BW18/00037

ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
GEMEENTE CASTRICUM

ONDERWERP

Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplannen Zandzoom;
1) Limmer Linten fase 2a
2) Limmer Linten fase 2b
3) Limmer Linten fase 2c

Advies van	
Datum	18 januari 2018
Afdeling	Ontwikkeling
Opsteller	J. van Boven / H. Petter
Telefoonnr.	088 - 909 74 91
Aanverwante Corsanummers	BW17/00066, BW17/00207, BW17/00373

Bijzonderheden		
Openbaar	☑ A	☐ B
Niet openbaar	☐ C: WOB art. 10 lid... sub...	
Persbericht	☐ ja	☑ nee
Juridisch Control	☐ ja	☑ nee
Business Control	☑ ja	☐ nee
P&O	☐ ja	☑ nee
Inkoop	☐ ja	☑ nee

EERDERE BESLUITVORMING

14-02-2017: instemmen met voorontwerp uitwerkingsplannen Limmer Linten fase 2a, b en c.;
23-05-2017: instemmen met nota's inspraak voor de uitwerkingsplannen Limmer Linten fase 2a, 2b en 2c;
10-10-2017: instemmen met ontwerpuitwerkingsplannen 'Limmer Linten fase 2a, 2b en 2c'.

VOORGESTELD BESLUIT

1. Vast te stellen de 'nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' voor de ontwerpuitwerkingsplannen Limmer Linten fase 2a, 2b en 2c;
2. Gewijzigd vast te stellen de uitwerkingsplannen:
   'Limmer Linten fase 2a' met het plan-identificatienummer NL.IMRO.0383.UPLZandzoomfase2a-VS01
   'Limmer Linten fase 2ba' met het plan-identificatienummer NL.IMRO.0383.UPLZandzoomfase2b-VS01
   'Limmer Linten fase 2c' met het plan-identificatienummer NL.IMRO.0383.UPLZandzoomfase2c-VS01

Routing		
Routing	*Datum*	*Paraaf*
Opsteller	23/01/18	
Business Control	23-01-18	
Juridisch Control		
Communicatie		
P&O		
Inkoop		
Afdelingsmanager	23-1-18	
Bestuurder Steeman	25-1-18	

Behandeling in	
Carrousel	
Raadsvergadering	

BESLUIT B&W

Besluit d.d.	30/1/18

Akkoord

Parafen B&W		
	Conform	*Bespreken*
Algemeen Directeur		
Burgemeester		
C.P.M. Rood		
M. Steeman		
W.S. Swart		
R.C.A. Schijf		

Inleiding

In het kader van de planontwikkeling Limmen – Zandzoom zijn afgelopen jaar de volgende voorontwerpuitwerkingsplannen ontwikkeld: supermarkt, kruispunt Rijksweg / Visweg en de woningbouwplannen Limmer Linten fase 2a (Dronenlaantje), fase 2b (Nieuwelaan) en fase 2c (Visweg).

In dit advies wordt specifiek ingegaan op de uitwerkingsplannen voor de woningbouwplannen fase 2a, 2b en fase 2c. In een separaat advies wordt ingegaan op de supermarkt, de nadere besluitvorming over het kruispunt is vooralsnog aangehouden. Het exploitatieplan ligt binnenkort ter vaststelling voor bij de raad.

Op 10 oktober 2017 heeft u ingestemd met de ontwerpuitwerkingsplannen Limmer Linten fase 2a, 2b en 2c. De ontwerpuitwerkingsplannen hebben vanaf 18 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom heeft een globale inhoud. Voor het verkrijgen van een bouwtitel is uitwerking van het bestemmingsplan naar een uitwerkingsplan noodzakelijk.
Met de uitwerkingsplannen fase 2a, 2b en 2c wordt beoogd een actueel planologisch en juridisch kader te scheppen voor de bouw van woningen in deze fase.

Argumenten

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging zijn tegen de drie plannen in totaal tien zienswijzen ingediend. Eén zienswijze blijkt bij nadere bestudering een verzoek te zijn voor een buiten het plangebied gelegen kavel. Van de resterende zienswijzen zien er twee op algemene thema's voor de drie plannen tezamen, vier specifiek op fase 2a, twee op 2b en één op 2c. In de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen geven aanleiding tot enkele aanpassingen in de uitwerkingsplannen.

Het overgrote deel van de zienswijzen betreft een letterlijke herhaling van eerder ingediende inspraakreacties. Deze zienswijzen zijn grotendeels op dezelfde wijze beantwoord als de eerder door uw college vastgestelde beantwoording van de inspraakreacties. Met daar waar nodig een verbeterde of uitgebreidere reactie. Hieronder wordt de belangrijkste 'nieuwe' zienswijze kort behandeld, omdat deze ten tijde van de inspraakperiode in deze vorm niet naar voren werd gebracht. Voor de volledige beantwoording van alle specifieke zienswijzen op de drie plannen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Zienswijzen Waterstructuur

Enkele zienswijzen hebben betrekking op de waterstructuur voor de drie plannen. Er wordt onder andere betwijfeld of meet- en berekenresultaten wel valide zijn en de voorgestelde maatregelen voldoen om een adequate waterhuishouding te garanderen. Ook de aansluiting van bestaande op nieuwe percelen is een veelgenoemd aandachtspunt, vooral waar het mogelijk wateroverlast betreft als gevolg van op te hogen nieuwe kavels. Naar aanleiding van de gedetailleerde zienswijzen op dit thema is de voorgestelde waterstructuur nogmaals grondig onder de loep genomen. Op enkele onderdelen zijn als gevolg daarvan verbeteringen in het systeem doorgevoerd en is de validiteit van de meet- en berekenresultaten beter onderbouwd. Voor enkele specifieke locaties, daar waar zorgen zijn over de aansluiting op nieuwe op te hogen percelen, zijn aanvullende maatregelen aangeboden aan de bewoners. Hoewel het ontworpen watersysteem ook op deze locaties aantoonbaar voldoet worden deze aanvullende maatregelen door ontwikkelende partij aangeboden als gebaar richting bewoners.

De afgelopen maanden is veelvuldig contact geweest met de indieners van de zienswijzen op dit thema. Bij overleggen met bewoners waren deskundigen van het onderzoeksbureau,

vertegenwoordigers van gemeente en de GEM. Het Hoogheemraadschap kan zich vinden in de verbeterde waterstructuur en voorgestelde maatregelen. De verwachting is echter dat de indieners van de zienswijzen het nog steeds niet eens zijn met enerzijds het ontworpen watersysteem, en anderzijds de voorgestelde (aanvullende) maatregelen. Op 24 januari jl. heeft een vervolgoverleg met bewoners plaatsgevonden. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Ambtshalve wijzigingen
Tevens zijn er ambtshalve wijzigingen opgenomen. De belangrijkste hebben betrekking op de volgende aspecten:

Voor alle drie de uitwerkingsplannen zijn de volgende wijzigingen toegepast:
- Tijdens de totstandkoming van de ontwerpplannen bleek uit de zgn. Aerius-berekening dat gezien de nabijheid van een Natura-2000 gebied een ontheffing op basis van de Programmatische Aanpak Stikstof nodig was. In september 2017 is echter een nieuwe release van de Aerius-berekeningsmodule geïntroduceerd. Uit een nieuwe berekening blijkt dat de stikstofemissie van de woningbouwplannen van fase 2 niet hoger is dan de grenswaarde. Een vergunningaanvraag voor ontheffing is daarom niet meer nodig. De toelichting van de drie plannen is hierop aangepast, de nieuwe berekening is als bijlage bij de plannen gevoegd.
- In de ontwerpplannen ontbrak in de bijlagen de quick-scan Ecologie, deze is nu toegevoegd.
- In de begripsbepalingen is de 'Mansardekap' opgenomen, in de bouwregels wordt nu een Mansardekap binnen een bepaalde hellinghoek mogelijk gemaakt.
- De naamgeving van de drie plannen is gecorrigeerd en gelijkluidend gemaakt, er bleken kleine verschillen in naamgeving tussen de digitaal beschikbaar gestelde plannen en analoge versies.
- De bijlage bij de toelichting 'Waterstructuur Limmer Linten' is verbeterd en uitgebreid n.a.v. de zienswijzen.
- Een aantal kleine aanvullingen en tekstuele verbeteringen in regels en de toelichting, enkele ondergeschikte correcties op de verbeelding.

Voor uitwerkingsplan 2b:
- Op de verbeelding is bij enkele woningen een bouwaanduiding voor een beperkt buiten het bouwvlak overstekend dakvlak opgenomen, conform ontwerp van deze woningen.

Voor uitwerkingsplan 2c:
- Een strookje tuinbestemming aan de oostzijde van appartementengebouw 2 krijgt een verkeersbestemming. Dit wordt openbaar gebied (trottoir).

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële toelichting

Het kostenverhaal in deze fase is verzekerd middels onze eigen (vertrouwelijke) grondexploitatie en privaatrechtelijke overeenkomsten, namelijk met:
1. Ontwikkelingsbedrijf de Limmen Strandwal (anterieur);
2. Een aantal grondeigenaren dat optreedt als zelfrealisator (posterieur).

Regionale samenwerking

Voor de Zandzoom is met de provincie Noord-Holland en de gemeenten Heiloo en Alkmaar een bestuursovereenkomst gesloten voor de aanleg van supra-bovenwijkse voorzieningen als de aansluiting A9 en de groen/recreatieprojecten in het Zandzoomgebied.

Juridische consequenties

Nadat de uitwerkingsplannen gewijzigd zijn vastgesteld, is er een beroepstermijn van zes weken waarbinnen belanghebbenden beroep in kunnen stellen of een voorlopige voorziening aan kunnen vragen bij de Raad van State.

Communicatie

Inspraakcollectief
Voorafgaand aan de ter visie legging is nog overleg geweest met het inspraakcollectief. Er is - gelet op de strekking van de ingediende zienswijzen en de reactie daarop - geen aanleiding om voorafgaand aan de vaststelling van de plannen nog overleg te hebben.

Informeren indieners zienswijze
De indieners van de zienswijzen krijgen de hun betreffende 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' toegestuurd.

Het besluit tot vaststelling wordt gelijktijdig met het vast te stellen exploitatieplan door de gemeenteraad bekendgemaakt in de Staatscourant, het Nieuwsblad voor Castricum en op de gemeentelijke website. Daarnaast verschijnen de stukken op de website van de gemeente en de landelijke website voor informatie omtrent ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Personeel, Organisatie, Automatisering

Bij de uitwerkingsplannen zijn en worden verschillende afdelingen in de organisatie betrokken. In dit geval kan onder andere gedacht worden aan de afdeling Civiele Werken & Verkeer.

Uitvoering en planning

Voor de inwerkingtreding van de uitwerkingsplannen dient eerst het exploitatieplan door de raad te zijn vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt zo spoedig mogelijk, na de vaststelling van het exploitatieplan door de gemeenteraad, bekendgemaakt. In deze bekendmaking zal zowel het besluit met betrekking tot de uitwerkingsplannen als het besluit met betrekking tot het exploitatieplan worden gepubliceerd.

Veiligheid

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.