



**Nota inspraak
Bestemmingsplan Appartementen
Smallekampplan te Uitgeest**

Inleiding

In week 29 (aanvang 18 juli 2011) en week 30 zijn de concept bestemmingsplannen voor het oprichten van 3 appartementencomplexen in de Waldijk aan de Smallekampaan verzonden aan verschillende instanties. Aan de instanties die het bestemmingsplan niet per mail konden ontvangen hebben wij een analoog exemplaar gestuurd. Tevens is bij de ambtelijke organisatie om feedback gevraagd.

Per mail

1. provincie Noord-Holland (22 juli 2011);
2. Rijkswaterstaat (22 juli 2011);
3. Veiligheidsregio Kennemerland (22 juli 2011);
4. Milieudienst IJmond (22 juli 2011) ;
5. Ministerie van VROM(22 juli 2011) ;
6. PWN (22 juli 2011);
7. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (22 juli 2011)
8. Gasunie (25 juli 2011);
9. Bouwfonds (26 juli 2011).

Per Post

10. Prorail (25 juli 2011);
11. NUON(25 juli 2011);
12. NV Nederlandse Spoorwegen (25 juli 2011);
13. Liander (25 juli 2011)
14. Tennisclub Uitgeest (25 juli 2011);

Inspraakreacties

Binnen de bovenstaande periode zijn er 8 inspraakreacties ingekomen. De inspraakreacties worden hieronder kort en bondig uiteengezet en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. De provincie heeft op 20 september 2011 per mail aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen tegen het plan te hebben. Wel dient het hoofdstuk waarin het provinciaal beleid aan de orde is gekomen te worden aangepast, aangezien de nieuwe Provinciale Ruimtelijke verordening structuurvisie in november 2010 in werking is getreden.
2. Geen reactie ontvangen;
3. Veiligheidsregio Kennemerland/Brandweer Kennemerland heeft op 4 augustus 2011 een schriftelijke reactie gestuurd op het voorontwerp bestemmingsplan. Hun advies is:
 - draag zorg voor een goede voorlichting hoe men moet handelen bij een calamiteit;
 - zorg voor sirene dekking;
 - de mechanische ventilatie-installatie van de appartementen moet zo worden uitgevoerd dat bij een calamiteit met toxische stoffen door de bewoners handmatig kan worden uitgezet;
 - in overleg met brandweer Kennemerland kijken naar een ontsluitingsweg en bluswatervoorzieningen.
4. De milieudienst heeft op 29 augustus 2011 een inspraakreactie gegeven inzake het bestemmingsplan. Zij geven aan dat door de opslag van gronden op dit perceel de grond als verdacht wordt aangemerkt. Er zal derhalve een bodemonderzoek moeten plaatsvinden. De dienst verzoekt enkele onderdelen van het bestemmingsplan (duurzaamheid, ecologie) nader aan te vullen of aan te passen (externe veiligheid. Het onderdeel geluid kon nog niet worden beoordeeld aangezien dit nog niet is ingevuld.

5. De VROM-inspectie heeft aangegeven dat er uit de paragraaf “risicovolle inrichtingen” geen duidelijk was of het rangeren met gevaarlijke stoffen al of niet mogelijk is. Dit onderdeel moet verduidelijkt worden.

Volgens de toelichting zal er een kleine toename van het Groepsrisico plaatsvinden als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de N203. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is derhalve noodzakelijk. Ze gaan er vanuit dat het advies van de veiligheidsregio wordt verwerkt in de toelichting. Het geluidsrapport is nog niet inzichtelijk;

6. Geen reactie ontvangen;

7. Het hoogheemraadschap heeft op 29 augustus 2011 per mail gereageerd op het plan. Het hoogheemraadschap heeft bezwaren tegen het bouwplan aangezien de bouwblokken te dicht gelegen zijn bij de kant van de watergangen dat onderhoud niet meer mogelijk is. Eventuele oplossing wordt ook aangebracht door het hoogheemraadschap door de watergangen te verbreden, zodat vanaf de waterkanten kan worden gemaaid. Minimale breedte van de watergangen dienen dan 6 meter te zijn. Er dient dan wel toestemming te worden gevraagd aan prorail. Anders dienen de bouwvlak 2 meter uit de waterkant te worden gesitueerd.

In de waterparagraaf dient een gedeelte van de tekst te worden gewijzigd. Verwezen dient te worden naar het Waterhuishoudings- en rioleringsplan van de Waldijk in plaats van naar het bestemmingsplan voor de Waldijk. Tevens wordt aangegeven dat er onder het kopje “Afvalwaterketen en riolering” nog toe te voegen dat er bij het afkoppelen van het verharde oppervlak terughoudend omgegaan moet worden met het gebruik van uitloegbare materialen.

8. de Gasunie heeft op 27 juli 2011 per mail aangegeven dat zij het plan hebben getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het ministerie van Infrastructuur en Milieu voor de aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

9. Bouwfonds heeft op 17 augustus 2011 per mail aangegeven dat zij niet zo gelukkig zijn met het derde en zuidelijkste bouwblok. Deze staat te veel gericht richting de achtertuinen van de toekomstige woningen in de Waldijk, waardoor woningen moeilijker te verkopen zijn. Zij zien graag dat het zuidelijkste blok wat meer van de achtertuinen af gedraaid wordt. Telefonisch is door de heer Balk aangegeven dat dit destijds ook met de firma Van Luling is doorgesproken.

10. Geen reactie ontvangen;

11. Geen reactie ontvangen;

12. De NS heeft in haar reactie (per mail ingekomen op 1 augustus 2011) geen problemen met de beoogde ontwikkelingen en juicht het initiatief toe, omdat op deze manier nieuwe bewoners ook gebruik kunnen maken van het openbaar vervoer.

13. Geen reactie ontvangen;

14. De tennisclub Uitgeest heeft op 29 augustus 2011 schriftelijk gereageerd. De tennisclub is van mening dat 75 parkeerplaatsen te weinig zijn, omdat zij uitgaan van tweepersoonshuishoudens met elke twee auto's.

De tennisclub vindt de afstand tot de tennisclub te beperkt zijn vinden dat dit minimaal 50 meter moet zijn in plaats van de huidige voorgestelde afstand. Zij willen tevens in goed overleg met de firma Van Luling een erfafscheiding hebben. Tot slot wil de tennisclub graag aandacht vragen om het tennispark tijdens de bouw zoveel mogelijk bereikbaar te houden.

Ambtelijk reactie op inspraakreacties

Ad.1 Het hoofdstuk voor het provinciaal beleid wordt aangepast;

Ad.2 Omdat er geen inspraakreactie is ingediend, leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;

Ad.3 De op- en aanmerking die de Veiligheidsregio schriftelijk hebben doorgegeven hebben geen betrekking op het bestemmingsplan. Desalniettemin zijn voornemens aandacht te besteden aan de

op- en aanmerking van de Veiligheidsregio. Daarnaast zal de initiatiefnemer nog contact opnemen met de Veiligheidsregio over de ontsluitingsweg en de bluswatervoorziening. Alvorens contact op te nemen met de Veiligheidsregio zal er eerst overlegd moeten worden met het waterleidingbedrijf inzake het ondergrondse waterleidingnetwerk. Bij het maken van het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met opstelplaatsen voor bluswatervoorziening;

Ad.4 Er is opdracht gegeven om een bodemonderzoek te laten uitvoeren. Bij de aankoop van de gronden is er reeds een schoongrondverklaring afgegeven. De grond die tijdelijk in depot lag op deze toekomstige bouwgronden is ook bemonsterd en was niet vervuild. Omdat het vorige bodemonderzoek ouder was dan 5 jaar, wordt een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd. Gezien de voorgaande gaan wij ervan uit dat er geen vervuiling in grond aanwezig is die woningbouw onmogelijk maakt. De onderzoeksgegevens van het nieuwe bodemonderzoek worden in de toelichting verwerkt. Het geluidsrapport dat is ingediend, is inmiddels behandeld door de Milieudienst IJmond. Op het ingediend geluidsrapport zijn geen op- of aanmerkingen. Ook de andere punten die de Milieudienst heeft aangegeven worden aangepast/aangevuld;

Ad.5 De paragraaf “risicovolle inrichtingen” wordt aangepast. De milieuvergunning van de NS is aangepast en er zijn geen risico’s meer met betrekking tot het rangeren van gevaarlijke stoffen. De toelichting wordt hierop aangepast. Het advies van de Veiligheidsregio wordt ook in de toelichting verwoord (zie ook ad.3) Een beperkte verantwoording van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de N203 zal in de toelichting worden opgenomen. Het geluidsrapport/akoestisch onderzoek is voorgelegd aan de Milieudienst. De Milieudienst IJmond heeft dit rapport middels positief beoordeeld. Het betreffende rapport wordt gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan en het Hogere waardenbesluit ten inzage gelegd;

Ad.6 Omdat er geen inspraakreactie is ingediend, leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;

Ad.7 Op 13 september 2011 is er een gesprek geweest tussen initiatiefnemer en het Hoogheemraadschap. Aan de voorwaarden die het Hoogheemraadschap stelt kan en wil de initiatiefnemer voldoen;

Ad.8 Deze inspraakreactie hebben wij voor kennis aangenomen;

Ad.9 De huidige opzet van de appartementencomplexen vloeit voort uit de stedenbouwkundige opzet van de Waldijk. Hieruit blijkt dat de bebouwing in de waaivorm moet worden opgericht. Dit was ook reeds het geregeld in het bestemmingsplan voor de Waldijk waar de bestemming nog “Kantoren” was. Ook de kantoren hadden zicht op de achtertuinen van de toekomstige woningen van het bouwfonds. Om te voldoen aan de stedenbouwkundige opzet van het plan en overige wetgeving (zoals onderhoudsplicht van de oevers) kan het zuidelijkste appartementencomplex slechts moeilijk anders worden gesitueerd. Er is gedeeltelijk tegemoet gekomen aan de wens van het Bouwfonds om de inijk in toekomstige achtertuinen van de nog te realiseren woningen aan de Waldijk te beperken. Het zuidelijkste appartementencomplex wordt iets gedraaid ten opzichte van de huidige plankaart. Dit kan echter slechts beperkt gezien de gronden waarop het appartementencomplex wordt gerealiseerd taps toelopen en de gronden ook niet zo breed zijn. Daarbij willen wij dat opzet van de appartementencomplexen niet in strijd is met de stedenbouwkundige opzet van de Waldijk. De gronden voor de zuidelijkste complex worden beperkt zodat de gronden niet door derde gebruikt kunnen worden. Hiervoor dient de plankaart te worden aangepast. In overleg met het bouwfonds is besloten een grondwal te creëren aan de westelijke kan van de complexen ten einde eventueel lichtinval van komende en vertrekkende auto’s te beperken. Resumerend kan gesteld worden dat voor het grootste gedeelte tegemoetgekomen is aan de wensen van het bouwfonds;

Ad.10 Omdat er geen inspraakreactie is ingediend, leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;

Ad.11 Omdat er geen inspraakreactie is ingediend, leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;

Ad.12 Deze inspraakreactie hebben wij voor kennis aangenomen;

Ad.13 Omdat er geen inspraakreactie is ingediend, leidt dit niet tot aanpassing van het bestemmingsplan;

Ad.14 Er worden 75 parkeerplaatsen aangelegd voor 50 appartementen. Dit is 1,5 parkeerplaats per woning. Deze norm komt overeen met de parkeernormen die zijn opgenomen in de parkeernota Uitgeest 2005 en aan de normen die zijn opgenomen in de ASVV van de CROW.

Volgens de Handreiking “Bedrijven- en milieuzonering” moeten woningen ten opzichte van tennisbanen (met verlichting (SBI -2008-931) een afstand hanteren van 50 m. Dit is een normafstand waarmee rekening gehouden moet worden in het kader van geur, stof, gevaar en geluid. In dit geval alleen het aspect geluid. Net als bij de sportvelden wordt voorgesteld een geluidswal met een hekwerk die begroeid kan worden op te richten. Inmiddels zijn er meerdere overleggen/gesprekken geweest (o.a. op 21 oktober 2011) met initiatiefnemer en Tennisclub Uitgeest om te kijken of tegemoet gekomen kan worden aan de inspraakreacties. Initiatiefnemer laat door Vlug en Partners een ontwerp maken voor een geluidswal annex erfafscheiding. Inmiddels is er ook door het ingenieursbureau Spreen een akoestisch haalbaarheidsonderzoek (project 20110486-7 november 2011) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat bij het oprichten van een geluidswal van 3 meter hoog aan de geluidnormen kan worden voldaan. Zowel in het bestemmingsplan “Wonen zuid” als in het toekomstige bestemmingsplan voor de appartementencomplexen wordt juridisch mogelijk gemaakt dat zo een voorziening opgericht kan worden. Deze oplossing is met de tennisclub besproken en de tennisvereniging staat hier positief tegenover. Verder wordt er nog een ontwerp gemaakt voor een geluidswal op terrein van de initiatiefnemer, zodat aan de geluidsnormen voldaan kan worden. Het ontwerp wordt uitvoerig met het bestuur van de tennisclub besproken.

In overleg met de tennisclub wordt een gekeken naar de mogelijkheden om tijdens de bouw de beide terreinen zo goed mogelijk bereikbaar te houden.

Ambtshalve wijzigingen

1. Artikel 7 (waarde-archeologie) te wijzigen. De diepte van 30 cm aan te passen naar 35 cm, conform het toekomstig archeologiebeleid;
2. Artikel 7 (waarde-archeologie) toe te voegen dat voor het vervangen/repareren van bestaande ondergrondse infrastructuur zoals nutsvoorzieningen en rioleringen;
3. Artikel 6 (Wonen) de mogelijkheden tot het oprichten van een erfafscheiding voor de voorgevel en elders komen te vervallen
4. Artikel 3 (Groen) aan de bouwregels toevoegen dat een bouw van een geluidswal tussen de appartementen en tennisvereniging maximaal 4,5 meter mag zijn.
5. In paragraaf 5.11 van de toelichting (Cultuurhistorie en archeologie) dient verwezen te worden naar het meest recente rapport van Raap (oktober 2011-RAAP notitie 3993-plangebied Verzijlenberg-oktober 2011). Uit dit rapport blijkt dat de kans op archeologische vondsten groot is. Tevens mededelen dat in januari 2012 het archeologiebeleid en de daarbij behorende beleidskaart onaangepast worden vastgesteld. Deze stukken zijn reeds in de commissie Grondgebiedzaken van 15 november Bij het bouwrijp maken en het afgraven van de gronden ten behoeve van de fundering zal er een archeoloog aanwezig zijn, zodat eventuele verstoring van cultuurhistorische en archeologische waarden zo beperkt mogelijk blijft laat tijdens het bouwrijp maken/afgraven van de fundering een archeoloog meelopen;
6. De plankaart wordt conform de bijgevoegde tekening aangepast. De wijziging van de plankaart zijn als volgt: A. De toegangsweg naar de appartementencomplexen wordt opgenomen in het bestemmingsplan B. Er wordt aan het zuidelijkste
7. Naam van het bestemmingsplan wordt gewijzigd van “appartementen waldijk” in appartementen “Smallekamplaan” om verwarring te voorkomen omdat er in de waldijk meerdere appartementen/appartementencomplexen zijn.
8. paragraaf 1.5 Planproces wordt verwezen dat de ontwikkeling opgenomen is in de structuurvisie van Uitgeest. De ontwikkeling is wel aangegeven in de Toekomstvisie maar niet in de structuurvisie. De eerste alinea dient derhalve te worden aangepast.
9. paragraaf 5.12 duurzaamheid aanpassen. In de paragraaf ook aandacht besteden aan het gestelde in artikel 33 lid 1 en 2 van de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie.

10. paragraaf 5.6 “Bodemkwaliteit” in de paragraaf worden de bevindingen van het bodemonderzoek nog verwerkt. Dit bodemonderzoek is medio december 2011 klaar. De gemeente levert het bodemonderzoek nog aan.
11. paragraaf 5.4. “externe veiligheid” aanpassen. Op 22 november 2011 is de “Beleidsvisie externe veiligheid Uitgeest” vastgesteld. Graag hier in de toelichting aandacht aan besteden. Hieruit Door deze visie in de toelichting op te nemen kan tegemoet gekomen worden aan de opmerkingen van de milieudienst.