

Uitwerkingsplan Limmer Linten fase 3b

Nota beantwoording reacties voorontwerp Uitwerkingsplan Limmer Linten fase 3b Visweg-zuid voor de ontwikkeling van 29 woningen te Limmen.

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
Reclamant 1	1.1 Zijn benieuwd naar de grondhoogte en willen graag een aparte afspraak.	Bij het bepalen van het vloer- en straatpeil is rekening gehouden met de bestaande grondhoogtes in de naaste omgeving. Hoe de bouwhoogte wordt gemeten is te vinden in artikel 2 van de planregels van het uitwerkingsplan. Aan het verzoek om een afspraak zal worden voldaan.	Geen
Reclamant 2	2.1 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.	In de uitspraak wordt overwogen dat (r.o. 3.1 e.v.) volgens het college uit het verkeersonderzoek van 22 november 2010 blijkt dat de maximumcapaciteit van de bestaande ontsluitingsweg, de Rijksweg N203, pas bij 250 extra woningen bereikt wordt. Nu dit aantal met onderhavig plan niet wordt bereikt, volstaat de bestaande ontsluitingsweg voor de tijdelijke situatie dat de nieuwe aansluiting op de A9 nog niet is gerealiseerd. Op dit moment heeft de gemeente Castricum nog geen 250 woningen gerealiseerd. Fase 1 en 2 voorzien in 206 woningen. Fase 3B en 3D welke op dit moment in procedure zijn, voorzien in 29 + 8 woningen. Met dit aantal wordt in ieder geval nog onder het aantal van 250 gebleven. Door Goudappel en Coffeng wordt op dit moment een nieuw onderzoek uitgevoerd. Het resultaat is in het kader van onderhavige ontwikkeling echter niet relevant.	Geen

	2.2 De gemeente Castricum heeft nauwelijks nog onderhouds- en herinrichtingswerkzaamheden uitgevoerd aan de omliggende ontsluitingsweggetjes. Ook het trottoir langs de Kapelweg is nog steeds niet beginnen. Dagelijks worden de bewoners geconfronteerd met de onveilige situatie voor met name voetgangers en fietsers. De gemeente schiet hierin te kort in haar zorgplicht.	Het herinrichten en herstellen van de wegen is vooral gepland nadat de diverse wijken van de Zandzoom gereed zijn. Het ontwerp van de Visweg tussen de Hoogeweg en de Rijksweg is gereed en afgestemd met de bewoners, dit zal zo snel mogelijk uitgevoerd worden. De Visweg en Pagelaan is met de bewoners afgestemd, die worden volgend jaar vernieuwd. Aan de Kapelweg wordt nog volop gebouwd, dit wordt na alle bouwwerkzaamheden heringericht.	Geen
Reclamant 3	3.1 Reactie is gelijk aan reactie onder 2. Voor beantwoording wordt hier naar verwezen.		
	3.2 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. Het programma voldoet aan het streefprogramma dat met de gemeente is overeengekomen. Betaalbare woningen maken hier onderdeel van uit. Het uitwerkingsplan voorziet in 10 sociale woningen. 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.	Geen
	3.3 Het landelijk karakter verdwijnt. Het groene en open karakter van de Limmer Linten wordt onvoldoende gerespecteerd.	Waar mogelijk worden bestaande beplantingsstructuren in de uitwerking van de deelgebieden in Limmerlinten meegenomen. In dit deelgebied is dat niet het geval. Wel wordt er nieuw groen teruggebracht bij het woonrijp maken van dit deelgebied.	Geen
	3.4 Het overleg met de bewoners in de ontwerpfasen wordt gemist. De informatie over de uitwerkingsplannen is gebrekkig en lijkt verhullend. 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.	Geen

		In vervolg daarop heeft het college het voorontwerp van het uitwerkingsplan in december 2019 ter inzage gelegd. Daarbij is een inspraakavond georganiseerd waarbij de bewoners in gesprek konden gaan met de vertegenwoordigers van het college alsmede vertegenwoordigers van de GEM.	
Reclamant 4	4.1 De reactie van reactie 2 wordt herhaald		
	4.2 De gemeente heeft nauwelijks nog onderhouds- en herinrichtingswerkzaamheden uitgevoerd.	Zie beantwoording reactie 2.2	
	4.3 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 zal bij het ontwerp worden bijgevoegd. Uit het AERIUS berekening blijkt dat er geen stikstofdepositie plaatsvindt tijdens de aanleg- en gebruiksfase. Ook is de bodem in dit deelgebied onderzocht op PFAS en de conclusie daarvan is dat de bodem niet verontreinigd is met PFAS.	Toelichting zal de onderzoeken inzake PFAS en stikstof opnemen.
Reclamant 5	5.1 Aangesloten wordt bij de reactie onder 2, 3 en 4 (veelal gelijkluidend of gelijk aan).		
	5.2 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. De plannen missen "groene ruimte". Als laatste wordt verwezen naar de wachtlijst van Kennemer Wonen.	De planvorming in Limmen – Zandzoom sluit qua woningbouwcategorysering aan bij de Lokale woonvisie. In de Zandzoom ligt de nieuwbouw in de sociale categorie op 30%. De woningbouwcategoryen 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. Zie ook beantwoording reactie 3.2 en 3.3.	Geen
Reclamant 6	6.1 De reactie is gelijk aan reactie 4.		
Reclamant 7	7.1 De reactie is gelijk aan reactie 3		
Reclamant 8	8.1 De reactie is gelijk aan reactie 3		
Reclamant 9	9.1 De reactie is gelijk aan reactie 3		
Vooroverlegpartners			
10. Provincie Noord-Holland Mevrouw R.D. van Weissenbruch	10.1 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	Limmen Zandzoom (verschillende fasen) is opgenomen in de regionale woningprogrammering. Dit is op 23 juni 2020 in Castricum door B en W vastgesteld.	Toelichting aanpassen met actuele informatie.

	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 vaststelling van het bestemmingsplan moeten de plannen op de door colleges van B&W vastgestelde woningbouwprogrammering staan.	Het werkelijke aantal beoogde woningen is terug te vinden op www.plan capaciteit.nl. In de regionale programmering tellen plannen voor een percentage mee al gelang de planstatus en beoogd jaar van oplevering. Zandzoom is hiermee geborgd in het woningbouwprogramma.	
11. Hoogheemraadschap Mevrouw F. Veerman	11.1 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.	Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap heeft Wareco haar notitie aangepast alsmede het waterstructuurplan. De aanpassingen zijn op de afgelopen maanden aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Dit heeft geleid tot een aangepast waterstructuurplan waar Hoogheemraadschap akkoord mee is.	Toelichting en bijlage bij het uitwerkingsplan aanpassen.

	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 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 Westeweg 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.		
	11.2 Ten aanzien van de verbeelding Op de verbeelding van fase 3a zijn duidelijk diverse greppels weergegeven. Op de verbeelding van 3b zijn 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.	Zie beantwoording bij 11.1	
	11.3 Artikel 6 Water beschrijft de bestemmingsregels voor water. Op dit moment staat er "waterhuishoudkundige	Zie beantwoording bij 11.1	

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