

- Geanonimiseerd -



Uitwerkingsplan Limmer Linten Acacialint

Nota beantwoording reacties voorontwerp Uitwerkingsplan Limmer Linten Acacialint voor de ontwikkeling van max. 19 grondgebonden woningen en max. 18 appartementen te Limmen.

Dit is een deeluitwerking van het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom.

September 2022

Het voorontwerp uitwerkingsplan heeft vanaf 2 juni 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tevens zijn de vooroverlegpartners gevraagd om te reageren op het voorontwerp. In deze nota worden de naar voren gebrachte reacties op het voorontwerp behandeld. De reacties worden samengevat en van een reactie voorzien.

Indiener	Samenvatting reactie	Reactie gemeente	Aanpassing Uitwerkingsplan
1.	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de voor burgers ondoorzichtige wijze en in afwijking met eerdere uitspraken van het college van B&W van het ophogen van het aantal te bouwen woningen tussen de Hogeweg en Westerweg van maximaal 190 woningen tot maximaal 290 woningen. Verwezen wordt naar de partiële herziening waardoor er meer woningen in voormalig 'deelgebied 1' tussen Kapelweg en Westerweg kunnen worden gebouwd. Reclamanten zijn van mening dat hierover niet goed is gecommuniceerd en zijn het niet eens met de indertijd verhoogde dichtheid naar maximaal 290 woningen voor het gebied tussen de Hogeweg en de Westerweg. Vervolgens geven reclamanten een overzicht van de reeds gebouwde of in procedure zijnde woningen die optelt tot 232 woningen (<i>red.: de optelsom klopt niet, maar de orde van grootte wel</i>). Zij constateren dat, samen met twee plannen die nog in ontwikkeling zijn, de volledige 290 woningen worden gebouwd. Met als gevolg extra verkeersdruk op de kleine voormalige landweggetjes. Reclamanten zijn van mening dat het in strijd is met goed en integer bestuur als op een zodanig ondoorzichtige wijze met burgers wordt gecommuniceerd dat zij later onverwacht	In 2015 is in de gemeenteraad gesproken over meer flexibiliteit in het bestemmingsplan ten behoeve van de planontwikkeling Zandzoom, met behoud van de uitgangspunten van gemiddelde woningdichtheden en het maximaal aantal te bouwen woningen in het totale plangebied. Dit heeft geleid tot vaststellen van de partiële herziening in 2017, waarin deze flexibiliteit in de regels is vastgelegd. De voorbereiding van de partiële herziening heeft conform de wettelijke procedure plaatsgehad. Er is dan ook geen sprake van een ondoorzichtige wijze van besluitvorming. De constatering van reclamanten dat sprake is van een toename van het aantal mogelijk te bouwen woningen in het deelgebied tussen de Hogeweg en Westerweg is niet juist. In het moederplan worden geen absolute aantallen per deelgebied genoemd, behalve het maximaal aantal woningen voor het totale plangebied van 565 woningen. Ook voor de gronden met de bestemming 'Wonen – Uit te werken' was geen apart maximum bepaald. Bij een ontwikkeling van alle gronden met deze bestemming zouden er meer dan 290 mogelijk zijn geweest. De flexibiliteit in de partiële herziening heeft ertoe geleid dat op sommige plandelen een hogere dichtheid dan 15 woningen per hectare mogelijk is, maar met een maximum van	De reactie leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

	worden blootgesteld aan grote veiligheids- en milieurisico's ten gevolge van een te grote verkeersdruk op de smalle voormalig landweggetjes. Verder geven zij aan dat ook een belangrijk uitgangspunt 'wonen in het groen' wordt opgeofferd aan het bouwen van meer woningen.	290 woningen. Dit betekent dat er ook gronden zijn met een lagere dichtheid of onbebouwd blijven. Inclusief voorliggend plan komt de gemiddelde dichtheid op circa 9,3 woningen per hectare en het aantal woningen op 227. Daarmee voldoet de dichtheid en het aantal woningen aan de regels van de partiele herziening. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de woningbouw wordt bij ieder uitwerkingsplan bekeken. Uit de berekening blijkt dat de verkeersbelasting op de Kapelweg en Westergeweg aanvaardbaar is. In het moederplan is een aantal verkeersmaatregelen voorzien om het verkeer goed af te wikkelen. Een aantal maatregelen is reeds uitgevoerd en een aantal is in voorbereiding. De gemeente is ook gestart met een Integraal Verkeersplan (IVP) voor Limmen. In samenspraak met bewoners wordt gekeken naar de verkeersstromen binnen Limmen en de inrichting van diverse wegen, waaronder de Hogeweg. De visie Wonen in het Groen is nader uitgewerkt in de Gebiedsvisie 'Dorps wonen aan Limmense Linten' opgesteld door Strootman. Het Kwaliteitsteam toetst of de plannen aan de visie voldoen. Het kwaliteitsteam heeft over voorliggend uitwerkingsplan positief geadviseerd.	
2.	Reclamanten zijn eigenaar van een bosperceel ten zuiden van het plangebied en geven aan dat het noodzakelijk is dat het bos bereikbaar is met groot materieel ten behoeve van onderhoud. Vanwege het smalle perceel is dit niet mogelijk via hun eigen grond. De opzet van het uitwerkingsplan impliceert dat het bosperceel niet meer bereikbaar zal zijn vanaf de noordzijde. In de oude situatie konden en mochten zij gebruik maken van het pad naast het bos. Zij doen een suggestie hoe het plan aangepast kan worden om toch toegang tot hun perceel te krijgen vanuit het plangebied. De toegang zou naast de mogelijkheid voor onderhoud ook de optie open houden voor eventuele ontwikkeling voor woningbouw op hun perceel. Reclamanten geven aan klachten te verwachten ten aanzien van schaduw die hun bos zal geven op de nieuwe percelen. De achtertuinen zijn getekend tegen het bos aan. De bomen staan	Om de zuidelijke percelen bereikbaar te houden voor een eventuele toekomstige ontwikkeling wordt vanaf het plangebied een strook vrijgehouden. Deze krijgt de aanduiding 'ontsluiting'. Afspraken over het gebruik van deze strook ten behoeve van het onderhoud van het bos en eventuele toekomstige ontsluiting is een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen reclamanten en de GEM. De bestaande bomen die binnen 2 meter van de erfgrans staan betreft een privaatrechtelijke situatie en worden niet in het uitwerkingsplan geregeld.	Vanaf het plangebied wordt een strook vrijgehouden voor bereikbaarheid van het zuidelijke perceel. Deze strook krijgt de aanduiding 'ontsluiting'. Nokhoogte naast gelegen woning wordt verlaagd van 11 naar 9 meter, waarbij het bouwvlak wordt vergroot.

	dan aan de zonkant van de tuinen van de woningen. Van oudsher is geen 2 meter vanaf de erfgrens aanwezig. Zij vragen om garantie (contractueel) dat eventuele naaste (en toekomstige) kopers weten dat er geen bomen gekapt zullen worden vanwege de schaduw of de afstand tot de erfgrens. Verwezen wordt naar de juridische procedure in plan Limmer Linten 3b Visweg-Hogeweg. Om dit te voorkomen stellen zij een (groen) strook van tenminste 2 meter breed tussen beiden te houden. Reclamanten hebben aan de GEM gevraagd om mee te doen aan het gewijzigde bestemmingsplan en welke inspanningen en kosten daarmee gemoeid zouden zijn. De GEM heeft aangegeven dat dit niet mogelijk is omdat alle berekeningen voor het plan al gemaakt zijn. Gevraagd wordt om een lagere nok hoogte van de woning naast hun perceel (9 meter in plaats van 11 meter), zodat deze beter aansluit bij de woningen langs de Hogeweg. Voor het appartementengebouw vinden zij in dit plangebied 14 meter te hoog en vragen dit te verlagen naar maximaal 3 woonlagen. Verzoeken om de goothoogte van overige woningen te verlagen.	Kopers kunnen zelf constateren dat er bomen tot op de erfgrens staan. Ook op de verkavelingstekening is te zien dat de percelen grenzen aan bomen. Opname van dit perceel in het bestemmingsplan van de GEM is niet meer mogelijk, doch aan de wensen van reclamanten is na overleg met de GEM (deels) gehoor gegeven. Dit geeft reclamanten ook gelegenheid om te bepalen welk toekomstbeeld men nu exact heeft voor het perceel (behoud bos dan wel woningen). Aan het verzoek de nokhoogte van naastgelegen woning aan te passen wordt tegemoet gekomen. Deze wordt verlaagd van 11 naar 9 meter, met een vergroting van het bouwvlak. In het voorontwerp uitwerkingsplan is reeds opgenomen dat het appartementengebouw maximaal drie bouwlagen heeft, met een maximale hoogte van 11 meter. Voor grondgebonden woningen in de bestemming 'Woongebied' geldt een bouwhoogte van 11 meter met een dakhelling tussen de 30 en 60 graden. Dit komt neer op twee bouwlagen met kap. Met deze bepaling is de goothoogte voor de grondgebonden woningen geregeld.	
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.		Geen
4. Provincie Noord-Holland	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.		Geen
5. Veiligheidsregio NHN	Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, hogedruk aardgastransportleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid is niet van invloed op de gebieden waarvoor de uitwerkingsplannen zijn opgesteld.	De uitwerking van het appartementengebouw en de bluswatervoorzieningen wordt te zijner tijd aan de Veiligheidsregio voorgelegd.	Geen

	De toetsing van het appartementengebouw en de bluswatervoorzieningen moet bij de uitwerking nog plaatsvinden.		
6. Liander	Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.		Geen