

- Geanonimiseerd -



Ontwerp Uitweringsplan Limmer Linten Acacialint

Nota beantwoording zienswijzen ontwerp Uitwerkingsplan Limmer Linten Acacialint.

Dit is een deeluitwerking van het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom.

Maart 2023

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft vanaf 27 oktober 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze nota worden de naar voren gebrachte zienswijzen op het ontwerp behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Reclamant	Samenvatting reactie	Reactie gemeente	Aanpassing Uitwerkingsplan
1.	Bij de voorbereiding van het plan is door de GEM aangegeven dat de waterpartij langs de zijkant van het perceel 3 meter voorbij het achterste bijgebouw zou beginnen, zodat in een later stadium reclamant een vergunning kan aanvragen voor een oprit om bij zijn carport te komen. Dit is echter niet goed op de laatste tekening van 23 sept 2022 aangepast. Verzocht wordt de situatie aan te passen zoals op bijgevoegde plattegrond is aangegeven.	Per abuis is dit niet goed op de tekening verwerkt. De tekening wordt aangepast conform de meegestuurde schets. Dit betekent dat een inrit mogelijk is op deze locatie. Tezijntijd zal er nog wel vergunning moeten worden aangevraagd voor de feitelijke uitrit.	De zienswijze geeft aanleiding tot een wijziging van het uitwerkingsplan. De sloot wordt op de verbeelding aangepast.
2.	Reclamanten pachten een huisje op het recreatiepark, op de grenzend aan de zuid-westzijde van het plangebied en hebben een aantal technische vragen. Waar bevindt zich de noordgrens van hun perceel. Is dat op het midden van de haag of is er nog enige ruimte tussen de haag en de officiële kadastrale grens?	Voor gegevens over kadastrale grenzen kan het kadaster geraadpleegd worden. In deze situatie, bij nr 44N, staat de bestaande haag circa 1,5 tot 2 meter voorbij de eigendomsgrens die hoort bij het vakantiehuisje dat door reclamanten wordt gepacht. In overleg met de eigenaar van het vakantiepark is het uitgangspunt om de bestaande greppel, zoals deze er altijd lag, te handhaven en vanaf daar een onderhoudstrook van 3 meter aan te leggen. Het exacte ontwerp wordt op dit moment nog uitgewerkt. De bestaande haag zal in overleg met de eigenaar van het	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

	Hoeveel ruimte is er gepland tussen de nieuwe greppel en de perceelgrens? Kunnen wij nog aan de achter kant van de haag langs de greppel lopen voor onderhoud. Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud/snoeien aan onze zijde van de greppel? Als reclamant dit moet onderhouden dan verzoeken zij minimaal een meter loopruimte beschikbaar te hebben. Aan de westzijde van het perceel loopt ook nog een greppel die nu aansluit op de greppel aan de noordkant. Worden deze greppels straks ook op elkaar aangesloten? Dit is relevant voor de afwatering waar nu al vaak sprake is van een zeer hoge (grond)waterstand.	vakantiepark worden gesnoeid en op onderdelen aan de zijde van de greppel ook deels verwijderd worden. Zoals hierboven aangegeven staat het groen van de vakantiehuisjes op sommige plekken over de erfgrans heen. De greppel blijft echter gehandhaafd op de huidige plek. Aan de noordzijde van de greppel komt een onderhoudsstrook van 3 meter. Met behulp van deze strook wordt de greppel in zijn geheel beheerd door de gemeente. Onderhoud van het groen is aan de eigenaren. In het bij het uitwerkingsplan gevoegde waterstructuurplan is opgenomen dat deze greppels in de toekomst ook op elkaar blijven aangesloten.	
3.	<i>Reclamant schrijft dat hij zienswijze heeft op het ontwerp exploitatieplan Limmer-Zandzoom 9^e herziening. Inhoudelijk gaat de zienswijze echter over het ontwerp uitwerkingsplan Acacialint. De brief wordt daarom gezien als zienswijze op het uitwerkingsplan.</i> Reclamant heeft een huisje op het recreatiepark. Deze grenst aan de zuid-oost kant van het plangebied. In het verleden had reclamant via de rondweg op het voormalige glastuinbedrijf met de auto toegang tot zijn huisje via de Hogeweg. Verzocht wordt om in het uitwerkingsplan opnieuw de mogelijk te krijgen zijn huisje met de auto te bereiken.	Het plan voorziet niet in een ontsluiting voor de reactiewoningen. Het recreatiepark voorziet, net als in de huidige situatie, zelfstandig in de gelegenheid voor parkeren, ontsluiting en het autobeleid op het park.	De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.
4.	Reclamanten zijn eigenaar van het bosperceel grenzend aan de zuid-oost kant van het plangebied. Zij maken zich grote zorgen dat een drietal achtertuinen onmiddellijk aan het bos grenzen. Het bos ligt aan de zuidzijde, waardoor zij klachten verwachten ten aanzien de schaduw die het bos beslist zal geven. Zij hebben vernomen dat door toekomstige bewoners van Limmer Linten fase 3b Visweg-Zuid al een rechtszaak is aangespannen tegen een bewoners van de Hogeweg over schaduw van bomen. Dit willen zij voorkomen en geen onenigheid met de nieuwe burens. Nogmaals wordt verzocht	Zoals ook bij de beantwoording van de inspraakreactie aangegeven gaat het uitwerkingsplan niet over aanwezige bomen. De bestaande bomen die binnen 2 meter van de erfgrans staan betreft een privaatrechtelijke situatie, waarbij over het algemeen een verjaringstermijn geldt. Aan de ontwikkelaar wordt gevraagd in het 'kavelpaspoort' toekomstige kopers te informeren over de aanwezige bomen. Een openbare strook vrijhouden van 2 meter is niet haalbaar en uitvoerbaar. Aan het verzoek wordt niet tegemoet gekomen.	Punt 1.2 van de toelichting wordt aangevuld. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan.

	om een (groen) strook van tenminste 2 meter tussen bos en achtertuinen. Dit kan ook een stoep of steeg naar de woningen zijn. Reclamanten zijn van mening dat niet alleen de woning naast hun perceel, maar dat de nokhoogte van alle woningen in het plan naar 9 meter moeten zakken. Dit gezien de twee recreatieparken aan de zuid- en westzijde. Het hoogteverschil is veel te groot ten opzichte van de recreatiewoningen. Verwezen wordt naar de situatie aan de Kapelweg 17. Aangegeven wordt dat het ontwerp uitwerkingsplan op ruimtelijkeplannen.nl niet is aangepast. Bij punt 1.2 Ligging plangebied in de Toelichting wordt het perceel van reclamanten niet als aangrenzend perceel genoemd en is hiermee onvolledig. Het uitwerkingsplan lijkt daardoor geen rekening met het (bos) perceel te houden.	Het plangebied voorziet in reguliere woningen, waarbij een woning van twee woonlagen met kap gebruikelijk is. Langs het oude lint komen woningen met één woonlaag met kap. Het karakter van het recreatiepark is niet zodanig dat hierop de bouwhoogte van de woningen aangepast hoeft te worden. Op ruimtelijkeplannen.nl staat het juiste ontwerp uitwerkingsplan, met daarin de aangegeven wijzigingen waar reclamanten op doelen. Wellicht heeft reclamant per ongeluk alsnog het voorontwerp uitwerkingsplan bekeken. Beiden staan op ruimtelijkeplannen.nl. De beschrijving bij punt 1.2 zal hierop aangevuld worden. Zoals uit de tekening met de voorlopig inrichting wordt wel rekening gehouden met het (bos) perceel.	
5.	Reclamanten zijn pachter van een vakantiehuisje op het Bungalowpark Flora dat grenst aan de zuidzijde van het plangebied. Het ontwerp lijkt weinig rekening te houden met het feit dat het grotendeels omringd wordt door 3 kleinschalige recreatieparken met bescheiden vakantiehuisjes. Dat blijkt onder andere uit de bouwhoogte van 11 meter, waar de vakantiehuisjes nauwelijks de drie meter halen. 11 meter staat bouw toe van tenminste drie verdiepingen. Niet alleen wordt hiermee het karakter van het gebied sterk aangetast, reclamanten zijn ook bezorgd over hun privacy. Verzocht wordt de nokhoogte te beperken tot alleen begane grond.	Het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom staat het realiseren van grondgebonden woningen tot een maximale hoogte van 11 meter toe en appartementen tot een maximale hoogte van 14 meter. Het uitwerkingsplan voorziet in reguliere woningen waarbij de bouw van twee lagen met kap gebruikelijk is. De 11 meter voorziet voor de grondgebonden woningen in een nokhoogte, aangezien er een dakhelling in de regels is opgenomen. Dit betekent dat er twee woonlagen met kap mogelijk is. Het karakter van het recreatiepark is niet zodanig dat hierop de bouwhoogte van de woningen aangepast hoeven te worden. Daarbij zijn de achtertuinen naar de recreatiewoningen georiënteerd, waardoor er voldoende afstand tussen de nieuwe woningen en de recreatiewoningen ontstaat. Er is geen aanleiding om de nieuwbouw tot de begane grond te beperken.	De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de 'Verbeelding'; de bestemming 'water' wordt ter hoogte van het recreatiepark vervangen door de bestemming 'groen'. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot wijziging van het uitwerkingsplan

	Voor de rust op het parkje wordt verzocht om de ingetekende groenstrook van huisje 15 t/m 9 door te trekken langs alle huisjes. Gevraagd wordt hoe groot de groenstrook wordt, zodat zij daarop kunnen anticiperen, zoals met eventuele beplanting aan de noordzijde van hun perceel. Bevindt de groenstrook zich bij de greppel aan de achterkant van de huisjes? Wat is de breedte van de greppel? Hoeveel ruimte is daarvoor de groenstrook? Is er nog enige ruimte tussen onze bestaande afscheiding (haag/schutting) en de officiële kadastrale grens? Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud/snoeien aan de zijde van reclamanten? Als reclamanten dit zijn dan wordt verzocht om minimaal een meter loopruimte. Aangegeven wordt dat zij als pachters van de grond en eigenaren van de huisjes niet rechtstreeks zijn benaderd met informatie over het plan terwijl de gegevens wel bij de gemeente bekend zijn.	De groenstrook is opgenomen ten behoeve van het onderhoud van de aanwezige greppel. Voor het deel waar geen greppel ligt is deze onderhoudsstrook niet nodig en sluiten de tuinen van de nog te bouwen woningen aan op de percelen van de vakantiehuisjes. Er is geen aanleiding de groenstrook door te trekken. Uitgangspunt is dat de greppel die er altijd al lag gehandhaafd blijft op de locatie waar deze nu ligt om wateroverlast bij de vakantiewoningen te voorkomen. Vanaf de greppel wordt een onderhoudsstrook van 3 meter aan gelegd. De bestaande haag staat voorbij de eigendomsgrens die hoort bij de vakantiehuisjes. In overleg met de eigenaar van het vakantiepark is het uitgangspunt om de bestaande greppel, zoals deze er altijd lag, te handhaven en vanaf daar een onderhoudsstrook van 3 meter aan te leggen. Het exacte ontwerp wordt op dit moment nog uitgewerkt. De bestaande haag zal in overleg met de eigenaar van het vakantiepark worden gesnoeid en op onderdelen aan de zijde van de greppel ook deels verwijderd worden. Op de 'Verbeelding' behorend bij het Uitwerkingsplan was de bestemming 'Water' opgenomen, direct tegen de erfgrans aan. Om verwarring te voorkomen over de plek van de greppel wordt de waterbestemming vervangen door een groenbestemming, waarbinnen ook water is toegestaan. Op deze wijze kan de locatie van de huidige greppel gehandhaafd blijven, met aan de noordzijde een groenstrook van 3 meter voor het onderhoud van de greppel. De greppel wordt beheerd door de gemeente. De bekendmaking van het ter inzage leggen van het voorontwerp en het ontwerp uitwerkingsplan vindt plaats in het Gemeenteblad en de lokale krant De Castricummer. Op deze manier kan iedereen op de hoogte zijn van nieuwe ontwikkelingen in zijn omgeving. Aanvullend daarop is een brief gestuurd aan de (grond) eigenaren van de aangrenzende percelen. In dit geval aan de eigenaar van het vakantiepark. In deze brief is gevraagd de informatie te delen met de eigenaren van de vakantiehuisjes op het park.	
--	--	---	--

	Verzocht wordt de parkbewoners te informeren en te betrekken bij de nieuwe plannen en via een emailbestand hen te informeren, ook over geplande werkzaamheden.	Een groot deel van de werkzaamheden worden georganiseerd de projectontwikkelaar en uitgevoerd door GP Groot. Over deze werkzaamheden worden omwonenden door hen geïnformeerd. Er worden echter ook kavels ontwikkeld door particulieren. De af te geven omgevingsvergunningen zijn te volgen via www.officielebekendmakingen.nl. Wel moet opgemerkt worden dat het recreatiepark een bijzondere situatie betreft, waarbij in eerste instantie de grondeigenaar wordt geïnformeerd. Vaak met het verzoek de gebruikers/eigenaren op het park nader te informeren.	
--	---	--	--