

Uitwerkingsplan Limmer Linten fase 3a Zuid

Nota beantwoording reacties voorontwerp Uitwerkingsplan Limmer Linten fase 3a Westerweg-Kapelweg. De beantwoording ziet op het zuidelijke gedeelte van het plangebied voor de ontwikkeling van 30 woningen.

Het college heeft besloten om het gebied van het uitwerkingsplan Limmer Linten fase 3a Westerweg-Kapelweg op te splitsen in een noordelijk en zuidelijk gedeelte. In onderstaande nota zal worden ingegaan op de inspraakreacties die zien op het zuidelijke gedeelte van fase 3a. De inspraakreacties die zien het noordelijke gedeelte van fase 3a zullen worden behandeld bij het ontwerp uitwerkingsplan voor het noordelijke gedeelte.

Het voorontwerp uitwerkingsplan heeft vanaf 6 december 2019 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tevens zijn de vooroverlegpartners gevraagd om te reageren op het voorontwerp.

In deze nota worden de naar voren gebrachte reacties op het voorontwerp behandeld. De reacties worden samengevat en van een reactie voorzien.

Indiener	Samenvatting reactie	Reactie gemeente	Aanpassing Uitwerkingsplan
1.	1.1 Wil graag een stukje grond kopen	GEM zal hierover contact opnemen.	Geen
	1.2 Wil niet dat er geheid wordt	Dit is nog niet bekend. Op het moment dat de woningen daadwerkelijk gebouwd gaan worden zal door de partij die dit gaat doen hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning worden voorbereid waarin o.a. wordt aangegeven hoe deze woningen worden gebouwd. Deze omgevingsvergunning wordt getoetst door de gemeente.	Geen
	1.3 Rekening houden met afwatering	Aan de achterzijde van het perceel, op het nieuw te ontwikkelen gebied, wordt een drainage-transport-riool (DT-riool)aangebracht. Met dit DT-riool wordt zowel regen- als grondwater afgevoerd, voordat het doorsijpelt naar direct ten westen gelegen bestaande perceel, waaronder dit perceel. Hiernaast blijft tussen het bestaande perceel en nieuwe verharding een groenzone aanwezig. Dit zorgt tevens als bufferzone en voorkomt een plotselinge maaiveldsprong.	Geen

2.	2.1 Wil graag in gesprek over de waterhuishouding. Er bestaan zorgen omtrent de aanwezige bomen en beplantingen.	GEM zal hierover contact opnemen.	Geen
3.	3.1 Voor de woningbouw van meer dan 250 woningen is de afslag van de A9 noodzakelijk. Hierbij wordt verwezen naar het rapport van Goudappel Coffeng d.d. 22 november 2010 en d.d. 29 mei 2015. In beide onderzoeken is (bij meer dan 250 woningen) een nieuwe aansluiting op de A9 en een reconstructie van het kruispunt Rijksweg/Visweg noodzakelijk. Binnen Zandzoom Limmen zijn reeds 213 woningen gebouwd of vergund. Verzocht wordt om de plannen te herzien c.q. uit te stellen en af te zien van het overschrijden van de kritische grens van 250 woningen.	Het college heeft Goudappel Coffeng gevraagd te verkennen wat de gevolgen zijn van de vertraagde realisatie van de aansluiting A9 op het project Zandzoom. Hiermee is het onderzoek uit 2011 geactualiseerd. Het recente onderzoek gaat uit van 900 woningen (was 500) in de Zandzoom Heiloo en in het Castricumse deel ruim 450 woningen (was 250). Goudappel Coffeng komt tot de conclusie dat het druk zal zijn maar dat in de praktijk de automobilisten hun routes hierop zullen aanpassen. Grote reconstructies om dit op te vangen zijn geen reële opties aangezien deze na de aanleg van de aansluiting A9 niet meer nodig zijn. Het college is zich er terdege bewust van het vele verkeer dat de Rijksweg nu al gebruikt in Limmen en van de toename van dat verkeer door het realiseren van het resterende woningbouwprogramma van de Zandzoom. Verkeerskundige maatregelen die genomen kunnen worden voordat de aansluiting op de A9 een feit is, zijn of worden in gang gezet. Maatregelen die economisch niet verantwoord zijn in de korte periode tot aan de realisatie van de aansluiting van de A9 worden niet uitgevoerd. Met het in procedure brengen van het uitwerkingsplan prevaleert het college de woningbouw boven de mogelijke verkeersdruk die kan ontstaan.	Het geactualiseerde verkeersonderzoek zal worden verwerkt in de toelichting van het ontwerp uitwerkingsplan en als bijlage bij het uitwerkingsplan worden toegevoegd.
	3.2 Voor het gebied van fase 3a is de dichtheid van de bebouwing aangegeven. Voor het gebied van fase 3a is dit 15 woningen per hectare. Dit betekent dat er volgens het bestemmingsplan nog ruimte is voor grofweg 53 woningen. Hierdoor ontbreekt het ook aan 'lucht'. Het ligt in de rede het aantal woningen terug te brengen en meer lucht in het plan aan te brengen door open en groene ruimte. Voorstel is ook de houtsingel met behoud van een waardevol landschappelijke haag te behouden in het plangebied. Daarnaast wordt voorgesteld de diepte van de voortuinen langs de linten af te stemmen op de bestaande voortuinen.	Het vigerende bestemmingsplan betreft 'Limmen – Zandzoom'. Binnen de geldende bestemming 'Woongebied-Uit te werken' is in artikel 19.2, onder j van de planregels opgenomen dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan gemiddeld 15 per hectare. Het bestemmingsplan is voor een gedeelte herzien door de Partiële herziening 'Limmen-Zandzoom'. In artikel 6 van de planregels van Partiële herziening 'Limmen-Zandzoom' is opgenomen dat artikel 19.2, onder j van het bestemmingsplan 'Limmen – Zandzoom' wordt aangepast. De wijziging ziet er op dat het gemiddeld aantal woningen per hectare niet meer mag bedragen dan op de verbeelding aangeduid met een maximum van 290 woningen voor dit deelgebied. In het gebied dat bestemd is als 'Woongebied-Uit te werken' zijn op dit moment circa 114 woningen (fase 1, fase 2a en 3d)	Geen

	Verzocht wordt de groensingels in het plan op te nemen.	uitgewerkt. Dit betekent dat voor deze bestemming nog voldoende ruimte is woningbouw in dit plangebied. Het zuidelijke gedeelte betreft slechts in 30 woningen. Dit betekent dat voldaan wordt aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan 'Zandzoom – Limmen' en de Partiele herziening hierop.  De groensingel zoals is aangegeven in de inspraakreactie heeft betrekking op het noordelijk plan deel. Aangezien het ontwerp ziet op het zuidelijk gedeelte van het plangebied zal de beantwoording hiervan plaatsvinden zodra het noordelijke gedeelte in procedure zal worden gebracht. De diepte van de voortuinen zijn reeds afgestemd op de diepte van de bestaande voortuinen.	
	3.3. De nieuwe woningen dienen goed te worden afgestemd aan de bestaande woningen. De randen en de noordkant van fase 3a vallen onder de bijzondere welstand en verdienen daarom nog meer aandacht. De bouwmassa en de hoogte langs de historische linten dienen te worden aangepast.	Op basis van het beeldkwaliteitsplan en het structuurplan is in 2013 de gebiedsvisie Zandzoom Limmen 'Dorps wonen aan Limmense Linten' opgesteld. Deze gebiedsvisie slaat een brug tussen de 'sturende plannen' (intentieverklaring, beeldkwaliteitsplan, structuurplan) en de concrete invulling van de deelgebieden. Het advies van het kwaliteitsteam heeft deze	Geen

		gebiedsvisie als vertrekpunt, initiatieven worden hieraan getoetst. Zoals dit op het niveau van separate woningen van toepassing is wat betreft welstandsaspecten bij de aanvraag omgevingsvergunning. De indiener van de reactie woont aan het noordelijke gedeelte van het (voormalige) plangebied. De beantwoording en uitwerking vind plaats bij het in procedure brengen van dat gedeelte van het plangebied. Het college zal op dat moment specifiekere kunnen ingaan op de reactie.	
	3.4 Ten aanzien van de neerslag (regen) wordt verwacht dat fase 3a wordt getoetst aan de nieuwe statistieken. In het huidige klimaat is de T110 een bui van 92mm in 24 uur, voor het jaar 2050 is dit een bui van 108 mm in 24 uur. Uit het bestemmingsplan Zandzoom en het daarin gerefereerde masterplan Water Zandzoom dient de afstand tussen de greppels maximaal 80 meter te zijn. Ook dienen oude waterlopen terug te worden gebracht. Daarbij wordt opgemerkt dat langs de Pagenlaan in het verleden een waterloop lag. Hetzelfde geldt voor een oost-west greppel te zuiden van het kavel. In het uitwerkingsplan is geen rekening gehouden met de beekriool die langs een deel van de Pagenlaan en Westerweg ligt. Deze is voor de waterhuishouding van groot belang. Langs alle wegen dienen greppels te worden aangelegd. Regenwater wat op dit moment op de Pagenlaan valt heeft geen mogelijkheid tot afvoer. Aandacht wordt gevraagd voor de waterhuishouding rond de bestaande percelen. Door de ophoging van de gronden voor woningbouw zullen de bestaande percelen lager komen te liggen. Hiertussen dient dan een greppel te worden aangelegd.	Het watersysteem is getoetst conform het beleid van de gemeente en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit betreffen de volgende neerslagsscenario's: • T=2, bui8 uit de leidraad riolering voor het toetsen van water-op-sstraat; (19,8 mm/uur) • ▪ T=25, om te toetsen of er niet te veel water wordt afgevoerd naar het omliggend gebied (6m3/min/100ha); (54mm/12uur) • ▪ T=100, om te toetsen of water niet inundeert vanuit de greppels. (69mm/12uur) bij maximale toegestane afvoer 8m3/min/100ha. Bij het realiseren van het nieuwbouw in het gebied worden zowel greppels als Drainage-Transportriolen (DT-riolen) toegepast om zowel hemelwater als overtollige grondwater te verwerken. Ook in de Pagelaan en een deel van de Westerweg komt een dergelijke DT-riool. Met deze voorziening zijn er voldoende mogelijkheden voor het afvoeren van hemel- en grondwater. In het onderstaande figuur is aangegeven dat met deze greppels en DT-riolen wordt voldaan aan de richtlijn van 80 m in het Masterplan.	



Figuur 1 Buffer van 40m rondom watervoorzieningen

Bij percelen waarbij een maaiveldsprong van groter dan 20 à 30 cm tussen bestaand en nieuw maaiveld ontstaat worden maatregelen genomen om wateroverlast te voorkomen. De volgende maatregelen zijn opgenomen in het waterstructuurplan:

- Toepassen keerwand
- Toepassen DT-riool

Met de bovengenoemde maatregelen wordt voorkomen dat hemelwater afstroomt richting de bestaande percelen. Hiernaast wordt voorkomen dat doorsijpelend (grond)water drassig tuinen veroorzaken.

Het beheer van de greppel op de nieuwe percelen wordt in de koopovereenkomst vastgelegd.

	3.5 In het gebied is een cultuurhistorisch bouwwerk aanwezig, te weten een pomphuisje. Gevraagd wordt om het pomphuisje in het plan te passen.	Het pomphuisje is bij ons bekend. Het is ons echter niet bekend dat dit een cultuurhistorisch waardevol object betreft. Het pomphuisje zal niet in et plan worden ingepast.	
4.	4.1 Verzocht wordt om de Meidoorn aan de Pagenlaan te behouden en deze niet op te offeren voor de nieuwbouwplannen.	Het groenplan moet nog worden opgesteld en zo waar mogelijk worden bestaande beplantingsstructuren in de uitwerking van de deelgebieden in Limmerlinten meegenomen en behouden. De beantwoording en uitwerking vind plaats bij het in procedure brengen van het noordelijke gedeelte van het plangebied. Het college zal op dat moment specifiekere kunnen ingaan op de reactie.	Geen
5.	5.1 Het maximum van 250 woningen (zonder een aansluiting op RW9) wordt overschreden. Hierbij wordt verwezen naar de uitspraak van de Raad van State van 11 november 2015 en het verkeersonderzoek van Goudappel Coffeng van 22 november 2010. Inmiddels zijn er 225 woningen gebouwd. Door de ter inzage gelegde plannen wordt het maximum aantal woningen overschreden. Een aansluiting op de RW9 wordt, gezien de vernietiging van het bestemmingsplan i.h.k.v. de stikstofproblematiek, op korte termijn niet verwacht.	Zie beantwoording reactie 3.1	Geen
	5.2 In het betreffende plangebied zijn maximaal 125 woningen toegestaan (15 woningen per hectare). Eind 2015 heeft het college een voorstel aan de gemeenteraad gedaan om dit kader aan te passen. De gemeenteraad is daar (niet unaniem) mee akkoord gegaan. Deze majeure wijzigingen is vervolgens in het bestemmingsplan 'Limmen – Zandzoom' opgenomen, zonder de belanghebbende burgers de mogelijkheid van inspraak en beroep te geven. Van deze nieuwe mogelijkheid wordt nu op een verkeerde manier gebruik gemaakt. In deelgebied 1 zullen 40 woningen meer worden gerealiseerd wat onredelijk bezwarend is. Door deze handelswijze wordt onzorgvuldig omgegaan met de belangen van omwonenden en worden de oorspronkelijke uitgangspunten van 'Wonen in het Groen' geweld aangedaan.	Voor het eerste gedeelte van de reactie kan worden verwezen naar de beantwoording onder 3.2 van het college. Ten aanzien van de procedure van de partiële herziening kan worden opgemerkt dat het voorontwerp en het ontwerp ter inzage is gelegd. De belanghebbende burgers hebben de mogelijkheid gegeven hun zienswijze hierop naar voren te brengen. Met de wijziging heeft de raad gewenst meer flexibiliteit te creëren. Hier maakt het college gebruik van. Het college acht deze handelswijze niet onzorgvuldig en in overeenstemming met de wens van de gemeenteraad.	Geen

	5.3 De gemeente Castricum heeft nauwelijks nog onderhouds- en herinrichtingswerkzaamheden uitgevoerd aan de omliggende ontsluitingsweggetjes. Ook het trottoir langs de Kapelweg is nog steeds niet begonnen. Dagelijks worden de bewoners geconfronteerd met de onveilige situatie voor met name voetgangers en fietsers. De gemeente schiet hierin te kort in haar zorgplicht.	De zorg van de staat van het onderhoud van de wegen is bekend bij het college maar gedurende bouwperiode wordt het onderhoud beperkt tot het dagelijks onderhoud. In het onderhavig plangebied zijn geen aparte trottoirs voorzien.	Geen
6.	6.1 Reactie is gelijk aan reactie onder 5.	Zie beantwoording reactie 5.	Geen
	6.2 De gemeente lijkt in de samenwerking met de GEM vooral een economische agenda te voeren. De maatschappelijke agenda van de gemeente Castricum stelt nadrukkelijk betaalbare en passende huisvesting voor jongeren en ouderen bovenaan, alsmede het bouwen met respect voor het landschap. In bouwfase 3a en 3b wordt alleen gebouwd voor midden- en hogere inkomens. Waar blijven de woningen voor de ouderen, starters en mensen met een smallere beurs?	De ontwikkeling van de Zandzoom voorziet in een gemêleerd woningbouwprogramma: van duur tot goedkoop, van vrijstaand tot appartement maar ook in particulier opdrachtgeverschap. 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. In fase 3a zuid zullen in totaal 7 sociale woningen worden gerealiseerd (cat. 1 4 woningen en cat. 2 4 woningen) van de 30 te realiseren woningen. Voorstel is om dit op te nemen in de Toelichting. Het totale woningbouwprogramma voldoet aan het streefprogramma dat is overeengekomen. Betaalbare woningen maken hier onderdeel van uit.	Aantal sociale woningen opnemen in de toelichting.
	6.3 Het landelijk karakter verdwijnt. Het groene en open karakter van de Limmer Linten wordt onvoldoende gerespecteerd.	Om het karakter van Limmen te bewaken bij het invullen van de woningbouwopgave op grond van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom vindt een zorgvuldige inpassing van de plannen plaats, waarvoor de Gebiedsvisie Limmer Linten de leidraad vormt.	Geen
	6.4 Het overleg met de bewoners in de ontwerpfase wordt gemist. De informatie over de uitwerkingsplannen is gebrekkig en lijkt verhuullend. Een 3-dimensionale presentatie of maquette ontbreekt. De toezeggingen uit fase 2a worden niet nagekomen. Ze staan open voor een gesprek.	Door GEM is – in de geest van de Richtlijn participatie bij ruimtelijke plannen - vooruitlopend op de officiële inspraak in juli 2019 een inloopavond georganiseerd. Hierbij zijn de plannen in een vroegtijdig stadium gepresenteerd, zonder dat al de formele procedure was opgestart. De informatiebijeenkomst heeft geleid tot het aanpassen van de bouw- en goothoogtes in het plan op de bestaande bebouwing. In vervolg daarop heeft het college het voorontwerp van het uitwerkingsplan in december 2019 ter inzage gelegd. Daarbij is	Geen

		een inspraakavond georganiseerd waarbij de bewoners in gesprek konden gaan met de vertegenwoordigers van het college alsmede vertegenwoordigers van de GEM. De inspraaknota met het commentaar van het kwaliteitsteam wordt nog teruggekoppeld aan de gemeenteraad. Tevens kan worden verwezen naar de bijlage bij deze nota met daarbij de ruimtelijke analyse. Tenslotte zal gedurende de periode dat het uitwerkingsplan voor zienswijzen ter visie wordt gelegd een informatiebijeenkomst worden belegd.	
7.	7.1 De afstand van de gevels van de nieuw te bouwen huizen tot de Kapelweg, Westerweg en Pagenlaan wordt te klein geacht. De maximaal toegestane bouwhoogte van 11 meter wordt te hoog geacht. De maximale bouwhoogte voor alle woningen dient 9 meter te bedragen en de gevels van de nieuwe woningen dienen minimaal 8 meter van de weg af te staan	Deze reactie ziet op het noordelijke gedeelte van het plangebied. Aangezien het ontwerp ziet op het zuidelijk gedeelte van het plangebied zal de beantwoording hiervan plaatsvinden zodra het noordelijke gedeelte in procedure zal worden gebracht.	Geen
	7.2 Gevraagd wordt hoe parkeren is geregeld. Is dat dicht op de Kapelweg, Pagenlaan en Westerweg? Als de huizen verder van de weg staan is dat ook handig voor parkeren.	Zie beantwoording reactie 7.1.	Geen
	7.3 Bezwaar bestaat tegen het niet opnemen van het maximaal aantal toegestane bouwlagen in de planregels.	Er is een maximale bouwhoogte opgenomen in de planregels.	Geen
	7.4 Het karakter van Limmer Linten wordt aangetast. De zichtlijnen worden door deze bouwvolumes ernstig belemmerd. Om een natuurlijke overgang naar het buitengebied te maken en te voldoen aan de gebiedsvisie zou de bebouwing minder dicht, kleiner en lager moeten zijn. Kleurstelling, materiaalgebruik dient zodanig te worden vastgelegd dat deze voldoen aan de eis uit de Gebiedsvisie.	Zie beantwoording 6.3 Voor een goede overgang naar de bestaande bebouwing heeft een analyse plaatsgevonden van de aanwezige bouwvolumes en is stedenbouwkundige beoordeeld hoe dit plan het beste daarop aansluit.	Geen
	7.5 Er wordt verzocht om een 3d beeld te laten ontwerpen van het gebied zodat de gevolgen van de nieuwe bebouwing inzichtelijker kunnen worden gemaakt. Verzocht wordt om de bewoners hierin te voorzien voordat de definitieve zienswijzen naar voren moeten worden gebracht.	Op de informatieavond zal inzichtelijk worden gemaakt op welke wijze invulling wordt gegeven aan het woningbouwprogramma in het zuidelijk gedeelte van het plangebied.	Geen

	7.6 Verzocht wordt om de eisen van de gemeente Castricum ten aanzien van duurzaamheid op te nemen in de planregels. Hier dient ook op te worden gehandhaafd.	Bij de planontwikkeling zal rekening worden gehouden met de wet- en regelgeving hieromtrent op landelijk gebied (aardgasvrije bouw (Wet VET), BENG of BENG+-bouwen, etc.).	Geen
	7.7 In het kader van de waterhuishouding wordt verzocht om, voordat de gronden bouwrijp worden gemaakt, de grond te laten onderzoeken door een deskundige of en hoe wateroverlast ten gevolge van de bebouwing en bestrating zal toenemen. Dit dient dan te worden gedeeld met de omwonenden. Op basis van dat onderzoek neemt zij passende maatregelen. In de planregels dienen extra eisen te worden opgenomen t.a.v. de duurzame inrichting van privé tuinen om hemelwater goed te kunnen afvoeren.	Het ontwerp van de waterhuishouding is in het Waterstructuurplan Limmer Linten deelgebied B-Zuid uitgewerkt. In dit plan worden de dimensies van de greppels, duikers en stuwen hydraulisch getoetst. Bij locaties waar kans op doorsijpelend regenwater bestaat, worden aanvullende maatregelen getroffen. Zie ook antwoord op reactie 3.4.	Het waterstructuurplan zal worden verwerkt in de toelichting.
	7.8 Geëist wordt dat er trillingvrij wordt geheid.	Op dit moment is hier nog niks over bekend. Op het moment dat de woningen daadwerkelijk gebouwd gaan worden zal door de partij die dit gaat doen hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning worden voorbereid waarin o.a. wordt aangegeven hoe deze woningen worden gebouwd. Deze omgevingsvergunning wordt getoetst door de gemeente.	Geen
	7.9 De Kapelweg wordt veel te gevaarlijk met nog weer drie ontsluitingswegen erbij. Waarom vindt er geen ontsluiting plaats via de Westeweg? Voorgesteld wordt om slechts één ontsluitingsweg te situeren op de Kapelweg en de andere aan te takken op de Westeweg. Het instellen van een 30 km zone, alleen bestemmingsverkeer en het aanbrengen van verkeersdrempels. De gemeente heeft nauwelijks nog onderhouds- en herinrichtingswerkzaamheden uitgevoerd.	Deelplan zuid voorziet in twee aansluitingen op de Kapelweg waarmee 30 woningen worden ontsloten. Dit ontsluitingsprincipe voldoet aan de Gebiedsvisie Zandzoom Limmen 'Dorps wonen aan de Limmense Linten'. Het ontwerp sluit ook aan op de structuur van het verkeersplan Zandzoom, onderdeel van het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom, met ontsluitingen op de Kapelweg. De in het plan opgenomen 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. Zowel de nieuwe wegen binnen het plan als de Kapelweg / Pagenlaan zijn 30 km/uur wegen. Planning is dat fase 3a zuid in 2022 gereed is.	Geen

	7.10 Ontslaat het ‘knippen’ in stukjes de gemeente van het maken van een MER. Zij zijn van mening dat een gedegen rapportage voor het totaal van Limmen Zandzoom, afgezet tegen de nieuwe normen en eisen ten aanzien van stikstof en PFAS noodzakelijk is.	Er is een stikstofberekening gemaakt voor het uitwerkingsplan en deze is bij het ontwerp worden bijgevoegd. Ook is de bodem in dit deelgebied onderzocht op PFAS en de conclusie daarvan is dat de bodem niet verontreinigd is met PFAS. De stikstofdepositie staat niet in de weg aan het in procedure brengen van het uitwerkingsplan.	PFAS en Stikstof zal worden behandeld in de toelichting.
	7.11 Voor het overige wordt de reactie van reactie 5 herhaald.	Zie beantwoording reactie 5.	Geen
8.	8.1 Aangesloten wordt bij de reactie onder 5, 6 en 7 (veelal gelijklopend of gelijk aan).	Zie beantwoording reacties 5,6 en 7.	Geen
	8.2 Bij de brief wordt verwezen naar de door het inspraakcollectief ingediende open brief en andere documenten uit 2017. Daarbij wordt toegevoegd dat de woningen eerlijk moeten worden toebedeeld aan woningzoekende en niet aan beleggers. Hetzelfde geldt voor woningen die na een korte tijd worden verkocht. Als laatste wordt verwezen naar de wachtlijst van Kennemer Wonen.	In de stukken waaraan wordt gerefereerd uit 2017 gaat het met name om de volkshuisvestelijke aspecten van het plan. De reactie hierop is hieronder toegespitst op plan 3b zuid hieronder weergegeven. De planvorming in Limmen – Zandzoom sluit qua woningbouwategorisering aan bij de Lokale woonvisie. 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. Het gevarieerde woningbouwprogramma in plan 3b zuid. zorgt ervoor dat inwoners van Limmen meer keuze hebben bij de aanschaf van een woning. In de toelichting van het uitwerkingsplan wordt aandacht besteed aan de woningbehoefte. Verkoop van woningen aan beleggers is niet voorzien.	
	8.3 De plannen missen “groene ruimte”.	Zie beantwoording zie 5.2 / 6.3/ 7.4.	
9.	9.1 De reactie is gelijk aan reactie 7.	Zie beantwoording reactie 7.	Geen
10.	10.1 De reactie is gelijk aan reactie 6	Zie beantwoording reactie 6.	Geen
11.	11.1 De reactie is gelijk aan reactie 6	Zie beantwoording reactie 6.	Geen

12.	12.1 De reactie is gelijk aan reactie 6	Zie beantwoording reactie 6.	Geen
13.	13.1 Firma betreft een melkveehouderijbedrijf welke valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit zijn afstanden opgenomen die gehanteerd moeten worden ten opzichte van geurgevoelige objecten in de omgeving. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen bebouwde kom en niet bebouwde kom. In de huidige situatie wordt de omgeving beoordeeld als buiten de bebouwde kom waardoor een andere afstand (50 meter) geldt dan binnen de bebouwde kom (100 meter). Door het realiseren van woningen aan de Westerweg ontstaat er een samenhangende structuur en daarmee een bebouwde kom situatie. Dit heeft gevolgen voor de toekomstige bedrijfsvoering. Het gaat daarbij niet om 3 woningen maar om 5 woningen. Het uitwerkingsplan dient goed te worden afgestemd op het nabijgelegen agrarisch bedrijf. Het toevoegen van woningen binnen een afstand van 100 meter is zeer ongewenst.	De gemeente is in samenspraak met indiener van de reactie op zoek naar een oplossing. Hierbij heeft de gemeente een concept geurgebiedsvisie en verordening opgesteld. Na afstemming zal deze in procedure worden gebracht. Deze reactie ziet op het noordelijke gedeelte van het plangebied niet op het zuidelijke gedeelte welke als ontwerp in procedure wordt gebracht.	Geen
14.	14.1 Strook naast Westerweg is opgenomen in de verbeelding maar moet geen onderdeel zijn van de planontwikkeling. Graag behouden als tuin. Verbeelding en de in de toelichting opgenomen verkaveling dienen op elkaar te worden aangepast.	Deze reactie ziet op het noordelijke gedeelte van het plangebied. Aangezien het ontwerp ziet op het zuidelijk gedeelte van het plangebied zal de beantwoording hiervan plaatsvinden zodra het noordelijke gedeelte in procedure zal worden gebracht.	Geen
Vooroverlegpartners			
15. Provincie Noord-Holland Mevrouw R.D. van Weissenbruch	15.1 Ik wil er graag nog op wijzen dat het van belang is dat het plan dient te worden opgenomen in de woningbouwprogrammering van de regio om te voldoen aan artikel 5a van de PRV. Dat is nu nog niet het geval, maar binnenkort waarschijnlijk wel: de woningbouwprogrammering wordt op korte termijn voor het eerst vastgesteld. Ik verzoek bij deze om in de toelichting op het bestemmingsplan te verwijzen naar die nog vast te stellen woningbouwprogrammering en aan te geven dat de verwachting is dat daarmee binnenkort zal worden aan artikel 5a PRV. Op het moment van	Zandzoom fase 3 (67 woningen) en fase 4 (140 woningen) staan opgenomen op www.plancapaciteit.nl Dit is als basis gebruikt voor de regionale woningbouwprogrammering naar realisatiecapaciteit.	

	vaststelling van het bestemmingsplan moeten de plannen op de door colleges van B&W vastgestelde woningbouwprogrammering staan.		
16. Hoogheemraadschap Mevrouw F. Veerman	16.1 Paragraaf 3.9 van beide plannen betreft de waterhuishouding. Het generieke beleid en het waterbeleid zijn benoemd. Gerefereerd wordt aan de klimaatontwikkelingen en de watertoets. Een verwijzing naar planinhoudelijke aspecten en met welke uitgangspunten vanuit het programma van eisen wordt gewerkt, ontbreken hierin. Kan je deze alsnog opnemen? De waterparagraaf is op dit moment tamelijk abstract en heeft geen toegevoegde waarde. Ik adviseer om hier meer omschrijvende tekst op te nemen, waarin minimaal een toetsing op de waterbelangen is opgenomen die als gevolg van deze ontwikkellocaties worden geraakt. Dit kan worden aangevuld met op hoofdlijnen de doelomschrijving en de intentie van de gemeente om het watersysteem conform beleid en passend binnen de geldende uitgangspunten, te dimensioneren. Voor het watersysteem is het in deze - en navolgende uitwerking belangrijk dat een toekomstbestendig en robuust, duurzaam en klimaatbestendig watersysteem wordt aangelegd. Dit geldt voor de schaalgrootte van - en volgens de principes uit het Masterplan en meer specifiek volgens de kaders van het waterhuishoudingsplan. Het doel voor de waterhuishouding in Zandzoom is om op de strandwal blijvend hemelwater vast te houden en te infiltreren, zodat de grondwatersituatie niet nadelig verandert en de versnelde afvoer van water naar het omliggende gebied niet toeneemt. Uitgangspunten watersysteem Zoals hierboven beschreven, zijn de waterhuishoudkundige kaders voor de totale ontwikkeling reeds bepaald. In het proces bij opstellen van het waterhuishoudingsplan is afgesproken dat in de verdere uitwerking de uitgangspunten van het	Het ontwerp van de waterhuishouding, inclusief ontwerputgangspunten en overzicht van de eisen, is in het Waterstructuurplan Limmer Linten deelgebied B Zuid uitgewerkt. Ook de hydraulische toetsing maakt onderdeel uit van deze rapportage. Dit waterstructuurplan is inmiddels met mevrouw Veerman afgestemd en door het waterschap akkoord bevonden. Behalve binnen het bouwveld, worden ook buiten de plangebied maatregelen getroffen om het watersysteem te verbeteren. In de Pagelaan en een deel van de Westerweg worden Drainage-Transportriolen (DT-riolen) aangelegd. Deels ook ter vervanging van de beekriolen. In het Waterstructuurplan wordt het ontwerp op diverse neerslagsituaties hydraulisch getoetst. De bovenstaande criteria voor T=25 en T=100 zijn twee van de getoetste scenario's. Bij percelen waarbij een maaiveldsprong van groter dan 20 à 30 cm tussen bestaand en nieuw maaiveld ontstaat worden maatregelen genomen om wateroverlast te voorkomen. De volgende maatregelen zijn opgenomen in het waterstructuurplan: • Toepassen keerwand • Toepassen DT-riool Met de bovengenoemde maatregelen wordt voorkomen dat hemelwater afstroomt richting de bestaande percelen. Hiernaast wordt voorkomen dat doorsijpelend (grond)water drassig tuinen veroorzaken. Daar waar de greppels benodigd zijn om met het watersysteem te voldoen aan de regels voor maximale afvoer (T=25 en T=100) grenzen deze aan openbaar terrein en zijn toegankelijk voor onderhoud. Indien een greppel als doel heeft om een maaiveldsprong tussen een bestaand en een nieuw perceel op te vangen, wordt het onderhoud opgelegd aan de betreffende perceelseigenaar.	Het actuele waterstructuurplan verwerken in de toelichting.

	waterhuishoudingsplan voor Limmen-Zandzoom nader dient te worden beschreven en uitgewerkt. De principeafspraken in deze documenten vormen de basis voor de waterparagraaf, het ontwerp en het bestemmingsplan en uitwerkingsplan. Kunt u aangeven wanneer de verdere uitwerking deze van informatie volgt en hoe dat in het ruimtelijke plan wordt overgenomen? Inhoudelijk Het waterhuishoudingsplan bevat onder meer het uitgangspunt 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. Hoewel wij begrijpen dat deze voorzieningen zich feitelijk buiten de plangrens van dit uitwerkingsplan bevinden, willen wij er wel op wijzen dat de werking en capaciteit van deze voorzieningen een directe relatie hebben met de waterhuishouding binnen het plangebied. In principe volgen de greppels de hoogte van het terrein (geleidelijke overgang van droog naar natter deel) en benedenstrooms wordt aangesloten op het bestaande afwateringssysteem. Bij de dimensionering van de greppels wordt gezorgd dat het water binnen het plangebied blijft en dat het omliggende watersysteem niet extra wordt belast. Het watersysteem van greppels wordt zo gedimensioneerd dat een hoeveelheid hemelwater kan worden geborgen, waarbij ten tijde van een neerslaggebeurtenis die statistisch eens in de 25 jaar voorkomt (T=25) de peilstijging maximaal de halve drooglegging is. Tevens mag er bij een T=100 bui geen inundatie plaatsvinden vanuit de greppels. Voor de maximale afvoer van hemelwater is afhankelijk van de locatie 6-8 m³/min/100ha afgesproken, waarbij 6 m³ op de strandwal en 8 m³ langs de flanken geldt. In het plan en op de verbeelding is ruimte gereserveerd voor deze afwateringsgreppels en wij gaan er vanuit dat er gedegen berekend zal worden dat de gereserveerde		
--	--	--	--

	ruimte voldoende is om aan bovenstaande eis te voldoen. Kunt u dit bevestigen? Dit onderdeel zal ook nader worden getoetst in de procedure voor de watervergunning. In het plan zijn de maaiveldhoogtes en vloerzeilen van de nieuwe percelen ten opzichte van de bestaande bebouwing een aandachtspunt. Ophogen heeft gevolgen voor het maaiveld van de bestaande woningen o.a. langs de Westerweg en de Visweg. Graag worden wij geïnformeerd hoe hiermee wordt omgegaan hoe vernatting van bestaande delen wordt voorkomen. Speciale aandacht gaat uit naar de locaties waar percelen rechtstreeks aan de bestaande tuinen grenzen. Aanvullend wil ik je er op wijzen dat het noodzakelijk is om tussen de nieuwe en oude percelen met een afwijking in maaiveldhoogte, een ontwateringsvoorziening, inclusief de benodigde ruimte om deze voorziening tot in lengte van jaren te kunnen onderhouden, aan te leggen. We willen u daarom verzoeken om daar waar dat relevant is ruimte te reserveren en de verbeelding hierop aan te passen. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat de bergingsvoorzieningen en afwateringsvoorzieningen moeten grenzen aan openbaar gebied. In het bestaande stedelijk gebied van Limmen en Castricum zijn namelijk voorbeelden te vinden van dit soort voorzieningen die ingeklemd liggen tussen particuliere percelen. Dit is niet wenselijk en zonder aanvullende bindende afspraken ontoelaatbaar. De bereikbaarheid, onderhoudbaarheid en de handhaafbaarheid worden immers bemoeilijkt of soms zelfs onmogelijk. Op de verbeeldingen is zichtbaar dat de weergegeven afwateringsgreppels langs wegen of openbaar groen zijn gesitueerd. Dit onderschrijven wij.		
	16.2 Ten aanzien van de verbeelding Op de verbeelding van fase 3a zijn duidelijk diverse greppels weergegeven. Op de verbeelding van 3b zijn	Greppels en overloopgebieden worden in het Waterstructuurplan apart aangegeven.	

	aanzienlijk minder greppels. Kunt u aangeven of hier voldoende opvangcapaciteit beschikbaar is? Graag attendeer ik u er op dat het hier, in verband met de vooraf bepaalde principe dimensionering van de greppels zeer goed mogelijk is dat er meer capaciteit nodig is om de hoeveelheid afstromend hemelwater te kunnen vasthouden en infiltreren. Ik wil adviseren om vooruitlopend op de vaststelling een concrete berekening uit te laten voeren om het benodigde ruimtebeslag te concretiseren, inclusief eventuele benodigde overloopgroenstroken. Ten behoeve van de watervergunning vragen we om alle oppervlakken buiten de functie water, waar vanuit de (berekende) minimaal benodigde bergingscapaciteit ook ruimtebeslag nodig is, een arcering met dubbelbestemming op te nemen. Tevens zie ik een groot aandachtspunt voor de waterhuishouding waar de achtertuinen van de nieuwbouw direct grenzen aan de percelen met bestaande bebouwing. Op basis van meer specifieke gebiedsinformatie en voorgenomen werkzaamheden (zoals ophogen) is het pas mogelijk om hier een onderbouwde argumentatie aan te geven of dit toelaatbaar is. In principe is hier op de grens tussen de oude en nieuwe percelen minimaal een toegankelijke en onderhoudbare ontwaterings- / infiltratievoorziening nodig. Graag word ik betrokken bij de nadere uitwerking, de overwegingen en de berekeningen die ten grondslag moeten liggen aan de dimensionering van het watersysteem in het plangebied inclusief de percelen van de direct aanwonenden.	Bij percelen waarbij een maaiveldsprong van groter dan 20 à 30 cm tussen bestaand en nieuw maaiveld ontstaat worden aanvullende maatregelen genomen. Deze worden aangegeven op de ontwerptekening in het Waterstructuurplan. Het watersysteem is in het Waterstructuurplan verder uitgewerkt waarbij uw eerdere opmerkingen zijn verwerkt.	
	16.3 Artikel 6 Water beschrijft de bestemmingsregels voor water. Op dit moment staat er "waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen". Kan hiertoe ook de functie infiltratie worden gerekend? Wanneer dit niet de lading dekt, dan verzoek ik u om expliciet "infiltratie in de bodem" toe te voegen, alsmede minimaal daar waar dat nog meer relevant is vanuit de	Het ontworpen watersysteem bestaat uit greppels, overloopgebieden en IT of DT-leidingen. Deze voorzieningen zorgen ervoor dat zowel hemelwater als grondwater wordt gereguleerd. Door de toepassing van stuwen in de greppels wordt hemelwater zoveel mogelijk binnen de plangebieden geborgen waarna de greppels en overloopgebied een infiltrerende functie hebben.	

	hierboven beschreven, een dubbelbestemming toekennen in combinatie met een arcering.		
--	---	--	--