm gesteld op 3.400. Dit is veel te weinig.
3. Inspreker stelt gemeente aansprakelijk voor alle te leiden schade.

Reactie gemeente

1. De bloemenafdeling van Deen richt zich op eenvoud en gemak en op standaard boeketten. Daarnaast zijn er tal van voorbeelden van winkelcentra waar naast een supermarkt ook goede bloemenzaken functioneren.
2. In gangbare analyses wordt nooit het aantal supermarkten per inwoner maar uitsluitend het metrage per inwoner als vergelijking gebruikt. En dan blijkt dat Castricum niet sterk afwijkt van andere plaatsen met 0,24 m² per inwoner (landelijk 0,27 m²) en dus zelfs onder het gemiddelde zit.
3. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt niet aangepast.

Inspreker nr. 4

Samenvatting

1. Inspreker heeft in 2013 een forse investering gedaan om een verhuizing naar een eigen pand aan de hoek Kerkweg/Vuurbaak mogelijk te maken. In 2013 en daarna heeft de gemeente steeds aangegeven dat detailhandel aan de Vuurbaak geconcentreerd blijft en er geen splitsing van detailhandel zou plaatsvinden.
2. Er is pas draagkracht voor een supermarkt als er conform de plannen 2.100 woningen worden gebouwd, waarvan 800 binnen 10 jaar, mits de aansluiting A9 gerealiseerd wordt. Volgens het beleid is het dan logisch dat deze supermarkt aan de Vuurbaak wordt gerealiseerd.
3. In het uitwerkingsplan is 1.500m² bvo voor detailhandel bestemd. Aangezien de supermarkt begint met een oppervlakte van 850m² wvo is het vermoeden van de inspreker dat het niet bij deze ene supermarkt blijft, maar ook andere detailhandelsactiviteiten zullen ontstaan.
4. Indien de plannen doorgaan ziet inspreker zich genoodzaakt zijn eventuele omzetting en investeringsderving bij de gemeente te declareren.

Reactie gemeente

1. 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. Een verdere uitbouw van detailhandel in de Zandzoom of splitsing van voorzieningen is niet voorzien.
2. Voor de aanleg van de aansluiting A9 is toestemming verkregen van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Verder zijn afspraken gemaakt binnen de regio en Rijkswaterstaat en is de procedure voor een bestemmingsplan gestart. Daarmee zijn er geen belemmeringen meer voor de woningbouw.
Naar aanleiding van de inspraakreacties is het onderzoek van Strabo naar 'Nieuw filiaal Deen, Visweg te Limmen' geactualiseerd en is voor Limmen uitgegaan van een woningbouwprogramma voor de periode van 2016 -2025 van 433 woningen. Dit betekent op basis van een verwachte gemiddelden huishoudengrootte dat er tot 2025 circa 995 inwoners bijkomen. Dit houdt in dat de marktruimte in 2016 op 493 m² wvo ligt, in 2020 op 842 m² en in 2025 op 986 m². Hoewel de marktruimte in feite nog niet de volledige geplande supermarkt rechtvaardigt, geeft het wel aan dat er uitbreiding van het bestaande aanbod gewenst is en invulling geeft aan een behoefte van de inwoners. Op deze manier krijgt het winkelaanbod van Limmen een kwalitatieve impuls. De gemeentelijke detailhandelsvisie heeft rekening gehouden met de ontwikkeling van Limmen – Zandzoom. Er wordt in deze visie voorkeur gegeven aan concentratie rond de Vuurbaak. Op deze locatie is echter geen ruimte beschikbaar voor de vestiging van een tweede supermarkt.
3. In de planregels van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is opgenomen dat slechts één supermarkt met maximaal 1.500 m² (bvo) mag worden gerealiseerd. Meer en andere detailhandel

wordt in het plan Limmen – Zandzoom niet voorzien. In het uitwerkingsplan 'Supermarkt' wordt een aanscherping van het begrip detailhandel tot supermarkt opgenomen.

4. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt aangepast met een aanscherping van het begrip detailhandel tot supermarkt.

Inspreker nr. 5

Samenvatting

1. Met de wetenschap van de toezeggingen van het toenmalige college in 2012 dat er pas de mogelijkheid kwam voor het vestigen van een supermarkt in Zandzoom niet eerder dan dat Zandzoom is volgebouwd met huizen (medio 2020) heeft inspreker in 2013 een grote investering gedaan in het uitbreiden en facelift van zijn slijterij aan de Vuurbaak in Limmen. Door de vestiging van een supermarkt die naar verluid ook alcoholhoudende dranken verkoopt is deze investering niet meer terug te verdienen.
2. Als er vóór 2020 een vergunning wordt verstrekt voor een supermarkt met verkoop van alcoholhoudende dranken c.q. een aanleunende slijterij o.i.d. houdt inspreker de gemeente schadelijkt voor de door inspreker op te lopen schade.

Reactie gemeente

1. 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. Overigens is geen slijterij voorzien.
2. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt niet aangepast.

Inspreker nr. 6

Samenvatting

1. Het Strabo rapport bevat een aantal onjuistheden.
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.
2. Conform het Strabo rapport zouden de supermarkten in Heiloo en Castricum een omzetderving hebben van €5.000,- per week. Gezien het feit dat er 11 supermarkten zijn en Strabo uitgaat van een totale omzetderving van €5.274.750,- per jaar betekent dit een gemiddelde omzetderving van €9.222,- per supermarkt per week (excl. Albert Heijn Limmen) in plaats van €5.000,-.
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. Bestemmingsplan Zandzoom voorziet nog in een tweede mogelijkheid dicht bij Heiloo en de afslag A9 (deelgebied 7).
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.
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.

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.

Reactie gemeente

1. De conclusie dat 25% van de bestedingen uit Heiloo in Limmen terecht komt, is onjuist. Toevloeiing van 25% betekent dat 25% van de totale Limmense omzet van elders afkomstig is (Heiloo en Castricum). Dat is echter veel minder dan 25% van de Heiloo'se bestedingen. De omvang van de bestedingen in Heiloo liggen namelijk sowieso ruim een factor 3 hoger omdat er in Heiloo circa 23.000 inwoners wonen tegen nog geen 7.000 in Limmen.
2. De omzetsderving van 5,3 miljoen is gebaseerd op de 850m² wvo bij opening van Deen anno 2015. De omzetsderving is een surplus aan omzet wat nu door andere supermarkten gedraaid wordt als gevolg van een lager dan mogelijk marktaanbod (uitgaande van Locatus). De derving vindt echter alleen plaats uitgaande van de situatie medio 2015, waarbij er nog geen sprake is van een uitbreiding van de woningvoorraad. De omzetsderving wordt snel verminderd op het moment dat de woningbouw in Limmen en in het Heiloo'se deel van de Zandzoom op gang komt. De berekening dat het omzetverlies € 5.000 zou bedragen was gebaseerd op oude berekeningen en niet correct. Het door inspreker berekende bedrag is correct. Het rapport is gecorrigeerd.
3. De locatie achter de Schipperslaan is vanaf de Rijksweg goed te bereiken, maar ligt niet centraal in Limmen - Zandzoom en is vanuit dit gebied lastig te bereiken. Daarbij is een supermarkt op deze locatie ook moeilijk te combineren met woningbouw. De geplande supermarkt ligt centraal in Limmen – Zandzoom vlakbij de Rijksweg en is daarmee ook voor inwoners uit Heiloo goed bereikbaar.
4. De supermarkt start met een winkelvoeropervlak van 850 m² wvo. Wanneer de marktruimte de komende jaren zal toenemen door een gestage toename van het aantal inwoners betekent dit dat de geplande supermarkt van 1.250 m² wvo gerechtvaardigd is. Indien de aansluiting A9 er onverhoopt en onverwacht niet komt zal de extra marktvraag mogelijk niet gaan ontstaan. In dat geval ligt uitbreiding van de supermarkt naar 1.250 m² wvo niet meer voor de hand.
5. Voor de aanleg van de aansluiting A9 is toestemming verkregen van het ministerie van Infrastructuur en Milieu. Verder zijn afspraken gemaakt binnen de regio en Rijkswaterstaat en is de procedure voor een bestemmingsplan gestart. Daarmee zijn er geen belemmeringen meer voor de woningbouw.
6. 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.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt niet aangepast.

Inspreker 7

Samenvatting

1. Inspreker geeft aan dat de begrenzing van 850 m² en 1.250 m² in de toekomst, en de voorwaarde van de vergroting niet is vastgelegd in de planregels. In principe mag elke vorm van detailhandel worden gevestigd.
2. 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.
3. 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.
4. In Limmen is er een winkelleegstand van 8%. De leegstand is in ruimten waar voorheen winkeliers waren gevestigd, maar er is ook leegstand in het vijf jaar geleden gerealiseerde pand Het Palet.
5. Daarnaast kenmerkt Castricum zich door een hoog aantal supermarkten per inwoner. In Castricum is sprake van overbewinkeling.
6. Strabo gaat ervan uit dat tussen nu en 2020, 300 woningen in Limmen worden gebouwd, waardoor het inwonersaantal met 670 toeneemt. Na 2020 zullen nog 150 woningen worden

gebouwd waardoor het inwonersaantal toeneemt met 340. Inspreker merkt op dat de basis voor deze aanname niet duidelijk is. Uit onderzoek van 16 mei 2013 van de regio Alkmaar blijkt dat er sprake is van een afname van de bevolking. Daaruit volgt dat er een aanzienlijke daling van de beroepsbevolking wordt verwacht en een toename van het aantal ouderen. De aannames van een stijging van de bevolking is in strijd met het onderzoek.

7. Aan 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. Verwacht mag worden dat ook zij door de nieuwe supermarkt geraakt zullen worden in hun omzet. 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.
8. Inspreker geeft aan dat Strabo gebruik heeft gemaakt van niet actuele gegevens. De bestaande metrages wijken af van de metrages in het rapport. De supermarkt aan de Vuurbaak is 400 m2 wvo groter, de AH in Castricum is 200 m2 groter en de Deen in Castricum is vergroot met 475 m2, in totaal is dat 1.075 m2. Dit betekent dat de ruimte die Strabo heeft berekend, namelijk 850 m2 niet beschikbaar is, maar er sprake is van overaanbod aan supermarktmeters met circa 200 m2 wvo. Als de cijfers alleen op Limmen worden geprojecteerd dan zou de becijferde vierkante meters met 400 m2 verminderd dienen te worden.
9. Er is geen rekening gehouden met harde en zacht plancapaciteit aan aanbod aan winkelvloeroppervlakte. Volgens de regionale visie heeft Castricum aan harde plancapaciteit 750 m2 wvo en aan zachte capaciteit tussen de 2.500 en 5.000 m2. Strabo gaat uit van 1.450 m2 op een totaal metrage van 11.816 m2 wvo. Strabo onderschat de beschikbare meters detailhandel.
10. Uit de draagvlakanalyse blijkt dat de toevloeiing van andere gemeenten erbij wordt betrokken, ondanks dat het gaat om een buurtsupermarkt. Dat klemmt omdat gemeente Heiloo afziet van extra supermarkten in het gebied Zandzoom en Zuiderloo vanwege de gevolgen voor het bestaande winkelgebied Het Loo. Heiloo kiest voor concentratie omdat de consument kiest voor een ruim aanbod en het gemak van combinatiebezoeken. Dit staat haaks op het rapport van Strabo.
11. Veel ondernemers in Limmen hebben geïnvesteerd, dit mede op grond van door de gemeente ontwikkelde plannen met als uitgangspunt de verwachtingen die in het bestemmingsplan Zandzoom werden voorzien en door de gemeenteraad goedgekeurd. Deze investeringen zijn nog niet terugverdiend als gevolg van het niet behalen van het bij de plannen uitgesproken bebouwingsaantallen en daarmee het aantal inwoners.
12. In de detailhandelsvisie van 2012 wordt gekozen voor concentratie van detailhandel, het voorontwerp-uitwerkingsplan wijkt hier van af.
13. In het detailhandelsbeleid staat dat eerst de ontwikkeling van Zandzoom afgewacht moet worden voordat de nieuwe supermarkt mag worden gebouwd. In het onderzoek van Strabo en ook in het uitwerkingsplan staat uitdrukkelijk dat de supermarkt de trekker is voor de kopers van de woningen. Dit houdt in dat de woningbouw niet eerst gerealiseerd hoeft te zijn. Een supermarkt toestaan terwijl de woningen niet zijn gebouwd is in strijd met de visie van de gemeenteraad.
14. Er is sprake van overcapaciteit aan vierkante meters detailhandel. Het toevoegen van detailhandel leidt direct tot leegstand. Er wordt zowel landelijk, provinciaal als regionaal aangedrongen op bundeling van winkels in plaats van het verspreiden van winkels, zodat daarmee de kritische massa wordt bereikt die t.o.v. elkaar synergie heeft en het keuze aanbod voor consumenten vergroot.

Reactie gemeente

1. In het uitwerkingsplan komt een regeling wanneer de uitbreiding van 850 m2 naar 1.250 m2 toegestaan is. Tevens wordt een aanscherping van het begrip detailhandel tot supermarkt opgenomen.
2. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het onderzoek van Strabo 'Nieuw filiaal Deen, Visweg te Limmen' geactualiseerd. Strabo is een onafhankelijk adviesbureau en heeft onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan en de effecten van een nieuwe vestiging van Deen. In het uitwerkingsplan is aandacht besteedt aan de mogelijke locaties voor een supermarkt. Er is een afwegingskader opgenomen waaruit blijkt dat de locatie Rijksweg/Visweg stedenbouwkundig passend is.
3. Het marktaandeel van de pick up points is beperkt (1,1%) en wordt gecompenseerd door een stijging van de foodbestedingen in totaal. Zo bedroeg de eerste vijf maanden van 2016 de stijging van de supermarktomzet 3% vergeleken met 2015 (bron GFK).

4. In het geactualiseerde onderzoek van Strabo is de leegstand opnieuw berekend. Volgens de methodiek van leegstandsberekening conform Locatus bedraagt het leegstandpercentage in Limmen 10,4%. Het maximale metrage aan leegstand (inclusief Rijksweg 37) bedraagt 1.552 m². Door Locatus wordt Het Palet als leegstaande detailhandel aangemerkt. Het gebouw is door haar verschijningsvorm ongeschikt voor detailhandel. Ook de parkeervoorzieningen zijn zeer beperkt voor deze locatie. Het is derhalve discutabel om dit pand volledig aan de voorraad leegstaande detailhandelsruimte toe te voegen. Indien de objecten met primair een kantoor- of baliefunctie er worden afgehaald, resteert slecht 396 m². Van deze leegstand is slechts de Vuurbaak 9 als een courant winkelpand te bestempelen. De overige panden zijn verouderd of minder geschikt. Uitgaande van een metrage van 396 m² zou de leegstand op 2,9% uitkomen.
5. In gangbare analyses wordt nooit het aantal supermarkten per inwoner maar uitsluitend het metrage per inwoner als vergelijking gebruikt. En dan blijkt dat Castricum niet sterk afwijkt van andere plaatsen met 0,24 m² per inwoner (landelijk 0,27 m²) en dus zelfs onder het gemiddelde zit.
6. Het geactualiseerde rapport van Strabo gaat uit van een woningbouwprogramma voor de periode van 2016 -2025 van 433 woningen. 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). Bij nieuwbouw is de gemiddelde woningbezetting doorgaans hoger. De doelgroep voor deze woningen in de Zandzoom zal overwegend bestaan uit gezinshuishoudens. Een gemiddelde woningbezetting van 2,3 voor de wijk Zandzoom is dus zeer voorzichtig ingeschat, en zal waarschijnlijk hoger komen te liggen.
Het onderzoek waaraan gerefereerd wordt stamt uit 2013. Inmiddels is de druk op de grootstedelijke woningmarkten al zover gestegen, dat er weer een vertrek van gezinnen naar de regio plaatsvindt. Dit zal ook de positie van Limmen/Castricum in positieve zin veranderen ten opzichte van de prognose van 3 jaar geleden.
Dat de aanname dat een gemiddelde woningbezetting van 2,3 irreëel is, bestrijden wij derhalve.
7. Het aanbod aan versspecialzaken is wel degelijk meegenomen in het aanbod en de berekeningen. Wel is er in de dagelijkse sector en de niet-dagelijkse sector nog aanbod. In de dagelijkse sector betreft het een drogisterij, parfumerie annex speelgoedzaak van beperkte omvang. De apotheek zal ook een beperkt assortiment zelfzorg geneesmiddelen verkopen. In de niet-dagelijkse sector zijn dit drie bloemenzaken. Deze metrages zijn niet meegenomen omdat deze slechts ten dele overlappen met het (veel beperktere) supermarktassortiment. Dit is ook gebruikelijk in DPO-berekeningen. Dit geldt bijvoorbeeld niet voor de vers specialzaken, waar wel een grote overlap is. Verder geldt dat wanneer ook andere sectoren meegenomen worden, dat ook resulteert in hogere bestedingen per inwoner, waardoor het effect op de berekening van uitbreidingsmeters nihil is.
8. Voor de metrages van supermarktmeters zijn twee bronnen beschikbaar, Locatus en de Supermarktgids. Voor de supermarktgids geldt dat dit uitsluitend op basis van de opgave van het betreffende filiaal tot stand komt. Niet alle discountformules verlenen medewerking. Locatus is als bron doorgaans vollediger, betrouwbaarder en onafhankelijk. Dit neemt niet weg dat de gegevens van Locatus verouderd kunnen zijn. Bij nader inzien is de omvang van Albert Heijn aan de Vuurbaak inderdaad te laag ingeschat. Uitgaande van de metrage van de Supermarktgids komt dit neer op 1.486 m². Dat betekent dat in de marktruimte berekening met 380m² te weinig aan bestaand aanbod is gerekend. Voor de situatie in Limmen betekent dit dat de marktruimte in 2016 op 493 m² wvo ligt, in 2020 op 842 m² en in 2025 op 986 m². Hoewel de marktruimte in feite nog niet de volledige geplande supermarkt rechtvaardigt, geeft het wel aan dat er uitbreiding van het bestaande aanbod gewenst is en invulling geeft aan een behoefte van de inwoners. Op deze manier krijgt het winkelaanbod van Limmen een kwalitatieve impuls.
9. Inspreker refereert hierbij aan de harde en zachte plancapaciteit uit een rapport van 2011. Dit betreffen verouderde en niet actuele gegevens; de plancapaciteit van bijvoorbeeld het winkelcentrum Geesterduin is beperkt tot 550 m², waarvan naar verwachting geen gebruik van zal worden gemaakt.
10. 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.

11. 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.
12. 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.
13. 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. Bij aanvang 850 m2 wvo en pas in een later stadium 1.250 m2 wvo.
14. 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 ligging een hogere binding realiseren onder de nieuwe bewoners van de woningbouw die tussen Limmen en Heiloo wordt gerealiseerd.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie onder 1 wordt in het uitwerkingsplan een regeling opgenomen voor de uitbreiding van de supermarkt van 850 m2 wvo naar 1.250 wvo en wordt het begrip detailhandel - supermarkt aangescherpt.

Inspreker nr.8

Vooraf

Inspreker heeft één inspraakreactie ingediend die zich richt tegen de uitwerkingsplannen 'Supermarkt' en 'kruispunt Rijksweg/Visweg' In deze nota wordt alleen het deel dat betrekking heeft op de supermarkt behandeld.

Samenvatting

1. Inspreker geeft aan dat het Nieuwsblad van Castricum niet wordt bezorgd bij de bewoners aan de Visweg waardoor officiële mededelingen van de gemeente worden gemist. Inspreker wenst schriftelijk te worden geïnformeerd over de uitwerkingsplannen.
2. Op een gepresenteerde tekening tijdens de inloopavond is alleen een doodlopende toegangsweg naar de supermarkt getekend. In tegenstelling tot de bijlage 'nieuw filiaal Deen Visweg te Limmen 2015' kon men tijdens de inloopavond geen antwoord geven op de vraag hoe het verloop van de weg is. Inspreker is van mening dat er sprake is van misleiding.
3. Door de vestiging van een supermarkt zal er sprake zijn van een toename van verkeer op de Visweg, met name van zwaar verkeer. De Visweg is daar niet geschikt voor. Op welke tijdstippen wordt de supermarkt bevoorradet? Wat staat hierover in de APV?
4. Voorgesteld wordt de toegang en de bevoorrading van de supermarkt naast Jacob Hooij te laten verlopen, omdat daar een geurzone ligt.
5. Er wordt uitgegaan van een supermarkt met een vloeroppervlakte van 850 m2 wat later uitgebreid wordt naar 1.250 m2. Inspreker vraagt zich af voor hoeveel m2 de bouwvergunning wordt afgegeven en waar de uitbreiding in de toekomst plaatsvindt.
6. Inspreker geeft aan een verzoek tot planschade in te dienen vanwege de toename van verkeer en de eventuele overlast die schade en waardevermindering van de woning tot gevolg heeft.
7. Het bodem- en archeologisch onderzoek komt uit 2009. Inspreker vraagt zich af of deze onderzoeken nog actueel zijn en voldoen aan de laatste regelgeving?

Reactie gemeente

1. De gemeentelijke publicaties lopen via het Nieuwsblad van Castricum. Het separaat toesturen van mededelingen kunnen wij niet toezeggen.
2. Op de stedenbouwkundige schets in het uitwerkingsplan is één toegangsweg naar de supermarkt weergegeven. De supermarkt bevindt zich ten zuiden van de Visweg binnen een uit te werken (woon)bestemming. Voor de ontsluiting hiervan is een of meerdere aansluitingen op de Visweg

noodzakelijk. Een officiële verkaveling voor dit gebied is op dit moment niet voorhanden. Vandaar dat slechts één verbinding is aangegeven.

3. Voor de gebiedsontwikkeling Zandzoom wordt de Visweg verbreed voor het deel tussen de Rijksweg en de Hogeweg. Daarmee wordt de Visweg ook geschikt voor de supermarkt. De bevoorrading vindt plaats tussen 7.00 en 19.00 uur. In de APV is hier geen regeling voor opgenomen.
4. De supermarkt wordt gesitueerd direct achter het bedrijf J. Hooy in de milieuzone van dat bedrijf. De bevoorrading vindt plaats aan de noordkant van de supermarkt en bevindt zich ook in de milieucirkel van het bedrijf J. Hooy.
5. De supermarkt wordt in één fase gebouwd. Bij de start zal het winkelvloeroppervlak 850 m² bedragen en een andere ruimte, bijvoorbeeld de opslag tijdelijk groter zijn. Op een later moment vindt hier een verschuiving plaats zodat het winkelvloeroppervlak 1.250 m² wordt.
6. Het staat inspreker vrij om een tegemoetkoming in planschade te claimen. Vooralsnog is echter niet gebleken van omstandigheden die wijzen op planschade voor omwonenden 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 beroepstermijn na vaststelling van het uitwerkingsplan en, indien er sprake is van ingediend beroep, na het verstrijken van eventuele beroepsprocedures tegen het uitwerkingsplan.
7. In het ontwerp uitwerkingsplan worden een actueel bodem- en archeologierapport opgenomen.

Conclusie

In het ontwerp uitwerkingsplan worden een actueel bodem- en archeologierapport opgenomen.

Inspreker nr. 9

Samenvatting

1. Inspreker vreest schade aan zijn woning door het toenemende aantal vrachtwagens. Zijn woning is niet onderheid.
2. Inspreker heeft bezwaren tegen de toename van de verkeersdrukte. Een supermarkt leidt tot 10 extra vrachtwagens per dag. Daarnaast blokkeren de vrachtwagens van Jacob Hooy regelmatig de weg en zorgen de bezoekers van de supermarkt voor veel extra verkeer.
3. De realisatie van een supermarkt leidt tot een waardevermindering van de woningen, waaronder die van inspreker.

Reactie gemeente

1. Als gevolg van de planontwikkeling van de Zandzoom wordt de Visweg tussen de Rijksweg en de Hogeweg verbreed. Aandachtspunt daarbij zal zijn een adequate fundering van de weg.
2. Er komen per dag vijf vrachtwagens om de winkel te bevoorraden. De verkeerssituatie rond het kruispunt Rijksweg/Visweg wordt verbeterd door het inrichten van het kruispunt Rijksweg/ Visweg met verkeerslichten en het verbreden van de Visweg en kan de extra verkeersdruk verwerken. Hiermee is de capaciteit van de wegen voldoende, de incidentele bevoorrading van het bedrijf J. Hooy vormt daarbij geen grote belemmering.
3. Hier lijkt op voorhand geen reden toe. Desondanks bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om planschade. Het staat inspreker vrij om een tegemoetkoming in planschade te claimen. Vooralsnog is echter niet gebleken van omstandigheden die wijzen op planschade voor omwonenden 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 beroepstermijn na vaststelling van het uitwerkingsplan en, indien er sprake is van ingediend beroep, na het verstrijken van eventuele beroepsprocedures tegen het uitwerkingsplan.

Conclusie

De toelichting in het uitwerkingsplan wordt met betrekking tot de punt 2 nader uitgewerkt.

Inspreker nr. 10

Samenvatting

1. Inspreker vreest schade aan zijn woning door extra vrachtverkeer, laden en lossen en toename van overig verkeer en de aan te leggen drempels. Daarnaast wordt er vaak harder gereden dan de voorschreven 30 km/h. Het betreft een kwetsbare oude woning (gebouwd in circa 1915, die niet is onderheid). Inspreker heeft hierover al een zienswijze bij het ontwerpbestemmingsplan Zandzoom ingediend. Inspreker wenst in ieder geval geen drempel en geen kruispunt voor zijn woning en wenst een ander ontsluitingsplan.
2. De woningen in oostelijke richting liggen verder van de weg af. In eerdere ontwerpen was hier de ontsluitingsweg gepland.
3. Inspreker voorziet grote geluidsoverlast. In de bijlage toelichting - Verkenning milieueffecten Zandzoom wordt bij berekeningen verwacht dat de geluidsoverlast voor onze woning in 2023 op hoogte van 1,5 meter waarneemhoogte 61, 62 dB en op 4,5 meter waarneemhoogte 61, 66 dB zal bedragen. Deze al hoge geluidsbelasting zal door een supermarkt verder toenemen en al vroeg beginnen door het laden en lossen vanaf 7 uur.
4. Keuze voor locatie Jacob Hooy is zeer bekrompen. Deze voor woningen niet geschikte zone kan ook voor een weg of groen gebruikt worden.
5. Inspreker doet een voorstel voor een andere locatie nabij de Schipperslaan. De bevoorrading en ontsluiting lopen dan via de Rijksweg en de Schipperslaan (bedrijventerrein) en leidt tot veel minder overlast voor omwonenden en is veiliger, omdat niet meer door een woonwijk gereden hoeft te worden. Deze locatie ligt centraler in Zandzoom, mede gezien het feit dat de gemeente Heiloo in haar deel van Zandzoom/Zuiderloo geen supermarkt/detailhandel toestaat.
6. Er wordt in het bestemmingsplan gesproken over een supermarkt die bedoeld is voor de lokale bewoners. Daarnaast is aangegeven dat de supermarkt een aanzuigende werking heeft. Dit is tegenstrijdig.
7. Inspreker vreest een aantasting van de privacy. De ontsluitingsweg ligt vlak voor zijn woning en het verkeer zal de woonkamer inkijken en inschijnen.
8. Inspreker verwacht extra overlast door hangjongeren en zwerfafval zoals dat nu ook al bij de Vuurbaak (Albert Heijn) het geval is.
9. Er is door de gemeente alleen geluisterd naar de wensen van projectontwikkelaars, supermarkt en nieuwe bewoners. Bestaande bewoners zijn niet eerder benaderd/ betrokken over onze opvattingen ten aanzien van dit voorstel.
10. Inspreker geeft aan dat wanneer er dan toch een supermarkt moet komen deze dan geheel buiten de woonkernen te situeren en deze aan te vullen met extra winkels zoals discounters, zoals dat onder meer in Den Oever en Harlingen is gebeurd.
11. Inspreker vindt het onbegrijpelijk dat twee gemeenten die samen de Zandzoom ontwikkelen er wat detailhandel/supermarkt betreft twee totaal verschillende visies op nahouden en verzoekt beide gemeenten daar eerst eens wat aan te gaan doen.
12. Inspreker stelt gemeente verantwoordelijk voor de schade die voortvloeit uit dit uitwerkingsplan.

Reactie gemeente

1. De Visweg en de ontsluitingsweg naar de supermarkt zijn 30 km/uur wegen. Het kruispunt van de Visweg / nieuwe ontsluitingsweg zal niet worden voorzien van een drempel. De positie van de nieuwe ontsluitingsweg wordt ingegeven door de situering van de supermarkt direct naast het bedrijf Jacob Hooy. Naar aanleiding van deze reactie is het ontwerp van de nieuwe ontsluitingsweg aangepast. De nieuwe weg zal nu iets oostelijker op de Visweg worden aangesloten. Een directe ontsluiting via de Rijksweg is niet mogelijk.
2. Zie voor de reactie onder 1.

3. De geluidsbelasting vanwege de indirecte hinder, het verkeer van en naar de inrichting, bedraagt ten hoogste 52 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 50 dB(A). Wel wordt voldaan aan de grenswaarde (maximale toelaatbare waarde) van 65 dB(A).

De geluidsniveaus 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 geluidsniveaus toelaatbare waarden genoemd voor de dag-, avond- en nachtperiode. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de belangrijkste geluidbronnen voor de woningen aan de Visweg het aan- en afrijden van vrachtwagens t.b.v. de bevoorrading, de transportkoeling en het laden en lossen van rolcontainers zijn. De berekende langtijdgemiddelde bedraagt ten hoogste 39 dB(A) in de dagperiode. De berekende langtijdgemiddelde geluidsniveaus 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 Visweg 24 wordt in de nachtperiode veroorzaakt door het optrekken van een bakwagen voor aanvoer van brood. De maximale geluidsniveaus bedragen ten hoogste 59 dB(A). De maximale geluidsniveaus in de dag-, avond- en nachtperiode voldoen aan de toelaatbare waarde van 70, 65 en 60 dB(A) van het Activiteitenbesluit.

4. In de toelichting van het uitwerkingsplan is een uitvoerige onderbouwing van de locatie voor de supermarkt opgenomen. Voordelen zijn onder meer effectief ruimtegebruik, dichtbij de Rijksweg op een zichtlocatie.
5. De locatie achter de Schipperskade is vanaf de Rijksweg goed te bereiken, maar ligt niet centraal in Limmen - Zandzoom en is vanuit dit gebied lastig te bereiken. Daarbij is een supermarkt op deze locatie ook moeilijk te combineren met woningbouw.
6. Uit de toelichting van het uitwerkingsplan 'Supermarkt' blijkt dat de supermarkt primair lokaal gericht is. Dit is ook de reden dat het winkelvloeroppervlakte bij aanvang beperkt is en op termijn zal worden uitgebreid.
7. Zie reactie onder 1.
8. Het opruimen van zwerfafval door Deen is voor Deen commercieel belangrijk. Hangjongeren zijn ook voor Deen niet gewenst en daar zullen indien nodig maatregelen tegen worden genomen.
9. In het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom is bepaald dat er een supermarkt ontwikkeld mag worden. Dat bestemmingsplan is conform alle (inspraak)procedures tot stand gekomen. Ditzelfde geldt voor onderhavig uitwerkingsplan dat feitelijk zich nu in de inspraak bevindt. Wij zijn er ons overigens van bewust dat door de woningbouw in de Zandzoom een transformatie van het gebied plaatsvindt.
10. De afweging van het realiseren van een discounter past niet binnen dit kader. Aan de orde is de uitwerking van een supermarkt die reeds is voorzien in het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom.
11. Met de gemeente Heiloo vindt goed overleg plaats en de ontwikkeling is niet strijdig met plannen van Heiloo.
12. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie

Het ontwerp van de nieuwe ontsluitingsweg is aangepast. Het kruispunt Visweg / nieuwe ontsluitingsweg zal niet worden uitgevoerd met een drempel.

Inspreker nr. 11

Vooraf

Inspreker heeft één inspraakreactie ingediend die zich richt tegen de uitwerkingsplannen 'Supermarkt' en 'kruispunt Rijksweg/Visweg'. In deze nota wordt alleen het deel dat betrekking heeft op de supermarkt behandeld.

Samenvatting

1. Uit een tekening van 20 april blijkt dat de supermarkt via een doodlopende weg bereikbaar is. Inspreker heeft via de Ondernemers Vereniging Limmen (oudere) tekeningen gezien waaruit blijkt dat de weg niet doodloopt, maar door een compleet nieuwbouwplan uitkomt op de Visweg.

Volgens inspreker is er sprake van detournement de pouvoir en onzorgvuldige informatieverstrekking aan de bewoners.

2. Inspreker maakt een aantal opmerkingen met betrekking tot de verkeersstructuur:
 - de verkeersintensiteit en verkeersveiligheid op de Visweg neemt aanzienlijk toe en de bereikbaarheid neemt af met negatieve gevolgen voor de woningen aan de Visweg. Uit de plannen blijkt niet dat er rekening is gehouden met de risico's die dit met zich mee brengt.
 - De huidige Visweg, die veel gebruikt wordt door diverse bedrijven met bijbehorend vrachtverkeer is redelijk smal en heeft geen voetpad.
 - Er wordt hard gereden en door de nieuwe wijken Lange Akkers en Magnolialint is er nu al een flinke toename te zien. Dit alles leidt er toe dat de Visweg nu al gevaarlijk te noemen is.
 - Door een ontsluiting van de supermarkt dicht bij de Rijksweg wordt onnodig (zwaar) bevoorradingsverkeer door het woongebied Zandzoom voorkomen. Maar hierbij is geen rekening gehouden met de huidige bewoners aan de Visweg nummer 16 t/m 30, die onnodig worden overbelast met dit bevoorradingsverkeer.
3. Inspreker verzoekt de supermarkt aan de Nieuwelaan te situeren of een toegangsweg aan te leggen die de supermarkt rechtstreeks, naast Jacob Hooy op de Rijksweg aansluit.
4. De Visweg wordt verbreed, maar het is inspreker onduidelijk aan welke zijde de stoep komt en of er ook parkeerhavens komen en waar, of kan er straks alleen op de weg geparkeerd worden?
5. Inspreker vreest schade aan zijn woning door extra (zwaar) vrachtverkeer en toename van overig verkeer. Het betreft een kwetsbare oude woning die niet is onderheid.
6. Inspreker is voornemens (plan)schade in te dienen. Dit omwille van vermindering van ons woongenot, belemmering van zijn uitzicht, de drastische toename van verkeer over de Visweg (verandering Visweg van oud lint naar hoofdas) en geluids- en stankoverlast.
7. Het verzoek is voor dit moment gericht op vermindering van het toekomstige (vracht)verkeer door de Visweg. Dit kan vrij gemakkelijk gerealiseerd worden door zorg te dragen voor een zo direct mogelijke ontsluiting van de Rijksweg naar de mogelijk te realiseren supermarkt achter Jacob Hooy.
8. Daarnaast verzoekt inspreker voldoende parkeergelegenheid en andere veiligheidsmaatregelen te realiseren, zoals aan beide zijde van de Visweg voetpaden, groenstroken, midden geleiders en zebrapaden, daar de verkeersintensiteit sowieso toe zal nemen door de diverse nieuwbouwplannen.
9. Inspreker verzoekt gemeente daarnaast een deskundige in te schakelen om te bezien of de Visweg aan de (veiligheid)eisen voldoet en gaat voldoen.
10. Inspreker maakt bezwaar tegen de realisatie van (hoge) flatgebouwen / appartementencomplex wegens het bederven van het uitzicht en vermindering van het woongenot.

Reactie gemeente

1. Op de stedenbouwkundige schets in het uitwerkingsplan is één toegangsweg naar de supermarkt weergegeven. De supermarkt bevindt zich ten zuiden van de Visweg binnen een uit te werken (woon)bestemming. Voor de ontsluiting hiervan is een of meerdere aansluitingen op de Visweg noodzakelijk. Een officiële verkaveling voor dit gebied is op dit moment niet voorhanden. Vandaar dat slechts één verbinding is aangegeven. Van onzorgvuldige informatieverstrekking is dan ook geen sprake.
2. Onderdeel van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is het 'Verkeersonderzoek Zandzoom'. In het onderzoek en in het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom is vastgelegd om de Visweg tussen de Rijksweg en de Hogeweg te verbreden. Dit deel van de Visweg krijgt een profiel met fietsstroken en een voetpad. Het voetpad komt voor de woningen van de Visweg 16 t/m 30 aan de noordzijde. Voor het deel van de Visweg van de Rijksweg tot de nieuwe ontsluitingsweg naar de supermarkt komt ook aan de zuidzijde een voetpad.
De verkeerssituatie rond het kruispunt Rijksweg/Visweg wordt verbeterd door het inrichten van het kruispunt Rijksweg/Visweg met verkeerslichten. De verbrede Visweg zal worden voorzien van een voetpad. De entree van de ontsluitingsweg komt zo dicht mogelijk bij de Rijksweg ter hoogte van nr. 22/24 en niet verder in oostelijke richting. Het extra vrachtverkeer van de supermarkt blijft overigens beperkt tot zo'n 10 verkeersbewegingen (vijf vrachtauto's) per etmaal.
3. Uit de toelichting blijkt dat meerdere locaties zijn onderzocht ook in de omgeving van de Nieuwelaan, maar dat onderhavige locatie om meerdere redenen als de meest passende locatie kan worden beschouwd.
Een extra ontsluiting op de Rijksweg is vanuit verkeerskundige overwegingen (veiligheid, doorstroming) verder niet gewenst.
4. Zie de reactie onder punt 2.

5. Aandachtspunt bij het verbreden van de weg zal zijn een adequate fundering van de weg.
6. Hier lijkt op voorhand geen reden toe. Desondanks bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een verzoek om planschade. Het staat inspreker vrij om een tegemoetkoming in planschade te claimen. Vooral nog 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 beroepstermijn na vaststelling van het uitwerkingsplan en, indien er sprake is van ingediend beroep, na het verstrijken van eventuele beroepsprocedures tegen het uitwerkingsplan.
7. Zoals in de reactie onder punt 3 is aangegeven is een directe ontsluiting van de supermarkt op de Rijksweg niet gewenst.
8. Zie de reactie onder punt 2.
9. Zoals te doen gebruikelijk bij reconstructies zal het ontwerp van de Visweg aan deskundigen worden voorgelegd.
10. Het Uitwerkingsplan 'Supermarkt' omvat niet de bouw van woningen of appartementen. De op woningbouw gerichte uitwerkingsplannen dienen echter binnen de planregels van het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom te blijven. Hierin is bepaald dat de hoogte van gestapelde woningen niet meer dan 14 meter mag bedragen.

Conclusie

De toelichting in het uitwerkingsplan wordt met betrekking tot punt 2 nader uitgewerkt in de vorm van een nadere toelichting over de nieuwe vormgeving van de Visweg.

Inspreker nr. 12

Samenvatting

1. Het uitzicht wordt door dit plan negatief beïnvloed. Inspreker heeft vanaf zijn perceel nu vrij uitzicht tot de Hogeweg. Dat uitzicht wordt vervangen door een parkeerterrein met lantaarnpalen. Van duisternis is straks geen sprake meer.
2. De geplande parkeervakken zijn te dicht op perceel van inspreker ingetekend. Inspreker verwacht zeven dagen per week van 8 uur tot 22 uur (openingstijden supermarkt) geluidsoverlast als gevolg van auto's dichtslaande autodeuren, winkelwagentjes etc.

Reactie gemeente

1. Het parkeerterrein wordt richting de bewoners van Rijksweg 117 en 117a afgeschermd met een groensingel van circa 2,30 meter (zuidzijde) tot circa 4,00 meter (noordzijde) breed.
2. De geluidsniveaus 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 geluidsniveaus 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 geluidsniveaus 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 geluidsniveaus in de dag-, avond- en nachtperiode bedragen op grond van het Activiteitenbesluit 70, 65 en 60 dB(A). De relevante maximale geluidniveau van 64 dB(A) voldoet hiermee aan de toelaatbare waarden van het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt niet aangepast.

2. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

1. Provincie Nood-Holland

Samenvatting

De provincie geeft aan dat, gelet op de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van de supermarkt dat mogelijk wordt gemaakt in het uitwerkingsplan, er geen sprake is van provinciaal belang. De procedure van het uitwerkingsplan kan worden voortgezet.

Reactie gemeente

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt niet aangepast.

2. Veiligheidsregio

Samenvatting

De Veiligheidsregio heeft als reactie een advies opgesteld. Het advies van de Veiligheidsregio richt zich op de gevaren en gevolgen van een explosie/ brand en de mogelijkheden van burgers om zich daar tegen te beschermen. De Veiligheidsregio geeft maatregelen aan om de gevaren en gevolgen te beperken. De maatregelen richten zich enerzijds op de constructie van gebouwen en de toe te passen materialen, anderzijds richten de maatregelen zich op het voorbereiden van personen hoe te handelen tijdens gevaar in het gebied. Gevraagd wordt het advies bij de besluitvorming te betrekken. merkt op dat nabij het plangebied gevaarlijke stoffen over de weg vervoerd worden en/of bij bedrijven worden gebruik.

Reactie gemeente

Het advies wordt opgenomen als bijlage van het uitwerkingsplan en de toelichting wordt op het aspect van externe veiligheid. Het advies van de Veiligheidsregio sluit de gekozen locatie niet uit. De opmerkingen worden meegenomen bij de af te geven omgevingsvergunning.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt aangevuld.

3. Hoogheemraadschap

Samenvatting

Het hoogheemraadschap kan instemmen met deze partiële herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van een Deen Supermarkt aan de Visweg.

Met betrekking tot de verbeelding wordt opgemerkt dat de waterloop (droge greppel), die ten noorden van het plangebied langs de Visweg loopt (zie afbeelding) niet zichtbaar is. Dit zal vermoedelijk te maken hebben met dat het buiten de plangrenzen valt. Omwille van de functie en het bewustzijn van die waterloop wordt geadviseerd de contouren van de waterloop op de kaart (net als de overige objecten buiten het plangebied, in grijze lijnen) zichtbaar te maken.

Opgemerkt wordt dat voor alle werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in beheer bij het hoogheemraadschap alsmede het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800 m2 is een watervergunning en/of ontheffing van het hoogheemraadschap verplicht.

Omdat binnen de ontwikkeling van Zandzoon het hemelwater moet worden geïnfiltreerd in de bodem zodat het niet versneld tot afstroming komt in afwateringssloten, is het van belang dat de daarvoor benodigde capaciteit in de bodem (bodemberging) behouden blijft.

Het hoogheemraadschap adviseert de nieuwbouw zonder kruipruimte of kelder uit te voeren.

Reactie gemeente

Het is de bedoeling om de sloot langs de Visweg te handhaven. Daar deze zich buiten het plangebied bevindt, wordt dit niet in de verbeelding opgenomen, maar zal wel expliciet worden opgenomen in de stedenbouwkundige schets in de verbeelding.

Conclusie

De stedenbouwkundige schets wordt verduidelijkt voor het aspect water.

