



Nota van inspraak en overleg
Voorontwerpuitwerkingsplan
'Limmen Zandzoom, fase 2a'

Versie 18-05-2017

Inspraak & overleg voorontwerp-uitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 2a'

Het voorontwerp-uitwerkingsplan heeft vanaf 16 februari 2017 tot en met 29 maart 2017 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 woensdag 15 februari is een inloopavond georganiseerd in de Lantaarn in 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 elf inspraakreacties ontvangen en vijf overlegreacties van instanties.

In deze nota worden alle ingekomen reacties kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Inspraakreacties op grond van de 'Inspraakverordening Castricum'

Inspraakreactie 1

Samenvatting

Verzocht wordt rekening te houden met de volgende punten:

1. De maximale goot- en dakhoogte van woningen aan Kapelweg zijde gelijk te stellen aan de huidige woningen;
2. Meer afstand aan te houden van voorgevel tot aan grens;
3. Aan beide kanten van de weg groenstroken aan te leggen;
4. Meer parkeerruimte op de openbare weg aan te leggen;
5. De voorgevels op regelmatige afstanden te plaatsen.

Reactie gemeente

1. In het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is voor alle woningen een bouwhoogte toegestaan van 11 meter. Voor de identiteit van het gebied is vooral de goothoogte – en dan juist de variatie daarin – sterk bepalend.
In de huidige situatie nabij fase 2a is overwegend sprake van een lage gootaanzet. De kapriching is wisselend, waardoor voldoende afwisseling aanwezig is, om eentonigheid te vermijden en de beeldkwaliteit van de linten in stand te houden. Om bovengenoemde ruimtelijke- en kenmerkende levendige kwaliteit van het bestaande profiel te kunnen waarborgen wordt de goothoogte van de nieuwe woningen aan de Kapelweg daarom beperkt tot 4,5 meter. Bij woningen met een langskap in het lint aan de Kapelweg wordt tevens de nokhoogte beperkt tot 9,5 meter.
2. Ter plaatse van het plan fase 2a heeft de Kapelweg een ruim profiel door de royale berm aan de oostzijde van de weg. Dit ruime profiel met royale berm dient beschouwd te worden als een incident. De verwijding van het profiel is een interessante afwijking in het smalle meanderende lint. Het karakteristieke profiel van de linten is in de regel juist smal en heeft nagenoeg geen berm. De woningen aan de oostzijde staan ook op royale afstand van de weg en beschikken over royale voorerven. De Kapelweg buigt ter plaatse van dit gedeelte van het lint ook af naar het oosten. Een nadrukkelijker begeleiding van het wegprofiel aan de westzijde is daarom gewenst.
De nieuwe woningen aan de Kapelweg worden daarom op minimaal 4 meter afstand tot de perceelsgrens gesitueerd (ca 5,5 meter tot de weg). De exacte afstand blijkt uit de verbeelding, waarin de bouwblokken precies zijn aangegeven. De meest zuidelijke nieuwe woning aan de Kapelweg komt op een afstand van 8 meter tot de perceelsgrens (ca 9,5 m tot de weg).
3. Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar het hierboven gestelde.
4. Parkeren wordt voorzien op de kavels. Het geplande aantal parkeerplaatsen op de kavels voldoet ruimschoots aan de gestelde parkeernorm. In het binnengebied van het nieuwe plan komen daarbij nog een aantal openbare parkeerplaatsen.
5. In de Gebiedsvisie Zandzoom Limmen is een keuze gemaakt om de voorgevels te laten 'verspringen'. Dit om het landschappelijke karakter te versterken en aan te sluiten op de karakteristiek van de bestaande bouw. De verspringende voorgevelrooilijn wordt geborgd in de verbeelding (de kaart) van het uitwerkingsplan.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt aangepast met nadere normen met betrekking tot de maximale goothoogte, nokhoogte en een aangepaste situering van de nieuw te bouwen woningen aan de Kapelweg.

Inspraakreactie 2

Samenvatting

Verzocht wordt rekening te houden met de volgende punten:

1. De maximale goot- en dakhoogte van woningen aan Kapelweg zijde gelijk te stellen aan de huidige woningen;
2. Meer afstand aan te houden van voorgevel tot aan grens;
3. Aan beide kanten van de weg groenstroken aan te leggen.

Reactie gemeente

1. In het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is voor alle woningen een bouwhoogte toegestaan van 11 meter. Voor de identiteit van het gebied is vooral de goothoogte – en dan juist de variatie daarin – sterk bepalend.
In de huidige situatie nabij fase 2a is overwegend sprake van een lage gootaanzet. De kaprichting is wisselend, waardoor voldoende afwisseling aanwezig is, om eentonigheid te vermijden en de beeldkwaliteit van de linten in stand te houden. Om bovengenoemde ruimtelijke- en kenmerkende levendige kwaliteit van het bestaande profiel te kunnen waarborgen wordt de goothoogte van de nieuwe woningen aan de Kapelweg daarom beperkt tot 4,5 meter. Bij woningen met een langskap in het lint aan de Kapelweg wordt tevens de nokhoogte beperkt tot 9,5 meter.
2. Ter plaatse van het plan fase 2a heeft de Kapelweg een ruim profiel door de royale berm aan de oostzijde van de weg. Dit ruime profiel met royale berm dient beschouwd te worden als een incident. De verwijding van het profiel is een interessante afwijking in het smalle meanderende lint. Het karakteristieke profiel van de linten is in de regel juist smal en heeft nagenoeg geen berm. De woningen aan de oostzijde staan ook op royale afstand van de weg en beschikken over royale voorerven. De Kapelweg buigt ter plaatse van dit gedeelte van het lint ook af naar het oosten. Een nadrukkelijker begeleiding van het wegprofiel aan de westzijde is daarom gewenst.
De nieuwe woningen aan de Kapelweg worden daarom op minimaal 4 meter afstand tot de perceelsgrens gesitueerd (ca 5,5 meter tot de weg). De exacte afstand blijkt uit de verbeelding, waarin de bouwblokken precies zijn aangegeven. De meest zuidelijke nieuwe woning aan de Kapelweg komt op een afstand van 8 meter tot de perceelsgrens (ca 9,5 m tot de weg).
3. Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar het hierboven gestelde.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt aangepast met nadere normen met betrekking tot de maximale goothoogte, nokhoogte en een aangepaste situering van de nieuw te bouwen woningen aan de Kapelweg.

Inspraakreactie 3

Samenvatting

Inspreker verzoekt, gelet op het smalle profiel van de weg ter hoogte van Kapelweg 36, een andere plaats voor een aansluiting tot het plangebied dan ter hoogte van Kapelweg 36.

Reactie gemeente

Het verkavelingsontwerp voor fase 2a gaat uit van 2 ontsluitingen van de buurt aan het lint van de Kapelweg. Dit ontsluitingsprincipe voldoet aan de gebiedsvisie Zandzoom Limmen “Dorps wonen aan de Limmense Linten”. De dubbele ontsluiting is ook wenselijk in het kader van bereikbaarheid van de woningen en vluchtveiligheid bij calamiteiten. De voorgestelde locaties van de ontsluitingswegen zijn veilig. Het profiel van de Kapelweg is op de gegeven locatie juist enigszins verwijd en biedt daardoor ruimte voor de voorgenomen ontwikkeling en bijhorende ontsluitingen. Annex de ontsluitingswegen zijn in het verkavelingsontwerp plantsoenen voorgesteld, waarmee een “ruimtelijke aankondiging” wordt gedaan aan de Kapelweg van de ontsluitingswegen. De plantsoenen dienen tevens de overzichtelijkheid en daarmee de veiligheid van de betreffende kruisingen.

Bij de nadere planuitwerking wordt wel extra aandacht besteed aan de uitwerking van de kruisingen met betrekking tot de perceelgrens van de aanliggende woningen. De perceelsgrens wordt afgerond tot enige afstand van de rijweg, zodat de haag op de erfscheiding het overzicht op de kruising niet ontnemt. Dit geldt ook voor de positie van de woningen annex de ontsluitingsweg. Ook wordt het bouwvlak van de nieuwe woning ten opzichte van de Kapelweg verder naar achteren geplaatst, waardoor per saldo de overzichtelijkheid wordt verbeterd.

Conclusie

Om een zorgvuldige aansluiting van de kruisingen te borgen wordt het uitwerkingsplan aangepast.

Inspiraakreactie 4

Samenvatting

1. De woningen welke zijn geprojecteerd aan de Kapelweg en op de hoek van de Kapelweg / Dronenlaantje staan veel te dicht op de weg en de maximale hoogte van 11 meter is veel te hoog. Inspreker merkt op dat destijds niet hoger gebouwd mocht worden dan 9 meter. Woningen midden in het plan mogen wel 11 meter hoog worden.
2. Door op de hoek van de Kapelweg / Dronenlaantje een kavel te projecteren wordt een verkeersgevaarlijke situatie gecreëerd.

Reactie gemeente

1. In het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is voor alle woningen een bouwhoogte toegestaan van 11 meter. Voor de identiteit van het gebied is vooral de goothoogte – en dan juist de variatie daarin – sterk bepalend.
In de huidige situatie nabij fase 2a is overwegend sprake van een lage gootaanzet. De kaprichting is wisselend, waardoor voldoende afwisseling aanwezig is, om eentonigheid te vermijden en de beeldkwaliteit van de linten in stand te houden. Om bovengenoemde ruimtelijke- en kenmerkende levendige kwaliteit van het bestaande profiel te kunnen waarborgen wordt de goothoogte van de nieuwe woningen aan de Kapelweg daarom beperkt tot 4,5 meter. Bij woningen met een langskap in het lint aan de Kapelweg wordt tevens de nokhoogte beperkt tot 9,5 meter. Dit is ook het geval bij de woning op de hoek Dronenlaantje – Kapelweg.
De situering van de woning is ten opzichte van het voorontwerp gedraaid. De afstand van het bouwvlak tot de haag bedraagt minimaal 4 meter, tot de weg minimaal 5,5 meter.
2. Gezien de situering van het bouwvlak, met voldoende afstand tot de wegen, is geen sprake van een gevaarlijke / verkeersonveilige situatie.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt aangepast met het definitief vastleggen van het bouwblok en het vastleggen van een maximale goothoogte voor de kavel hoek Dronenlaantje / Kapelweg.

Inspraakreactie 5

Samenvatting

Insprekers hebben geen bezwaar tegen de nieuwe woningen. Vinden wel dat de recent gebouwde woningen aan de Kapelweg te hoog zijn en dat onvoldoende rekening is gehouden met de bestaande woningen.

Reactie gemeente

1. In het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is voor alle woningen een bouwhoogte toegestaan van 11 meter. Voor de identiteit van het gebied is vooral de goothoogte – en dan juist de variatie daarin – sterk bepalend.

In de huidige situatie nabij fase 2a is overwegend sprake van een lage goot aanzet. De kaprichting is wisselend, waardoor voldoende afwisseling aanwezig is, om eentonigheid te vermijden en de beeldkwaliteit van de linten in stand te houden. Om bovengenoemde ruimtelijke- en kenmerkende levendige kwaliteit van het bestaande profiel te kunnen waarborgen wordt de goothoogte van de nieuwe woningen aan de Kapelweg daarom beperkt tot 4,5 meter. Bij woningen met een langskap in het lint aan de Kapelweg wordt tevens de nokhoogte beperkt tot 9,5 meter.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt aangepast met nadere normen betrekking tot de maximale goothoogte en nokhoogte.

Inspraakreactie 6

Samenvatting

1. Aandacht wordt gevraagd om bouwhoogte en terreinhoogte t.o.v. de omliggende woningen.
2. Aandacht wordt gevraagd voor waterhuishouding en het ophogen.

Reactie gemeente

1. De overgang tussen de bestaande en nieuwe woningen is ook voor het aspect water van groot belang. Om overlast te voorkomen worden maatwerkoplossingen ontworpen die voorzien in een goede overgang tussen de bestaande en nieuwe woningen.
2. Het belang van een goede waterhuishouding is evident. Een van die uitgangspunten is dat geen hinder voor de bestaande woningen mag optreden.
Het uitwerkingsplan is ook voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft een aantal opmerkingen / uitgangspunten genoemd die worden meegenomen in de planuitwerking, waaronder de toelichting van het uitwerkingsplan.

Conclusie

De waterparagraaf in het uitwerkingsplan wordt naar aanleiding van de opmerkingen van het Hoogheemraadschap aangescherpt. Er wordt een waterhuishoudingsplan opgesteld dat wordt afgestemd met de bewoners.

Inspraakreactie 7

Samenvatting

1. De bestaande woningen aan de Pagenlaan zijn gebouwd met de regels uit het voor deze woningen geldende bestemmingsplan: goothoogte 3 meter, nokhoogte 9 meter en inhoud

maximaal 400 m³. Deze maten en volumes wijken af van het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom. Insprekers zijn van mening dat de in het bestemmingsplan aangegeven hoogtes en volumes niet passen in de Gebiedsvisie Zandzoom.

2. Het uitwerkingsplan is gebaseerd op 33 woningen. Opgemerkt wordt dat het uitwerkingsplan uit zou moeten gaan van 34 woningen. Er staat namelijk ook een woning in het plan aan de Pagenlaan.
3. In de concept stedenbouwkundige verkaveling krijgen de huidige woningen aan de Pagenlaan aangrenzend aan hun achtertuinen kavels. In het bestemmingsplan Zandzoom was verbeeld dat er achter de woningen aan de Pagenlaan een sloot (greppel) zou komen. Op de informatieavond is aangegeven dat de gemeente geen sloten tussen kavels wil aanleggen in verband met het onderhoud van de greppels en sloten. Desalniettemin wordt gepleit om een diepe greppel aan de achterzijde van de kavels aan de Pagenlaan.
4. De volumes van de nieuwbouwwoningen zouden moeten passen bij de bestaande volumes. Zowel aan de Pagenlaan als aan de Kapelweg dienen de nieuwbouwwoningen met lagere kappen (9 meter) en lagere goothoogtes (3 meter) te worden gerealiseerd. Op deze wijze passen de woningen in het straatbeeld van de bestaande Limmer Linten.
5. Opgemerkt wordt dat de achtertuinen van insprekers laag liggen, zo'n 0,60 meter onder het wegniveau en dat sprake is van een hoge grondwaterstand. Gevraagd wordt de achtertuinen (zo nodig) te verhogen tot voldoende hoogtes om een goede waterhuishouding te waarborgen.
6. Gevraagd wordt om maatregelen ter beperking van de overlast, daar sprake is 34 verschillende bouwinitiatieven met het daarbij bijbehorende transport, langere bouwtijd met overlast, het wel of niet ophogen van achtertuinen etc.
7. Daar de bestaande woningen veelal op staal zijn gefundeerd wordt gevraagd trillingvrij te heien.
8. Gevraagd wordt de kleurstellingen en materiaalgebruik van de nieuwe woningen zodanig vast te leggen dat de woningen in het huidige straatbeeld passen.

Reactie gemeente

1. De Gebiedsvisie Zandzoom Limmen geeft geen concrete maten en inhoudsmaten van de nieuw te bouwen woningen weer. Dit laat onverlet dat rekening dient te worden gehouden met de maatvoering en het volume van bestaande woningen die grenzen aan het nieuwe plan. Het uitwerkingsplan wordt daarom op een aantal punten aangescherpt:

Volume van de woning

De inhoudsmaat van een woning is gerelateerd aan het oppervlak van de kavel. Om te grote woningen op te kleine kavels te voorkomen is er een maximale inhoudsmaat in relatie tot de kavel. Het doel is om een goede relatie te verkrijgen tot de naastgelegen woningen en een goede verhouding tussen kavelgrootte en massa (inhoud) van de woning. In het uitwerkingsplan wordt daarom een staffel opgenomen van het maximum toegestaan aantal m³ van een woning in relatie tot de verschillende oppervlaktes van de kavels in het plan. De kavels aan de Kapelweg krijgen een oppervlakte tussen circa 600 m² en circa 715 m². Daarbij is een maximale inhoud van de woning van 850 m³ passend.

Goothoogte en hoogte van de woning

1. In het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is voor alle woningen een bouwhoogte toegestaan van 11 meter. Voor de identiteit van het gebied is vooral de goothoogte – en dan juist de variatie daarin – sterk bepalend. In de huidige situatie nabij fase 2a is overwegend sprake van een lage gootaanzet. De kaprichting is wisselend, waardoor voldoende afwisseling aanwezig is, om eentonigheid te vermijden en de beeldkwaliteit van de linten in stand te houden. Om bovengenoemde ruimtelijke- en kenmerkende levendige kwaliteit van het bestaande profiel te kunnen

waarborgen wordt de goothoogte van de nieuwe woningen aan de Kapelweg daarom beperkt tot 4,5 meter. Bij woningen met een langskap in het lint aan de Kapelweg wordt tevens de nokhoogte beperkt tot 9,5 meter.



Omwille van een goede aansluiting op de bestaande woningen aan de Pagenlaan, worden de woningen op de vier oostelijke kavels die grenzen aan de achtertuinen van de bestaande woningen Pagenlaan (zie hiernaast) qua inhoud beperkt tot maximaal 650 m³.

De afstand tot de zijdelingse kavelgrenzen dient minimaal 2,5m te bedragen, zoals ook het geval is voor de betreffende woningen aan de Pagenlaan. Ook wordt een achtergevelrooilijn gehanteerd van 12 m. vanaf de voorgevelgrens, om de openheid tussen de bestaande en nieuwe woningen te waarborgen. De woningen mogen dus niet dieper worden dan 12 m.

2. Het aantal nieuwe woningen aan de Kapelweg wordt beperkt tot zes woningen: twee ten noorden van de noordelijk gelegen nieuwe toegangsweg en vier in plaats van vijf woningen ten zuiden van deze weg zoals opgenomen in het voorontwerp uitwerkingsplan. Inclusief de woning aan de Pagenlaan bestaat het plangebied uit maximaal 33 woningen.
3. De overgang tussen de bestaande en nieuwe woningen is ook voor het aspect water van groot belang. Zoals aangeven op de informatieavond is een greppel tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen ongewenst daar deze greppel in de praktijk niet te onderhouden is. Om overlast te voorkomen worden maatwerkoplossingen ontworpen die voorzien in een goede overgang tussen de bestaande en nieuwe woningen.
4. Voor de reactie op dit punt wordt verwezen naar de reactie onder punt 1.
5. Zoals in de reactie onder punt 3 is aangegeven is de overgang van de bestaande naar de nieuwe woningen ook voor het aspect water een belangrijk punt. Om overlast te voorkomen worden maatwerkoplossingen ontworpen die voorzien in een goede overgang tussen de bestaande en nieuwe woningen.
6. De intentie is het bouwrijpmaken in een keer uit te voeren, de bouw vindt gefaseerd plaats. Het is onvermijdelijk dat de (bouw) activiteiten tot enige overlast zullen leiden. Met initiatiefnemers worden afspraken gemaakt om dit tot een minimum te beperken.
7. Afhankelijk van de situatie wordt door de gemeente aan initiatiefnemers geadviseerd trillingvrij te heien. Van belang hierbij is onder meer de afstand van de nieuwe woning tot de bestaande woningen en het gegeven of de bestaande woningen in de directe omgeving al dan niet op staal zijn gefundeerd.
8. De linten van Limmen vallen onder het bijzondere welstandsregime, de rest van het gebied onder regulier welstandstoezicht. Onderdeel van de toets is de kleurstelling en het materiaalgebruik.

Conclusie

Het plan (toelichting, planregels, verbeelding) zal naar aanleiding van de opmerkingen op een aantal punten worden aangepast.

Inspraakreactie 8

Samenvatting

1. Een bouwhoogte van 11 meter gaat het aanzicht van de Kapelweg domineren en valt volledig uit de toon t.o.v. de bestaande bebouwing. Op de Pagenlaan, Westerweg, Dronenlaantje en Kapelweg is namelijk geen huis hoger dan 9 meter of een goothoogte hoger dan 3 meter. In het bestemmingsplan, blz. 42, staat aangegeven dat bij de bouwhoogten wordt aangesloten bij de bouwhoogtes in het plangebied en in Limmen. Verzocht derhalve om een maximale bouwhoogte van 9 meter.
2. De afstand tot de bestaande bebouwing tot de weg bedraagt op de Pagenlaan gemiddeld 8 meter, op de Kapelweg tussen de 8 meter (voor drie huizen) en 14 meter (voor 5 huizen). Het huis op het Dronenlaantje staat 8 meter van de weg af. Gezien bovenstaande wordt verzocht de nieuwe woningen minimaal 10 meter van de Kapelweg te situeren.
3. Gewezen wordt op een rietkraag aan de westelijke rand van de Kapelweg met daarachter een greppel. Gevraagd wordt de rietkraag vanwege de landschappelijke waarde te behouden. Tevens wordt gevraagd de greppel te behouden vanwege het belang voor de waterhuishouding.

Suggestie voor alternatieve invulling m.b.t. de punten 1 t/m 3:

Indien de in het stedenbouwkundig ontwerp ingetekende 'brink' (aangeduid met S) wordt opgeheven kan de grond daarvan worden gebruikt om een strook groen/brede berm aan te leggen aan de Kapelweg, waarin bomen kunnen worden geplant om parkeren tegen te gaan. Een aantal kavels minder kan ook ruimte opleveren voor (openbaar) groen. De nieuwe huizen aan de Kapelweg krijgen dan geen directe ontsluiting op de Kapelweg, maar worden bereikbaar gemaakt via de oost-west gerichte ontsluitingsweg. Met deze oplossing kan de rietstrook blijven bestaan met een greppel erachter. Er wordt uit het zicht geparkeerd en de Kapelweg wordt veiliger vanwege minder aansluitingen.

4. Bewoners maken bezwaar tegen het niet opnemen in de planregels van het aantal maximaal toegestane bouwlagen. Gevraagd wordt om maximaal 1 bouwlaag met een kap.
5. Bewoners maken bezwaar tegen de optie dat er ook half vrijstaande woningen gebouwd zouden mogen worden. Er staan alleen vrijstaande woningen in de directe omgeving, geen half vrijstaande woningen of geschakelde woningen. In alle contacten tot op heden met de gemeente is gesproken over vrijstaande woningen in dit gebied.
6. Bewoners maken bezwaar tegen een inhoud van hoofdgebouwen van maximaal 800 m³. Bewoners zijn van mening dat bij een inhoud van om en nabij de 800 m³ 'rood gaat domineren over groen' en dat zichtlijnen met dit volume ernstig worden belemmerd. Gevraagd wordt in harmonie met de omgeving om een maximaal bouwvolume van 700m³ en een maximale oppervlakte bebouwing van 50%.
7. Gevraagd wordt de kleurstellingen en materiaalgebruik van de woningen zodanig vast te leggen, dat deze voldoen aan de eis van de Gebiedsvisie zodat de bebouwing harmoniseert met het bestaande beeld.
8. Gevraagd wordt om duidelijkheid over het aantal woningen in het gebied en van welk oppervlakte (met bijgebouwen) moet worden uitgegaan. Opgemerkt wordt dat de voorbeeldverkaveling in de toelichting en de presentatie op 15 februari verschillen. Een ingetekend bouwvlak van de woning aan de Pagenlaan ontbreekt. Verzocht wordt een driedimensionaal beeld te laten ontwerpen van het gebied.
9. Gemeente wordt verzocht haar eigen eisen voor duurzaamheid zoals verwoord in het bestemmingsplan, om te zetten in concrete en specifieke bouwregels voor fase 2a en daarop te handhaven.

10. De werking van de waterhuishouding blijkt onvoldoende uit het stedenbouwkundige plan. Verzocht wordt om de volgende maatregelen:
 - a) Vóór het bouwrijp maken onderzoek te doen naar de waterhuishouding en dit onderzoek te delen met de omwonenden;
 - b) Een greppel achter de rietkraag te realiseren en een diepe greppel / sloot tussen de achtertuinen op de Pagenlaan en de nieuwe bebouwing te realiseren;
 - c) Het opnemen van aanvullende eisen in de planregels voor een duurzame inrichting van privé tuinen teneinde hemelwater goed af te voeren.
11. Bewoners vragen de gemeente overlast te voorkomen door het bouwrijp maken pas aan te vangen als minimaal 75% van de kavels is verkocht.
12. Opgemerkt wordt dat de bestaande woningen veelal op staal zijn gefundeerd. Gevraagd wordt om trillingvrij te heien, waarop de gemeente toeziet.
13. De verkeerssituatie op de Kapelweg wordt veel te gevaarlijk met 8 á 9 extra 'stenen' in- en uitgangen waarvan twee ontsluitingswegen. Voorgesteld wordt om slechts één ontsluitingsweg te situeren op de Kapelweg en de andere aan te takken op een ander lint bv Dronenlaantje, of de geplande ontsluiting op de Westerweg ook mogelijk te maken voor autoverkeer.
14. Gevraagd wordt om meer duidelijkheid t.a.v. geluidsonderzoeken, of er een kans is dat de nieuwe woningen middels een geluidsscherm beschermd dienen te worden voor het geluid van het spoor langs de Westerweg en of beroep hiertegen mogelijk is.

Reactie gemeente

1. In het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is voor alle woningen een bouwhoogte toegestaan van 11 meter. Voor de identiteit van het gebied is vooral de goothoogte – en dan juist de variatie daarin – sterk bepalend.
In de huidige situatie nabij fase 2a is overwegend sprake van een lage gootaanzet. De kaprichting is wisselend, waardoor voldoende afwisseling aanwezig is, om eentonigheid te vermijden en de beeldkwaliteit van de linten in stand te houden. Om bovengenoemde ruimtelijke- en kenmerkende levendige kwaliteit van het bestaande profiel te kunnen waarborgen wordt de goothoogte van de nieuwe woningen aan de Kapelweg daarom beperkt tot 4,5 meter. Bij woningen met een langskap in het lint aan de Kapelweg wordt tevens de nokhoogte beperkt tot 9,5 meter.
2. Ter plaatse van het plan fase 2a heeft de Kapelweg een ruim profiel door de royale berm aan de oostzijde van de weg. Dit ruime profiel met royale berm dient beschouwd te worden als een incident. De verwijding van het profiel is een interessante afwijking in het smalle meanderende lint. Het karakteristieke profiel van de linten is in de regel juist smal en heeft nagenoeg geen berm. De woningen aan de oostzijde staan ook op royale afstand van de weg en beschikken over royale voorerven. De Kapelweg buigt ter plaatse van dit gedeelte van het lint ook af naar het oosten. Een nadrukkelijker begeleiding van het wegprofiel aan de westzijde is daarom gewenst.
De nieuwe woningen aan de Kapelweg worden daarom op minimaal 4 meter afstand tot de perceelsgrens gesitueerd (ca 5,5 meter tot de weg). De exacte afstand blijkt uit de verbeelding, waarin de bouwblokken precies zijn aangegeven. De meest zuidelijke nieuwe woning aan de Kapelweg komt op een afstand van 8 meter tot de perceelsgrens (ca 9,5 m tot de weg).
3. De rietkraag heeft geen bijzondere status – vormt geen overblijfsel van het Oer-IJ - en krijgt daarom geen functie meer binnen het plan.

Reactie op suggestie

Het verkavelingsontwerp voor fase 2a gaat uit van 2 ontsluitingen van de buurt aan het lint van de Kapelweg. Dit ontsluitingsprincipe voldoet aan de gebiedsvisie Zandzoom Limmen “Dorps wonen aan de Limmense Linten”.



Uitsnede kaart Gebiedsvisie



Kaart verkeersplan

Het ontwerp sluit ook aan op de structuur van het verkeersplan Zandzoom - onderdeel van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom - met ontsluitingen op de Kapelweg. De dubbele ontsluiting is ook wenselijk in het kader van bereikbaarheid van de woningen en vluchtveiligheid bij calamiteiten. De voorgestelde locaties van de ontsluitingswegen zijn veilig. Het profiel van de Kapelweg is op de gegeven locatie juist enigszins verwijderd en biedt daardoor ruimte voor de voorgenomen ontwikkeling en bijhorende ontsluitingen. Annex de ontsluitingswegen zijn in het verkavelingsontwerp plantsoenen voorgesteld, waarmee een “ruimtelijke aankondiging” wordt gedaan aan de Kapelweg van de ontsluitingswegen. De plantsoenen dienen tevens de overzichtelijkheid en daarmee de veiligheid van de betreffende kruisingen.

De groenstrook voor de woningen aan de Kapelweg oost tegenover het plan vormt binnen de Zandzoom een uitzondering. Er is zoals eerder onder punt 2 genoemd geen aanleiding om dit aan de westkant van het plan dit te herhalen.

Het plan voorziet verder in een centraal gelegen groenvoorziening waar ook veilig gespeeld kan worden. De suggestie om dit groen te verplaatsen naar de Kapelweg leidt tot versnippering van deze voorziening.

Om het parkeren van auto's van de woningen aan de Kapelweg niet dominant te laten zijn wordt in de planregels opgenomen dat de auto's naast de woningen dienen te worden gestald zodat het voorerf van de woningen niet zal worden gebruikt voor het parkeren van op de voertuigen.

4. Met het opnemen van een goothoogte van maximaal 4,5 meter wordt bewerkstelligd dat de woningen één bouwlaag met een kap krijgen. Door het in combinatie daarmee verplicht maken van kaprichtingen in de bouwvlakken en het beperken van de nokhoogte bij langskappen, wordt een gevarieerd lint gecreëerd dat aansluit op de omgeving.
5. Met het oog op de mogelijkheid tot woningdifferentiatie biedt het uitwerkingsplan de mogelijkheid tot het bouwen van half vrijstaande woningen in het middengebied. Dit past binnen de regels van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom en conflicteert niet met bestaande woningen. In de toelichting van het uitwerkingsplan wordt ter verduidelijking een stedenbouwkundig beeld opgenomen waarin deze mogelijkheid is uitgewerkt. Dit in aanvulling op de stedenbouwkundige uitwerking met uitsluitend vrijstaande woningen.
6. Van belang is ook de verhouding tussen het oppervlak van een kavel en de maximale inhoud (m³) van de woning. In het uitwerkingsplan wordt daarom een staffel opgenomen van het maximum toegestaan aantal m³ van een woning in relatie tot de verschillende oppervlaktes

van de kavels in het plan. De kavels aan de Kapelweg krijgen een oppervlakte tussen circa 600 m² en circa 715 m². Daarbij is passend een maximale inhoud van de woning van 800 m³. Om te grote oppervlakte aan bebouwing tegen te gaan zijn tenslotte in de planregels van het uitwerkingsplan regels opgenomen met betrekking tot het maximum oppervlak aan bijgebouwen: de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 75 m² met dien verstande dat het achtererfgebied voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd. In dit verband is het tenslotte van belang te melden dat het aantal nieuwe woningen aan de Kapelweg wordt beperkt tot zes woningen: twee ten noorden van de noordelijk gelegen nieuwe toegangsweg en vier in plaats van vijf woningen ten zuiden van deze weg zoals opgenomen in het voorontwerp uitwerkingsplan.

7. De linten van Limmen vallen onder het bijzondere welstandsregime en regulier welstandsregime. Het gebied Onderdeel van de toets is de kleurstelling en het materiaalgebruik.
8. Het uitwerkingsplan voorziet in een maximaal aantal van 33 woningen, waarvan maximaal 10 woningen aan de linten. Aan het Dronenlaantje kan nog één woning worden gebouwd op basis van het bestemmingsplan 'Topkavels'. In totaal dus 11 woningen in de linten Kapelweg, Dronenlaantje, Pagenlaan en Westerweg. De oppervlakten van de uit te geven kavels zijn deels afhankelijk van het type woning waarvoor wordt gekozen; 2-1 kap of vrijstaand. Een driedimensionaal beeld van de verkavelingsplannen (vrijstaand en alternatief 2-1 kap binnengebied) komt ter beschikking in de ontwerpfase van het uitwerkingsplan.
9. Met betrekking tot de Standaardeisen Duurzaam Omgeven uit 2006 stelt de gemeente zich ten doel minimaal het basisniveau te realiseren, van eisen is geen sprake. In het bestemmingsplan zijn een aantal thema's benoemd; Materialen, Water, Groen, Leefomgeving en Energie, met daarbij genoemd een aantal maatregelen. Bij het ontwerp van het plan wordt aan een groot aantal van de genoemde maatregelen invulling gegeven zoals het minimaliseren van de verharding, het gebruik maken van beken in het gebied, het creëren van kwalitatief hoogwaardig groen (de nieuwe singels), een aparte extra ontsluiting voor voetgangers en fietsers en voor zover mogelijk een zongerichte verkaveling. De woningen dienen te voldoen aan de sinds het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom sterk opgevoerde eisen van het Bouwbesluit. De toelichting van het uitwerkingsplan zal overigens op dit punt worden uitgebreid.
10. Het belang van een goede waterhuishouding is evident. Een van die uitgangspunten is dat geen hinder voor het bestaande gebied mag optreden.
Het uitwerkingsplan is ook voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft een aantal opmerkingen / uitgangspunten genoemd die worden meegenomen in de planuitwerking, waaronder de toelichting van het uitwerkingsplan. In reactie op de door insprekers concreet genoemde punten het volgende:
 - De uitgewerkte plannen met betrekking tot de waterhuishouding zijn uiteraard klaar vóór het bouwrijpmaken en zullen met bewoners worden besproken.
 - Het plan voorziet niet in een greppel achter de woningen van de Pagenlaan, daar deze greppel na de nieuwbouw niet te onderhouden is. De overgang tussen 'bestaand' en 'nieuw' en het verschil in hoogte is uiteraard een belangrijk uitgangspunt.
 - Het duurzaam inrichten van privé tuinen is in allerlei opzichten een goede zaak, maar het daarvoor opnemen van aanvullende eisen in de planregels is juridisch niet mogelijk. Bij de berekeningen voor de waterhuishouding wordt rekening gehouden dat een deel van de tuinen verhard wordt.
11. Om de overlast te beperken zal het bouwrijpmaken in een keer plaatsvinden, de bouw zal gefaseerd plaatsvinden.
12. Afhankelijk van de situatie wordt door de gemeente aan initiatiefnemers geadviseerd trillingvrij te heien. Van belang hierbij is onder meer de afstand van de nieuwe woning tot de

bestaande woningen en het gegeven of de bestaande woningen in de directe omgeving al dan niet op staal zijn gefundeerd.

13. Zoals onder het kopje 'suggestie' onder punt drie is aangegeven wordt voor de opzet van het plan aansluiting gevonden bij de in de Gebiedsvisie Limmen Zandzoom en bij het in bestemmingsplan Limmen –Zandzoom behorende verkeersplan Zandzoom opgenomen structuur met aansluitingen op de Kapelweg. De intensiteiten van de Kapelweg zijn van dien aard dat de uitritten verkeerskundig gezien geen probleem geven.

Aandacht vraagt wel de uitwerking van de kruisingen met betrekking tot de perceelgrens van de aanliggende woningen. De grens dient hierbij te worden afgerond tot enige afstand van de rijweg, zodat de haag op de erfscheiding het overzicht op de kruising niet ontnemt. Dit geldt ook voor de positie van de woningen annex de ontsluitingsweg.

14. Vanuit het plan zal niet in een scherm worden voorzien, mede gelet op de wensen van de bewoners. Voor de nieuwe woningen zal wel een hogere waarde worden gevraagd. Mogelijk neemt ProRail wel een initiatief voor de aanleg van een scherm, maar dat staat los van de ontwikkeling van nieuwe woningen in dit gebied.

Conclusie

Het plan (toelichting, planregels, verbeelding) zal naar aanleiding van de opmerkingen op een aantal punten worden aangepast.

Inspraakreactie 9

Samenvatting

Het ontwerp van de woning naast Pagenlaan 14 heeft een inhoud van 950 m³ op een kavel van 715 m² hetgeen niet overeenkomt met het maximum toegestaan aantal m³ in het uitwerkingsplan.

Reactie gemeente

De nieuwe woning heeft een inhoud van ca. 950 m³, een nokhoogte van ca. 10 m en een variabele goothoogte tussen ca 3 en 6 meter. Het hoofdgebouw van de nieuwe woning heeft een goothoogte van bijna 6 meter en een nokhoogte van 10 meter en is voorzien van een kap. De woning heeft aan de oostkant een aanbouw met een breedte van 4,75 meter en een diepte van 9 meter. Ook dit deel van de woning is voorzien van een kap: de goothoogte is bijna 3 meter en de nokhoogte is bijna 9 meter. Juist dit deel van de woning, met een beperkte hoogte en diepte, grenst aan de bestaande woning Pagenlaan 14.

De bouwkael heeft een oppervlakte van 715 m², daarbij past volgens het advies van het Kwaliteitsteam een maximale inhoud van 800m³. Het schetsontwerp voor deze woning is echter al in 2015 (ten tijde van het Uitwerkingsplan fase 1C) stedenbouwkundig getoetst en akkoord bevonden. Op basis daarvan is reeds een exploitatieovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer/zelfrealisator.

Niettemin hoeft het bouwvlak in relatie tot de kavel geen bezwaar te zijn. De verschijningsvorm onder meer door materiaalgebruik en onderzoek van alternatieve gootaanzet en kapvorm, zou echter meer landelijk moeten zijn. Door de lage gootaanzet en dwarskap van de aanbouw is sprake van afstemming op de bestaande woningen aan de Pagenlaan. Geadviseerd wordt de minimale afstand tot de perceelgrens van 2,5 m. aan te houden. Met de initiatiefnemer wordt overlegd over de aanpassing van het plan.

Conclusie

Gelet op het ontwerp van de woning wordt voor de kavel naast Pagenlaan 14 een maximale massa toegestaan van 950 m³.

Inspraakreactie 10

Samenvatting

1. Inspraakcollectief maakt zich zorgen over de zeer beperkte mogelijkheden voor de jongere en mindervermogende dorpsbewoners om betaalbare huisvesting in het dorp te vinden (zowel huren als kopen). Dit betekent voor velen dat men hun wooncarrière niet in het dorp kan of heeft kunnen voortzetten.
2. Inspraakcollectief vraagt het bestuur van de gemeente om de plannen (2a, 2b en 2c) te toetsen aan de uitgangspunten van de wooncarrière, sociale cohesie en vitaliteit binnen de dorpskern Limmen.
3. De ter inzage gelegde plannen voor de invulling van de Zandzoom worden niet voorzien van een onderbouwing op basis van de uitgangspunten in de lokale woonvisie (2014-2030). Inspraakcollectief vraagt het bestuur van de gemeente om de plannen te toetsen aan de lokale woonvisie en recente informatie over volkshuisvesting en plannen in de regio.

Reactie gemeente

1. De planvorming in Limmen – Zandzoom sluit qua woningbouwategorisering aan bij de Lokale woonvisie. In de Zandzoom ligt de nieuwbouw in de sociale categorie zelfs iets boven het vastgestelde percentage van de Lokale Woonvisie, namelijk 30% in plaats van 25%. De woningbouwcategorieën gaan over de prijzen van woningen. Daarnaast wordt ook gekeken naar de samenstelling van het programma. Er wordt een gemêleerd woningbouwprogramma gerealiseerd, dat aansluit bij de woonwensen van jongeren en van ouderen.
2. De woningbouwplannen van de fasen 2a, 2b en 2c voorzien in een zeer gedifferentieerd woningbouwprogramma. Niet alleen zijn alle prijscategorieën vertegenwoordigd, ook is sprake van particulieropdrachtgeverschap. Het gevarieerde woningbouwprogramma zorgt ervoor dat inwoners van Limmen meer keuze hebben bij de aanschaf van een woning. Dit betekent niet automatisch dat het aantal kinderen in Limmen zal groeien. Uit de bevolkingsprognose (2015) blijkt dat het aantal inwoners in de leeftijd van 10-25 jaar tot 2030 zal dalen. Het aantal kinderen in de leeftijd van 0-10 jaar neemt in deze periode wel weer iets toe. In deze prognoses is rekening gehouden met de bouw van woningen in de Limmen Zandzoom. Het beeld in Limmen strookt met het beeld voor de gehele regio Alkmaar, waarin het aantal alleenstaanden jonger dan 25 jaar, stellen tot 35 jaar en gezinnen afneemt.
3. In de toelichting van de uitwerkingsplannen wordt aandacht besteed aan de woningbehoefte. Zoals onder 1 genoemd sluiten de plannen van fase 2a, 2b en 2c aan bij de Lokale woonvisie. De Lokale woonvisie wordt in de toelichting van de plannen echter niet genoemd. De toelichting van de uitwerkingsplannen zal daarom op dit punt worden uitgebreid.

Conclusie

De toelichting van de uitwerkingsplannen wordt uitgebreid met een passage met betrekking tot de Lokale woonvisie.

Inspraakreactie 11

Samenvatting

1. Insprekers zijn van mening dat de gemeente Castricum met de voorgenomen bouwplannen in de Limmen Zandzoom niet voldoet aan de eisen die wettelijk worden gesteld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Opgemerkt wordt hierbij dat in een bestemmingsplan onderbouwd moet worden dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte.
2. In vervolg op bovenstaande volgen een aantal citaten uit het RAP regio Alkmaar van december 2011 waaronder de volgende punten:
 - Aangedrongen wordt op fasering van de projecten als gevolg van de marktomstandigheden met een horizon tot 2030/2040.
 - Het schrappen van plannen is voor wat de gemeenten betreft geen optie (ingeval van afboeken dreigt artikel 12-status en doorfaseren wordt vanwege de rentelast te zwaar).
 - Sommige projecten zullen onderling concurrerend zijn. Het betreft vooral de plannen in Heiloo, Castricum en Bergen.

Gerefereerd wordt aan een presentatie van de Stec Groep in januari 2017 aan de raad waaruit blijkt dat de overplanning in de regio op dat moment 689 huizen bedraagt, waarvan 203 in Castricum en dat in de lokale woonvisie is aangegeven dat in Limmen ten gevolge van de Zandzoom een forse overcapaciteit ontstaat.

Geconcludeerd wordt dat de geplande woningbouw in de Zandzoom wordt doorgezet om de bovenregionale behoefte op te vangen maar dat in de gemeentelijke stukken geen onderbouwing van die bovenregionale behoefte te vinden is: niet in kwantiteit als in kwaliteit.
3. De onzekerheid over de afslag A9, de vertragingen, de grondpolitiek van de gemeente en de daarbij aangegane verplichtingen met een private partij, maken het inmiddels lastig om nog zuiver te kunnen besluiten over de noodzaak van woningbouw van Limmen, zoals de wet vereist.
4. Limmen dreigt te veranderen van een in buitengebied liggend karakteristiek open en groen lintdorp in een nieuwbouwwijk / villawijk voor een niet aangetoonde bovenregionale woningbehoefte.
5. Insprekers verzoeken de gemeente de plannen te bevriezen totdat zij kan onderbouwen dat zij met de Limmen Zandzoom in het algemeen, en de uitwerkingsplannen fase 2a, 2b en 2c in het bijzonder, voldoet aan alle eisen die de wet stelt aan het bouwen in buitenstedelijk gebied.
6. Insprekers vragen de gemeente om ook de lokale woonbehoefte in de kern Limmen zorgvuldig te inventariseren.

Reactie gemeente

1. Voor de planontwikkeling in Limmen is in 2011 het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom vastgesteld, dus voordat de regels van de 'ladder' in werking zijn getreden. Bij provinciale verordening in 2014 is bepaald dat eerder vastgestelde bestemmingsplannen met een toegelaten woonbestemming vallen onder bestaand bebouwd gebied. Deze term is inmiddels vervangen door de term bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is derhalve in het kader van 'plancapaciteit' een hard plan. Onderdeel van de 'ladder' betreft het aantonen van de regionale woningbehoefte. In de uitwerkingsplannen is daar reeds op ingegaan. Desalniettemin zal de toelichting in de uitwerkingsplannen op dit punt worden uitgebreid.
2. De opmerking van insprekers dat de ontwikkeling in Limmen bedoeld is voor een bovenregionale ontwikkeling is correct: de ontwikkeling van Limmen - Zandzoom is

onderdeel van een regionale ontwikkeling met als partijen de provincie Noord-Holland en de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo.

Hiervoor is de afgelopen periode een groot aantal afspraken gemaakt:

Voor het project is op 16 december 2005 de 'bestuursovereenkomst Wonen in het groen Heiloo/Limmen' gesloten. De bestuursovereenkomst omvat afspraken over woningbouw, groenprojecten en aansluiting A9. Het programma is gestart onder de naam 'Wonen in het groen'.

In vervolg op de bestuursovereenkomst zijn in de loop van de tijd tussen partijen nadere afspraken gemaakt. Op 18 december 2008 is de Nadere Overeenkomst Financiële Afspraken gesloten tussen de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo en de provincie Noord - Holland. Op 12 maart 2014 zijn de provincie en de gemeenten de 'Overeenkomst Nieuwe Strandwal' aangegaan waarin nieuwe afspraken over het programma zijn vastgelegd. Het project gaat sindsdien verder onder de naam Programma 'De Nieuwe Strandwal'.

Ook binnen het Regionale Actie Programma woningbouw (RAP) is Limmen Zandzoom aangemerkt als hard plan. Uit het RAP blijkt dat er behoefte is aan woningen. Voor de gemeente Castricum wordt een groei van het aantal huishoudens voorzien van 922. Bovendien lijkt deze behoefte-raming naar de toekomst toe vrij conservatief. De gemeente Castricum is gelegen aan de rand van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De verwachting is dat vanuit dit gebied, waar de woningvraag momenteel zeer groot is, overloop is te verwachten. De groei van de behoefte aan woningen overtreft in dit gebied de nieuwbouw van woningen. In de verkoop van huidige nieuwbouwprojecten zien we deze instroom uit de MRA ook terug.

De ontwikkeling van Zandzoom - Limmen vindt - als uitgangspunt van de planontwikkeling - gefaseerd plaats. Hiermee wordt enerzijds zo goed aangesloten bij de behoefte maar anderzijds komt een meer organische groei ook de kwaliteit en de gewenste verscheidenheid ten goede.

3. Onderdeel van de regionale afspraken betreffen ook de aansluiting A9. Voor dit project is inmiddels een realisatieovereenkomst gesloten met Rijkswaterstaat en is in maart 2017 het ontwerp bestemmingsplan aansluiting A9 in procedure gebracht. Deze voortgang leidt daarom niet tot onzekerheid voor de planvorming in Limmen.
4. Voor de kwaliteit van de woningbouwplannen is onder meer de Gebiedsvisie Zandzoom Limmen opgesteld. Voor de borging van de kwaliteit wordt verder gewerkt met een kwaliteitsteam bestaande uit een stedenbouwkundige en een architect die de plannen toetst. Zoals hierboven is weergegeven is de regionale behoefte van het plan onderbouwd.
5. Gelet op de onder de punten 1, 2, en 3 genoemde reactie is er geen aanleiding de plannen te bevriezen.
6. De ontwikkeling van de Zandzoom voorziet in een gemêleerd woningbouwprogramma: van duur tot goedkoop, van vrijstaand tot appartement maar ook in particulier opdrachtgeverschap. Hiermee wordt invulling gegeven aan de Lokale woonvisie. Daar dit gevarieerde aanbod groter is dan de markt van Limmen, is het voor deze fase niet zinvol een apart Limmens woningbehoefte onderzoek te houden.
Voor het vervolg van de Zandzoom ontwikkeling is een vinger aan de pols houden naar de behoefte van belang. Voor een peiling naar de behoefte wordt contact gehouden met vertegenwoordigers namens de bewoners.

Conclusie

In de toelichting van de uitwerkingsplannen wordt de onderbouwing van de regionale behoefte in samenhang met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' uitgebreid.

2. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

1. Provincie noord Holland

Samenvatting

De plannen worden akkoord bevonden. De provincie heeft twee opmerkingen:

- De provincie hanteert geen kaarten meer voor Bestaand gebouwd Gebied (BBG). Voor deze plannen is een nieuwe verordening van toepassing, versie december 2016/maart 2017. BBG bestaat niet meer maar is nu Bestaand Stedelijk Gebied (BSG).
- Voor woningbouw hebben hanteert de provincie nu artikel 5a Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en niet meer artikel 13.

Reactie gemeente

De reacties worden overgenomen in het ontwerpuitwerkingsplan.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt aangepast.

2. PWN

Samenvatting

1. Een belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn.
2. In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten.

Reactie gemeente

Van de reactie is kennis genomen.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt niet aangepast.

3. Gemeente Heiloo

Samenvatting

Gemeente Heiloo heeft geen opmerkingen bij het plan.

Reactie gemeente

Van de reactie is kennis genomen.

Conclusie

Het bestemmingplan wordt niet aangepast.

4. Hoogheemraadschap

Samenvatting

Het Hoogheemraadschap reageert in één reactie op de plannen voor fase 2a, 2b en 2c, welke reactie in elke inspraaknota op gelijke wijze is weergegeven.

De ligging van het plangebied op de strandwal is een bijzondere situatie. Het (grond-) watersysteem in een strandwal, waarbij kwelwater aan de randen tot afstroming komt, kan alleen functioneren als aan de bovenzijde van het systeem neerslagwater wordt toegevoegd. Het afvoeren van regenwater naar het oppervlaktewater van omliggende polders leidt feitelijk tot verdroging van het strandwal systeem. Het water wordt idealiter vastgehouden waar het valt in plaats van het af te wentelen op de omliggende polders. Als uitgangspunt en compenserende maatregel is bepaald dat zoveel mogelijk water wordt vasthouden en geïnfiltreerd in de strandwal binnen het plangebied. Afstromend hemelwater zal in principe volledig in de greppels worden geborgen en geïnfiltreerd.

Vanuit de waterhuishouding is onder meer het uitgangspunt over de maximale afvoer van hemelwater 6-8 m³/min/100ha afgesproken. Omdat deze ontwikkeling op de strandwal is gelegen, moet het hemelwater maximaal worden geïnfiltreerd. Het afvalwater wordt apart van het hemelwater ingezameld en middels een vuilwaterriool afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel en de afvalwaterzuivering.

Veel afwateringsgreppels zijn in het verleden omgevormd tot beekriolen, zo ook een aantal beekriolen die in extreme situaties de afvoer van het nieuwbouwgebied moeten verzorgen. In de huidige situatie bevinden deze beekriolen zich veelal op particulier terrein waardoor ze slecht bereikbaar zijn voor onderhoud. De staat waarin de beekriolen zich bevinden is niet bekend. Helaas functioneren ze niet naar behoren en periodiek levert dat problemen op voor de afwatering. In het waterhuishoudingsplan is beschreven dat de afwatering via deze beekriolen zal worden verbeterd. In het waterhuishoudingsplan is beschreven dat de afwatering via deze beekriolen zal worden verbeterd. Voor een robuuste oplossing adviseren we om een open en goed bereikbare afwatering langs openbaar terrein te realiseren.

Voor het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de beekriolen moeten afspraken in het kader van zakelijk recht worden gemaakt. Hoewel wij begrijpen dat deze voorzieningen zich feitelijk buiten de plangrens van dit uitwerkingsplan bevinden, willen wij er wel op wijzen dat deze voorzieningen een directe relatie hebben met de werking van de waterhuishouding binnen het plangebied. Ze zijn daarom ook noodzakelijk om uiteindelijk te kunnen concluderen dat het aspect water geen belemmering vormt voor de vaststelling van het uitwerkingsplan.

Ten aanzien van de Toelichting:

Paragraaf 3.8 betreft de waterhuishouding. Gerefereerd wordt aan de klimaatontwikkelingen, de watertoets en met welke uitgangspunten vanuit het programma van eisen is gewerkt.

Voor het watersysteem is het in deze - en navolgende - uitwerking belangrijk dat een toekomstbestendig en robuust watersysteem wordt aangelegd, onder meer volgens de opgestelde principe oplossing uit het waterhuishoudingsplan.

Het doel van de gemeente is om hier hemelwater te blijven infiltreren, zodanig dat de grondwatersituatie niet verandert en de afvoer naar het omliggende gebied niet wordt vergroot. Dit is mogelijk door het bufferen van hemelwater in ondiepe greppels. Alleen bij extreme neerslag wordt hemelwater afgevoerd.

Het hemelwater op eigen terrein wordt ter plekke geïnfiltreerd of bij extreme neerslag via de openbare weg naar de greppels afgevoerd. Neerslag op openbare wegen stroomt af naar greppels. Dit betekent dat aan de zijde van iedere weg een greppel dient te worden aangelegd. Dit onderschrijft het hoogheemraadschap.

Belangrijk punt betreft dat het maaiveld van de nieuwe woonwijk zal worden verhoogd ten opzichte van het maaiveld van de bestaande bebouwing. In het Waterhuishoudingsplan is dit ook onderkend en hiervoor is een principeoplossing aangedragen in de vorm van een voorziening tussen nieuw (opgehoogd) en bestaand maaiveld. Een aantal van de westelijke woonbestemmingen van deelgebieden Nieuwelaan en Dronenlaantje grenzen rechtstreeks aan de bestaande achtertuinen.

Wij willen erop wijzen dat net als in fase 1 bij ophoging het noodzakelijk is om tussen deze nieuwe en oude percelen een ontwateringsvoorziening aan te leggen conform het principe in het Waterhuishoudingsplan, inclusief de benodigde ruimte om deze voorziening tot in lengte van jaren te kunnen onderhouden. Wat tevens uitgangspunt is en in de nadere uitwerking moet worden aangetoond, is dat als gevolg van ophogen van de ontwikkellocatie, er geen negatieve effecten (o.a. grondwateroverlast) ontstaan op de naastgelegen bestaande percelen.

In het 'Programma van eisen' staat dat in openbaar gebied geen waterdoorlatende verharding wordt toegepast. Dit uitgangspunt delen wij niet volledig. Duidelijk is ons dat het vanuit het gebruik niet wenselijk is om de openbare weg van doorlatende verharding te voorzien, echter de kans dat eventuele parkeervakken langs de openbare weg in de wijk worden uitgevoerd in halfverharding, is op deze manier ook uitgesloten. Met het oog op maximale infiltratie, de klimaatontwikkelingen, de verhardingtoename en versnelde afvoer als gevolg daarvan, draagt iedere m² die minder verhard is bij aan een duurzamere waterhuishouding. Verzocht wordt dit punt te heroverwegen en aan te passen / te nuanceren.

Onder het kopje 'Toekomstig watersysteem' staat dat bij de aan te leggen greppels in het gebied een onderscheid wordt gemaakt in ondiepe en diepe greppels. In de ondiepe greppels infiltreert het water. Als de afvoer groter is dan de infiltratiecapaciteit, vult de greppel zich. Bij een waterpeil van 0,50 m loopt het water via een overloop of stuw naar een lager gelegen ondiepe of diepe greppel. In het plan wordt echter niet nader beschreven om welke uitgangspunten het precies gaat en op basis van welke uitgangspunten de dimensionering van de greppels vorm krijgen. Onder greppels en drainage staat nu beschreven dat de maximale peilstijging voor greppels eens in de 25 jaar bedraagt 0,50 m. Wat hier echter ook in terug moet komen, is dat dit op basis van een bui intensiteit van 63 mm in 24 uur (conform T=25) wordt berekend. Daarnaast geldt het uitgangspunt dat er bij een T=100 bui (79 mm in 24 uur) geen inundatie van de afwateringsstructuur mag optreden. Bij de nadere uitwerking wordt verwacht dat dit wordt aangetoond. In de bijlage is de standaard curve bijgevoegd, die hierin leidend is.

Ten aanzien van de Regels:

In hoofdstuk 2 worden de bestemmingsregels nader beschreven. Water is binnen de bestemming Groen (artikel 3 onder b) waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen opgenomen. Omdat het water in deze ontwikkeling toch wel een specifiekere functie heeft en omdat hier verdergaande belangen en afspraken over zijn gemaakt, zien wij graag dat water hierin, net als in fase 1, een specifieke functie/ benoeming en beschrijving vergt. Wij verzoeken u om Water apart te beschrijven.

Ten aanzien van de Verbeelding:

Op de verbeelding zijn de houtsingels, de greppels en het openbare groen ook allemaal in één bestemming en kleur weergegeven. Omdat de greppels onderdeel uitmaken van de waterstructuur in deze ontwikkelingen en omdat deze een specifieke functie hebben, anders dan groen, zien wij graag dat de greppels expliciet als water in de verbeelding worden weergegeven. Naar de toekomst toe blijft dit makkelijker geborgd en is het duidelijk dat het geen openbaar groen betreft, maar een andere specifieke aanpak qua beheer en onderhoud vergt. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer van deze (infiltratie) greppels.

Praktisch bijkomend punt is dat greppels en houtsingels liggen veelal naast elkaar liggen. Het onderhoud van de infiltratiegreppels in relatie tot onderhoud van de houtsingels is een belangrijk aandachtspunt na de realisatie! Bladval zal regelmatig verwijderd moeten worden omdat het de infiltrerende functie van de greppels beperkt.

Tot slot:

Het Hoogheemraadschap verwacht dat de op- en aanmerkingen worden overgenomen in de uitwerkingsplannen en wil nauw betrokken blijven bij de verdere uitwerking van het ontwerp en de uitwerking van het plan.

Reactie gemeente

De reactie van het Hoogheemraadschap wordt verwerkt in de toelichting van het ontwerp uitwerkingsplan.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt aangepast.

5. Veiligheidsregio

Samenvatting

De Veiligheidsregio is van mening dat het aspect veiligheid voldoende is verantwoord in het uitwerkingsplan. Geadviseerd wordt de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid van brandweer Nederland bij het detailleren van de infrastructuur en het projecteren van de bluswatervoorziening als toetsinstrument te gebruiken.

Reactie gemeente

Het uitwerkingsplan Limmen Zandzoom, fase 2a is een globaal uitwerkingsplan. Bij de definitieve inrichting van het gebied dient het Handboek Inrichting Openbare Ruimte in acht te worden genomen. In dit handboek zijn o.a. de doorgang van erftoegangswegen voor hulpdiensten en bochtstralen opgenomen. Bij de inrichting van het gebied wordt overleg gevoerd met de veiligheidsregio in het kader van bluswatervoorzieningen.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt niet aangepast.