

- Geanonimiseerd -



## Uitwerkingsplan Limmer Linten Notenlint

**Nota beantwoording reacties voorontwerp Uitwerkingsplan Limmer Linten Notenlint voor de ontwikkeling van max. 40 grondgebonden woningen en max. 30 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<br>Uitwerkingsplan                                                                                                                |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Reclamanten wonen recht en schuin tegenover het plangebied. Zij maken zich grote zorgen over de bouwhoogte van het appartementencomplex met 30 appartementen aan de noordkant van het plangebied. Zij geven aan dat hun woningen nabij de hoogst geplande toegestane bebouwing van dit appartementencomplex zijn gelegen. Het gebouw zal een maximale hoogte van 14 meter hebben. Ze vrezen grote ruimtelijke gevolgen. Dit betreft onder meer de mogelijke aantasting van de privacy door het zicht vanaf de hoge flat op hun woningen en tuinen en de vermindering van het zonlicht vanaf het zuiden. | <p>De constatering van reclamanten dat het appartementengebouw direct tegenover hun woningen een maximale hoogte van 14 meter heeft is niet juist. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de woningen van reclamanten, waarbij de hoogte aan de noordzijde maximaal drie bouwlagen heeft met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Alleen het zuidelijke deel van het gebouw heeft een maximale hoogte van 14 meter. Op de verbeelding van het voorontwerp zijn de drie bouwlagen en hoogte van 11 meter reeds vastgelegd. Deze hoogte is gelijk aan de toegestane nokhoogte van grondgebonden woningen.</p> <p>Met betrekking tot privacy kan worden opgemerkt dat de afstand tussen het appartementengebouw en de voorgevels van de woningen varieert van 24 tot 37 meter, met daar tussenin een openbare groenstrook van circa 5 meter en een weg. Het appartementengebouw is noord-zuid georiënteerd, wat betekent dat de smalle zijde gelegen is tegenover de woningen van reclamanten. Deze gevel is circa 22 meter breed. Dit is vergelijkbaar met een rijtje van vier grondgebonden woningen.</p> | In de toelichting wordt de tekst over de stedenbouwkundige invulling verduidelijkt. Voor het overige leidt de reactie niet tot aanpassingen. |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>Volgens reclamanten blijkt uit het voorontwerp dat de situatie zoals op de verbeelding is weergegeven niet door het college is bedoeld en citeren tekst uit de Toelichting: <i>‘Het stedenbouwkundige plan is zoveel mogelijk afgestemd op de omgeving. Zo wordt aangesloten op het Hazelnootlint (uitwerkingsplan Limmer Linten fase 2b) en het bestemmingsplan ‘Zandzoom Tegro-Schilder herziening locatie Rijksweg Limmen’. Aan de randen van het plangebied worden vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd, die grotendeels met de achtertuin naar de aangrenzende percelen gericht zijn. Bij de woning in het lint aan de Hogeweg wordt aangesloten op de oriëntatie van de andere woningen in dit lint. Centraal in het plangebied is hofje met seniorenwoningen en een appartementengebouw met ruimte voor 30 appartementen voorzien. ....’</i></p> <p>Hieruit blijkt dat de beleidswens om aan de randen van het plangebied te kiezen voor laagbouw niet in de verbeelding is vastgelegd. Er wordt aangegeven het appartementencomplex centraal in het plangebied te situeren waar echter uit de verbeelding blijkt dat het aan de rand van het plangebied is gesitueerd.</p> <p>Het voorontwerp geeft in paragraaf 2.3.9 aan dat het plangebied vrijwel volledig in een bijzonder welstandsgebied ligt en voor een klein deel aan de noordzijde in een luw welstandsgebied. De precieze kaders zijn echter in het fragment van de niveaukaart Welstandsnota 2013 niet toegevoegd. Hierdoor is het onduidelijk welke gebiedscriteria op welk deel van het plan van toepassing zijn. Reclamanten zijn van mening dat een appartementencomplex van 3 en 4 woonlagen niet past binnen de gebiedscriteria van een bijzonder welstandsgebied. Immers dit criterium stelt ‘dat de bouwmassa en gevelopbouw evenwichtig zijn, in balans met het dorpse karakter van het gebied en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken.’</p> | <p>Het gebouw met aan de noordzijde maximaal drie bouwlagen zal geen nadelige gevolgen hebben voor schaduwwerking op de tegenoverliggende woningen.</p> <p>Bedoelde tekst in het voorontwerp is geschreven vanuit het planconcept van de hele uitwerkingslocatie ten opzichte van de oude linten die er omheen liggen. De oude linten worden bedoeld met de ‘randen’ van het plangebied. Omdat het ontwikkelgebied in twee delen is uitgewerkt klopt deze tekst niet voor het Hazelnootlint en het Walnotenlint. De tekst zal worden aangepast in de Toelichting.</p> <p>In de welstandsnota zijn met name de oude linten van Limmen aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Het genoemde citaat is met name op deze oude linten van toepassing. Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor gebouwen worden getoetst aan de Welstandsnota. Vooruitlopend worden de uitwerkingsplannen door het Kwaliteitsteam Limmen-Zandzoom getoetst. Zij hebben positief geadviseerd over de stedenbouwkundige invulling van het plangebied, met het appartementengebouw op deze locatie. De architectonische uitwerking van het gebouw wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de Welstandsnota. Voor de verduidelijking is hieronder een uitsnede van het welstandsregime gemaakt met daarin het plangebied geprojecteerd.</p> |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                 |              |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                                               | Verzocht wordt het uitwerkingsplan op deze punten aan te passen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |              |
| 2.                                            | Reclamant woont schuin tegenover het geplande appartementengebouw. De inhoud van de reactie is gelijk aan de vorige brief. Zie onder 1 voor de inhoud.                                                                                                                                                                                                                                      | Zie onder 1 voor de beantwoording.                                                                                              | Zie onder 1. |
| 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.<br>De toetsing van het appartementengebouw en de bluswatervoorzieningen moet bij de uitwerking nog plaatsvinden. | De uitwerking van het appartementengebouw en de bluswatervoorzieningen wordt te zijner tijd aan de Veiligheidsregio voorgelegd. | Geen         |
| 6. Liander                                    | Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                 | Geen         |