



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

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

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 donderdag 16 februari is een inloopavond georganiseerd in Cultureel Centrum Vredeburg 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 vier 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

Inspreker geeft aan dat de verkeerstoename ten gevolge van de geplande supermarkt en het nieuwbouwplan zal zorgen voor een aantal ongewenste ontwikkelingen:

1. De woningen aan de Visweg, die stammen uit begin 1900, zijn niet berekend op de extra verkeerstoename als gevolg van de woningbouwplannen in Limmen.
2. De toegangswegen die naar en van het plan Fase 2c komen maken het voor de huidige bewoners van Visweg 20 t/m 30 onmogelijk voor het huis te parkeren. Hier is geen oplossing in het uitwerkingsplan voor opgenomen.
3. De aanleg van een rotonde is de oplossing voor een goede doorstroming van het verkeer. Vier stoplichten op rij, van Kerkweg tot Kapellaan zal tot nog meer oponthoud en verkeersfrustratie leiden.
4. De exacte plaats waar de bevoorrading van de supermarkt gaat plaatsvinden wordt niet duidelijk aangegeven.
5. De putdeksels in de huidige Visweg houden ons nu al dagelijks uit ons slaap door het zware vrachtverkeer dat er overdag en 's nachts over rijdt en waardoor het hele huis staat te trillen. Hier vragen wij een oplossing voor.
6. De drie vrije kavels tegenover de huisnummers 24-26 en 28 dienen dezelfde maat en schaal te krijgen als de bebouwing van 24-26 en 28, welke een goothoogte hebben van 3.50 meter. Enorme woningen passen en mogen niet in één van Limmer oudste linten; de Visweg. Volgens inspreker is het een beter plan op deze kavels senioren woningen te bouwen, woningen waar een grote vraag naar is.
7. Door de toename van het verkeer en de overlast met eventuele schade/ waardevermindering aan / van de woning is inspreker voornemens, bij uitvoering van de plannen, planschade in te dienen.

Reactie gemeente

1. De Visweg is een 30 km/uur weg. Aandachtspunt bij de komende reconstructie van de Visweg is het verbeteren van de fundering van de weg, zodat de invloed van het verkeer - trillingen - op de woningen verminderd wordt. Daarnaast wordt aan de noordkant van de weg een voetpad voorzien, zodat de rijbaan iets verder van de woningen af komt.
2. Als gevolg van de plannen blijft parkeren aan de noordzijde van de Visweg mogelijk.
3. Het pleidooi voor een rotonde in plaats van verkeerslichten bij het kruispunt Rijksweg / Visweg valt buiten het bestek en plangebied van het uitwerkingsplan Visweg. Zoals inspreker bekend is wordt hiervoor een aparte procedure gevoerd met het uitwerkingsplan 'Kruising Visweg'.
4. De bevoorrading vindt plaats aan de zuidelijke zijde van de supermarkt en sluit aan op de nieuwe toegangsweg die ook de woningen ontsluit. Een en ander is weergegeven in het stedenbouwkundig plan als is opgenomen in de toelichting. De ontsluiting van de supermarkt maakt overigens formeel gesproken onderdeel uit van het uitwerkingsplan supermarkt en valt derhalve buiten het uitwerkingsplan Visweg.
5. Aandachtspunt bij het ontwerp van de reconstructie van de Visweg wordt het voorkomen van trillingen door niet handig geplaatste putten.
6. Het bestaande lint aan de overzijde van de Visweg kenmerkt zich door een grote variatie in woningtypen, goot- en nokhoogtes en kapvormen. Het eenvoudige woningtype met zadeldak haaks op de weg is echter beeldbepalend. De aansluiting van de nieuwe woningen op de bebouwing aan de overzijde Visweg wordt verbeterd door goothoogte te beperken tot 4,5 m.

Ten aanzien van de nokhoogte van 11 m. wordt geconstateerd dat deze hoogte in combinatie met een lage gootaanzet en dwarskap juist eerder tot een slanke zadeldak vorm leidt, die te verkiezen is boven een samengestelde dak als bijvoorbeeld een mansarde dak. Ook dit sluit aan bij de woningen met slanke dwarskappen aan de overzijde.

Ook in dit gebied wordt de nieuwe bebouwing aan de planranden in de bestaande linten nauwkeuriger vorm gegeven. Hierbij wordt dezelfde relatie gehanteerd tussen de oppervlakte van de kavel en de massa van de woning als bij deelplan 2a en 2b. Bij de 3 nieuwe woningen aan de Visweg wordt is bij de aangeduide kaveloppervlakte van ca 500 m² de maximale woninginhoud beperkt tot 650 m³.

7. Het staat inspreker vrij om een tegemoetkoming in planschade te claimen indien zij van mening is dat zij daar recht op heeft. Vooralsnog is echter niet gebleken van omstandigheden die wijzen op planschade voor omwonenden die voor tegemoetkoming in aanmerking komt. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade zal worden voorgelegd aan een onafhankelijke deskundige en taxateur en zal worden behandeld volgens de procedure die is vastgesteld in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade'. Wij wijzen erop dat in de Wet ruimtelijke ordening regels zijn opgenomen over planschade en dat de wet een 'normaal maatschappelijk risico' hanteert voor ruimtelijke initiatieven. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager. Of hiervan sprake is, zal worden beoordeeld door de onafhankelijke deskundige die een advies uitbrengt over een verzoek om tegemoetkoming in planschade. Een verzoek om tegemoetkoming in planschade kan worden ingediend binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan. Dat wil zeggen: na het verstrijken van de beroepstermijn na vaststelling van het uitwerkingsplan en, indien er sprake is van ingediend beroep, na het verstrijken van eventuele beroepsprocedures tegen het uitwerkingsplan.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt aangepast met nadere normen met betrekking tot de goothoogte en inhoud voor de nieuwe woningen aan de Visweg.

Inspraakreactie 2

Samenvatting

Op de volgende punten wordt bezwaar gemaakt:

1. Inspreker vindt dat in het plan geen rekening is gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande bewoners. Inspreker vindt dat zij als bestaande bewoners ook recht hebben op twee parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Graag zouden zij langs de weg kunnen parkeren. Dit zou anders de bereikbaarheid zeer ernstig aantasten. Men wil parkeerhavens aan de weg.
2. Inspreker is van mening dat er meer rekening gehouden dient te worden met grote verkeersdruk voor de toekomst op de Visweg. De bestaande bewoning staat dicht aan de weg en is hierdoor kwetsbaar. Inspreker is van mening dat een rotonde de beste oplossing is.
3. Inspreker vindt dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met openbaar groen. Alleen de greppel is als openbaar groen aangemerkt.
4. Door nieuwe inzichten wat betreft milieunormering is gebleken dat auto's en vrachtauto's meer uitstoot genereren dan volgens testrapporten wordt aangegeven. Inspreker verzoekt om hier rekening mee te houden.

5. Wordt er bij de uitwerking van dit plan rekening gehouden dat er in de toekomst overgegaan zal/kan worden op stadsverwarming?
6. Voor de nieuwe woningen wordt het maaiveld verhoogd naar 70cm boven de grondwaterstand. Wat is hiervan invloed op de huidige woningen? Worden de nieuwe woningen ook hoger gebouwd?
7. Inspreker wil graag de overlast onderzocht hebben ten tijde van de bouw van nieuwbouwwoningen op de huidige bewoners en woning.
8. Bouwhoogte van de woningen langs de Visweg dient niet hoger dan 9 meter te worden.
9. Inspreker is tegen de ontwikkeling van het plan om woningen te bouwen aan de Nieuwelaan. De aan te leggen supermarkt dient in het plan 'Nieuwelaan' te worden ontwikkeld.
10. Inspreker wil meer gezamenlijke inspraak bij de ontwikkeling van deze plannen.

Inspreker heeft de algemene indruk dat in dit plan meer rekening gehouden wordt met de projectontwikkelaars en de toekomstige bewoners en in veel mindere mate met de bestaande bewoners.

Reactie gemeente

1. Binnen het ontwerp van het plan Visweg wordt rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de bewoners en bezoekers. Als gevolg van de plannen blijft parkeren blijft parkeren aan de noordzijde van de Visweg mogelijk. Bij de reconstructie van de Visweg wordt ook gestudeerd op alternatieven voor het parkeren voor de woningen met huisnr's 24-30. Hierover wordt overlegd betrokkenen.
2. Onderdeel van de planvorming van de Zandzoom is een reconstructie van de Visweg. De Visweg wordt daarbij voor het gedeelte tussen de Rijksweg en Hogeweg verbreed. Aandachtspunt daarbij is een goede fundering van de weg ten einde trillingen zo veel mogelijk te voorkomen.
De gemeenteraad heeft voor de kruising Rijksweg / Visweg gekozen voor het plaatsen van verkeerslichten. Dit besluit wordt uitgewerkt in het uitwerkingsplan Kruising Visweg, welk plan zijn eigen procedure kent. Dit aspect valt derhalve buiten het bestek van het uitwerkingsplan fase 2c Visweg.
3. In het plan is een voldoende balans tussen groen en woningen. Naast de singels en de tuinen bij de woningen is er groen bij de appartementen.
4. De gemeente stelt met betrekking tot de uitstoot van uitlaatgassen van auto's geen eigen normen op maar gaat uit van de milieunormering die wordt gesteld vanuit de wet Milieubeheer.
5. De woningen zullen voldoen aan de nieuwste, strenge eisen met betrekking tot het energiegebruik, maar worden wel aangesloten op het gasnet.
6. Het belang van een goede waterhuishouding is evident. Een van die uitgangspunten is dat geen hinder voor de bestaande woningen mag optreden. Voor de overgang tussen de bestaande en nieuwe woningen worden maatwerkoplossingen ontworpen die voorzien in een goede overgang tussen de bestaande en nieuwe woningen.
In de toelichting van het uitwerkingsplan wordt bij de waterparagraaf genoemd dat het maaiveld met 0,1 tot 0,5 meter wordt opgehoogd. Dit aspect wordt nader uitgewerkt. De uitgewerkte plannen met betrekking tot de waterhuishouding zijn uiteraard klaar vóór het bouwrijpmaken en zullen met bewoners worden besproken.
7. Inherent aan het realiseren van een nieuw woongebied is dat er tijdelijk sprake is van extra bouwverkeer. Bij de uitvoering wordt getracht de overlast zo veel mogelijk te beperken.
8. Het bestaande lint aan de overzijde van de Visweg kenmerkt zich door een grote variatie in woningtypen, goot- en nokhoogtes en kapvormen. Het eenvoudige woningtype met zadeldak

haaks op de weg is echter beeldbepalend. De aansluiting van de nieuwe woningen op de bebouwing aan de overzijde Visweg wordt verbeterd door goothoogte te beperken tot 4,5 m.

Ten aanzien van de nokhoogte van 11 m. wordt geconstateerd dat deze hoogte in combinatie met een lage gootaanzet en dwarskap juist eerder tot een slanke zadelkap vorm leidt, die te verkiezen is boven een samengestelde kap als bijvoorbeeld een mansarde kap. Ook dit sluit aan bij de woningen met slanke dwarskappen aan de overzijde.

Ook in dit gebied wordt de nieuwe bebouwing aan de planranden in de bestaande linten nauwkeuriger vorm gegeven. Hierbij wordt dezelfde relatie gehanteerd tussen de oppervlakte van de kavel en de massa van de woning als bij deelplan 2a en 2b. Bij de 3 nieuwe woningen aan de Visweg wordt is bij de aangeduide kaveloppervlakte van ca 500 m² de maximale woninginhoud beperkt tot 650 m³.

9. De reactie op dit punt is weergegeven in de nota inspraak met betrekking tot fase 2b, Nieuwelaan.
10. Bij de planvorming is ervoor gekozen om in een vroeg stadium (voorontwerp) het plan ter inzage te leggen, een inloopavond te organiseren en omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid te geven om inspraak te hebben op het plan. In de volgende fasen (ontwerp uitwerkingsplan en vaststelling van het uitwerkingsplan) is er nogmaals de gelegenheid om op de plannen te reageren.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt aangepast met nadere normen met betrekking tot de goothoogte en inhoud voor de nieuwe woningen die grenzen aan de Visweg.

Inspraakreactie 3

Samenvatting

1. Inspraakcollectief maakt zich zorgen over de zeer beperkte mogelijkheden voor de jongere en mindervermogenende 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 woningbouw categorisering 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 woningbouw categorieën 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 4

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 uitwerkingsplan 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 1c 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.