



Nota van inspraak en overleg
Voorontwerpuitwerkingsplan
'Limmen Zandzoom, fase 1'

Inspraak & overleg voorontwerp-uitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1'

Het voorontwerp-uitwerkingsplan heeft vanaf donderdag 10 april 2014 tot en met 7 mei 2014 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 dinsdag 22 april 2014 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 6 inspraakreacties ontvangen en 4 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'

1. Inspraakreactie: S. Dekker, Burg. Nieuwenhuijsenstraat 48, 1906 CM Limmen

Samenvatting

1. Inspreker merkt op dat er gebouwd zou worden onder de voorwaarde dat de aansluiting op de A9 zou zijn gerealiseerd. Wordt hier nu van afgeweken?
2. Inspreker spreekt zijn zorg uit over de ontsluiting op de Kapelweg. Hij is van mening dat in verband met de verkeersveiligheid ontsluitingen op de Westeweg praktischer zijn. Inspreker hoopt dat er alsnog een specialist naar de ontsluitingen gaat kijken.

Reactie gemeente

1. Met betrekking tot de feitelijke ontwikkeling van Limmen – Zandzoom is in het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom opgenomen dat uitwerking plaats kan vinden als de aansluiting op de A9 zeker is gesteld. Hiermee wordt bedoeld dat de minister van Infrastructuur en Milieu akkoord gaat met deze aansluiting. Met de toestemming van de minister van 20 februari 2012 voor de aanleg van de aansluiting is aan deze voorwaarde voldaan.
2. Onderdeel van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is het "Verkeersonderzoek Zandzoom" van 16 juli 2010 opgesteld door het verkeersbureau GoudappelCoffeng. In dit plan is de toekomstige verkeerstructuur van de Zandzoom weergegeven. Voor wat betreft de ontsluiting van het gebied van Limmen Zandzoom fase 1 is aangegeven dat de ontsluiting daarvan plaats zal vinden op de Kapelweg. De capaciteit van de Kapelweg is 3.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) en de prognose gaat uit van 1.300 mvt/etmaal. De conclusie is dan ook dat met de bestaande vormgeving van de Kapelweg kan worden volstaan.
Voor alle helderheid worden de conclusies van het verkeersonderzoek Zandzoom voor wat betreft de Kapelweg overgenomen in het uitwerkingsplan.

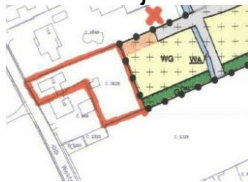
Conclusie

De conclusies van het verkeersonderzoek Zandzoom m.b.t. de Kapelweg worden overgenomen in uitwerkingsplan.

2. Inspraakreactie: De heer J. Van der Steen en mevr. P van der Steen-Beentjes, Westeweg 112, 1906 EK Limmen

Samenvatting

Insprekers verzoeken doortrekking van de aan te leggen openbare weg, grenzend aan het perceel Westeweg 112, waardoor er een ontsluiting ontstaat aan de oostzijde van het perceel. De achterliggende gedachte van het verzoek is dat insprekers in de toekomst in de tuin een senioren of 'kangeroe' woning willen realiseren om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.



Reactie gemeente

Op grond van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is per bouwvlak één woning toegestaan. Het verzoek om een 'kangoeroe' woning is daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Mocht een dergelijk verzoek zich in de toekomst voordoen – en dat zal dan een zelfstandige afweging vergen - is ontsluiting via het eigen erf mogelijk. Het rekening

houden met een ontsluiting vanuit het uitwerkingsplan met het perceel Westerweg 112 is daarom niet opportuun.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt niet aangepast.

3. Inspraakreactie: L. van Schoonhoven, Westerweg 118, 1906 EK Limmen

Samenvatting

Op het perceel Westerweg 118 zijn een paardenbak, twee lichtmasten en een mestput aanwezig t.b.v. het houden van twee paarden. Om klachten in te toekomst te voorkomen, waardoor het wellicht onmogelijk wordt om de hobby voort te zetten, stelt inspreker voor om op de plaats van een paardenbak een woning te bouwen.



Reactie gemeente

Binnen het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom heeft het perceel Westerweg 118 de bestemming Wonen en is één bouwvlak voor één woning opgenomen. Dit betekent dat het realiseren van extra woningen in strijd is met het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom. Het realiseren van woningen is voorzien in de uit te werken woonbestemming van dit bestemmingsplan. Er is derhalve geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt te herzien. Het gebruik van het perceel Westerweg 118 moet verder passend zijn binnen de voorgeschreven woonfunctie en is daarmee ook passend voor het nieuwe woongebied.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt niet aangepast.

4. Inspraakreactie; Mevr. H. Hoekstra en Dhr. P. Reeser, Westerweg 116, 1906 EK Limmen

Samenvatting

1. Het is insprekers niet duidelijk wie de initiatiefnemer is en welke verantwoordelijkheden, taken en aansprakelijkheden er zijn.
2. Insprekers missen inzicht in de financiële en economische onderbouwing en het is niet duidelijk of er kopers zijn.
3. Insprekers zijn van mening dat het onverantwoordelijk is dat het zuidelijke deel van het exploitatiegebied weggelaten is uit het plangebied;
4. De voorgestelde bebouwingsdichtheid is hoger dan in het vastgestelde bestemmingsplan en dat is schadelijk voor de belangen van diverse partijen.
5. Insprekers vinden het ontoelaatbaar dat het goedgekeurde vastgestelde waterbeheersplan WARECO (aug. 2010) is weggelaten. Op welke wijze de waterbeheersing wordt uitgevoerd is onduidelijk, het grondwaterpeil is niet opgenomen en de plaats van het gemaal is onduidelijk. Het gemaal is willekeurig op de kaart aangegeven en een nadere uitleg ontbreekt.

6. Insprekers wijzen erop dat in het vigerende bestemmingsplan is vastgelegd dat het maaiveld moet worden opgehoogd. Voor het ophogen is een vergunning nodig maar er is niets opgenomen over een vergunning. Er wordt volgens insprekers geen duidelijkheid gegeven over de wijze waarop er bouwrijp wordt gemaakt en de wijze waarop wordt gefundeerd.
7. Volgens insprekers is er geen rekening gehouden met twee overlast bezorgende bedrijven die niet verenigbaar zijn met het bestemmingsplan en woningbouw. Het gaat om Fa. Groot, Westerweg 114 en Fa. van Haaster Westerweg 134.
8. Drie percelen aan de Kapelweg hebben een strook met een aparte invulling. De grenzen en de bestemmingen zijn, volgens insprekers juridisch onverantwoord.
9. Insprekers merken op dat de milieuzonering rondom de tennisbaan onvolledig is weergegeven en dat op sommige percelen woningen zijn toegestaan terwijl dat niet is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan.

Reactie gemeente

1. Het vaststellen van het uitwerkingsplan Limmen – Zandzoom, fase 1 is de verantwoordelijkheid van de gemeente Castricum. In vervolg hierop zal/zullen door de gemeente Castricum aan initiatiefnemers omgevingsvergunningen worden afgegeven voor de te realiseren woningen.
2. In het uitwerkingsplan Limmen – Zandzoom fase 1 is opgenomen dat het kostenverhaal is geregeld met een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Castricum. Met deze zinsnede wordt duidelijk dat het kostenverhaal als bedoeld in de Wet Ruimtelijke ordening is verzekerd. De gehele ontwikkeling is opgenomen in de woningbouwaantallen, die weer op ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens in de regio is afgestemd.
3. In het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom zijn regels opgenomen waaraan de uit te werken woonbestemming moeten voldoen. Echter, er gelden geen bepalingen dat de uitwerking direct moet aansluiten op de bestaande omgeving en is passend binnen de systematiek van de Gebiedsvisie Zandzoom Limmen die uitgaat van een bewuste willekeurige ontwikkeling.
4. Het onderhavige plangebied is gelegen in de uit te werken bestemming “Woongebied” van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom. Deze uit te werken bestemming betreft een groot deel (in oppervlakte gezien circa de helft) van het bestemmingsplangebied. In deze bestemming als geheel mag de dichtheid gemiddeld niet meer zijn dan 15 woningen per hectare. Daar het hier gaat om een gemiddelde dichtheid, is het toegestaan om de dichtheid in deelgebieden hoger of lager vast te stellen in de uitwerkingsplannen, zolang de gemiddelde dichtheid maar niet hoger is dan 15 voor het gehele gebied van de bestemming. In het onderhavige uitwerkingsplan is een maximum aantal woningen opgenomen van 70. Als dat aantal bereikt wordt zal de dichtheid hoger worden. In dat geval zal dit gecompenseerd worden in de deelgebieden die bestemd zijn voor 15 woningen per hectare.
5. In het uitwerkingsplan is opgenomen dat de waterparagraaf in overleg met Hoogheemraadschap nog wordt uitgewerkt. Dit zal worden opgenomen in het formele ontwerp uitwerkingsplan. De basis voor de waterhuishouding is gelegd in het Wareco rapport, dat overigens per deelontwikkeling wel uitgewerkt moet worden. Een verwijzing naar het Wareco rapport is echter wel op zijn plaats.
Het gemaal is uiteraard van belang voor een goede rioleringsvoorziening in het gebied. In de regels van het uitwerkingsplan zijn de maximale maten van deze voorziening opgenomen.
6. In welke mate het terrein (gedeeltelijk) moet worden opgehoogd is nog nader te bepalen. Wanneer voor de woningen het gebied moet worden opgehoogd zal dit onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning. Op grond van het bestemmingsplan Limmen Zandzoom is eveneens een vergunningsplicht opgenomen voor de aanleg van wegen en watergangen, sloten en drainages.

7. Het gebruik van de percelen Westerweg 114 en Westerweg 134 is zodanig dat dit geen belemmering is voor de beoogde woonfunctie.
8. De opmerking dat drie percelen aan de Kapelweg een aparte aan invulling hebben wordt niet begrepen. De bestaande woningen aan de Kapelweg zijn eerder positief bestemd als woonbestemming in het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom.
9. De lijn van de milieucontour van de tennisbaan is - voor zover deze het gebied van het uitwerkingsplan betreft - volledig weergegeven. Voor de bestaande omgeving is deze opgenomen in het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom.

Conclusie

Met uitzondering van punt 5 is er geen aanleiding het uitwerkingsplan aan te passen. Een uitwerking van de waterparagraaf wordt opgenomen in het uitwerkingsplan.

- 5. Inspraakreactie:** R. Glass en G. Glass-Langenberg, Kapelweg 2, J.M.A.M. Out en L. Out- van Poll, Kapelweg 5, F. van der Wijk en L.van der Wijk-Zwart, Kapelweg 22a, A.J. Huijsmans en C.M. Huijsmans-Molenaar, Kapelweg 1, M.J. Hoogeveen en D.Y. de Boer, Kapelweg 11, B. Dekker en M.D. Prins, Burg.Nieuwenhuijsenstraat 48, J. Hoek en T. Bijman, Kapelweg 22, P.Schouten en A.M. Schouten-Winder, Kapelweg 1b, G.T. Hageman, Kapelweg 7a, Wester en Wester-Kogels, Kapelweg 6, C.J. Zomerdijk en Y. Zomerdijk, Kapelweg 6a.

Samenvatting

1. Insprekers zijn van mening dat het voorontwerp veel flexibiliteit biedt waardoor de definitieve invulling onduidelijk blijft. Dat schept verwarring. Bij een definitieve invulling dienen opnieuw inspraakmogelijkheden geboden moeten worden.
2. Insprekers merken op dat de planontwikkeling voorbarig is aangezien er pas gebouwd zou worden onder de voorwaarde dat de aansluiting op de A9 zou zijn gerealiseerd.
3.
 - a. Om de kwaliteit van het woonlandschap te garanderen is in het bestemmingsplan een bebouwingsdichtheid opgenomen van max. 15 woningen per hectare. Uit de proefverkaveling blijkt dat de woningdichtheid neerkomt op ca. 19,5 woningen per hectare. Dat is niet in overeenstemming van het bestemmingsplan en doet afbreuk aan de aard van het woonlandschap. De dichtheid dient te worden teruggebracht naar 15 woningen per hectare, wat neerkomt op 54 woningen.
 - b. Insprekers geven aan dat de toegestane bouwhoogte van 11 meter leidt tot een forse en te dominante bouw in dit kwetsbare gebied. Voor een evenwichtige situatie met de omgeving wordt verzocht de maximale bouwhoogte terug te brengen naar 9 meter.
 - c. Insprekers merken op dat er relatief weinig openbaar groen aanwezig is voor een woonlandschap waar het groen moet overheersen. De invulling van het groen wordt grotendeels bij de toekomstige bewoners gelegd die in hun tuinen, bomen zouden moeten planten. Eventueel zou de benodigde beplanting door de initiatiefnemer ter beschikking worden gesteld. Insprekers vragen zich af of deze verplichting aan de bewoners kan worden opgelegd. Is hiervoor een wettelijke basis en welke sancties kunnen worden toegepast.
 - d. Insprekers zijn van mening dat er binnen het plan tenminste aan een zijde van de weg een trottoir moet worden aangelegd om de verkeersveiligheid van kwetsbare voetgangers te garanderen.
4.
 - a. In de gebiedsvisie is opgenomen dat de buurten op tenminste twee plaatsen worden gekoppeld aan bestaande linten en niet aan een enkel lint zoals in het voorontwerp is bepaald. De ontsluiting op de Westerweg is niet opgenomen waardoor de Kapelweg extra wordt belast. Volgens insprekers voorkomt dit geen sluipverkeer aangezien er geen tijdwinst te behalen is en een dergelijke verbinding reeds aanwezig is, tussen de Hogeweg en de Westerweg, en dit geeft geen

- aanleiding tot sluijverkeer. Insprekers verzoeken met klem een ontsluiting op de Westerweg op te nemen.
- b. Uit het voorontwerp blijkt dat de verkeersintensiteiten in de toekomstige situatie van de Westerweg niet bekend zijn, daarom worden dezelfde intensiteiten aangehouden als de Kapelweg, dit is volgens insprekers een wonderlijke situatie.
 - c. Door de wethouder is toegezegd dat aan de oostzijde van de Kapelweg een trottoir zou worden aangelegd, insprekers willen dat deze voorziening in het plan wordt opgenomen en vooruitlopend op de verkeersaantrekkende bouwplannen daadwerkelijk wordt aangelegd.
5. Insprekers wijzen erop dat ten behoeve van een afdoende ontwatering het maaiveld tussen 0,1 en 0,5 meter boven de maatgevende grondwaterstand dient te worden verhoogd. Dit betekent dat er onderzoek gedaan moet worden en zekerheidsstelling van de eventuele vondsten zal moeten plaatsvinden. Hiermee kan worden voorkomen de grond onder een bepaalde diepte (0,50 cm) niet wordt geroerd, overeenkomstig archeologiebeleid. Indien de grond wordt opgehoogd betekent dit dat er bij zware en langdurige regenval overlast door afstromend water kan ontstaan. Dit gevaar wordt niet duidelijk in het voorontwerp, eveneens wordt niet aangegeven wie of welke instantie er bij eventuele ondervonden schade kan worden aangesproken.

Reactie gemeente

1. Zeker de huidige tijd vraagt om flexibiliteit die dan ook bewust in dit plan is opgenomen. Desondanks is deze flexibiliteit niet ongeclausuleerd. In de regels heeft een zorgvuldige vertaling plaatsgevonden van de uitgangspunten van de Gebiedsvisie Zandzoom Limmen waarmee deze zijn geborgd.
2. Met betrekking tot de feitelijke ontwikkeling van Limmen – Zandzoom is in het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom opgenomen dat uitwerking plaats kan vinden als de aansluiting op de A9 zeker is gesteld. Hiermee wordt bedoeld dat het Minister van Infrastructuur en Milieu akkoord gaat met deze aansluiting. Met de toestemming van de minister van 20 februari 2012 voor de aanleg van de aansluiting is aan deze voorwaarde voldaan.
3.
 - a. Het bestemmingsplan gaat uit van een uit werken woongebieden waarvoor hier 15 woningen per ha is toegestaan. In het uitwerkingsplan is een maximaal aantal woningen van 70 opgenomen. Als dat aantal bereikt wordt zal de dichtheid hoger worden. In dat geval zal dit gecompenseerd worden in de deelgebieden die bestemd zijn voor 15 woningen per hectare.
 - b. De in het uitwerkingsplan Limmen Zandzoom, fase1 opgenomen bouwhoogtes zijn gelijk aan de regels zoals die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Limmen – Zandzoom.
 - c. In het plan zijn onder meer groensingels en een speelweide opgenomen. Daarnaast is er veel particulier groen. Het verplicht opnemen van een boom of singel wordt privaatrechtelijk geregeld en kan ook langs die weg worden afgedwongen.
 - d. Gelet op zeer lage verkeersintensiteiten binnen het gebied met uitsluitend bestemmingsverkeer is er geen aanleiding om trottoirs binnen het plan aan te leggen. Daarnaast worden de straatprofiel bewust smal uitgevoerd om het karakter als verblijfsgebied te versterken en om hard rijden te voorkomen.
4.
 - a. Onderdeel van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is het “Verkeersonderzoek Zandzoom” van 16 juli 2010 op gesteld door het verkeersbureau GoudappelCoffeng. In dit plan is de toekomstige verkeerstructuur van de Zandzoom weergegeven. Voor wat betreft de ontsluiting van het gebied van Limmen Zandzoom fase 1 is aangegeven dat de ontsluiting daarvan plaats zal vinden op de Kapelweg. Er is geen ontsluiting voorzien op de Westerweg, De wegcapaciteit van de Kapelweg is verder voldoende voor de ontsluiting van dit woongebied.
 - b. In het eerder genoemde verkeersonderzoek Zandzoom zijn ook de verkeersintensiteiten van de Westerweg opgenomen.

- c. In het verkeersonderzoek Zandzoom is opgenomen dat een voetpad gewenst is op het drukste gedeelte, in de omgeving van de Burgemeester Nieuwenhuysenstraat. Gelet op het kleine aantal woningen dat in dit plan gerealiseerd is, is realisatie daarvan niet vooruitlopend noodzakelijk.
5. Het belang van een goede waterhuishouding is evident. De opmerking heeft betrekking op de nog op te stellen waterparagraaf die in overleg met Hoogheemraadschap nog wordt uitgewerkt. Dit zal worden opgenomen in het formele ontwerp uitwerkingsplan.

Conclusie

Met uitzondering van punt 5 is er geen aanleiding het uitwerkingsplan aan te passen. Een uitwerking van de waterparagraaf wordt opgenomen in het uitwerkingsplan.

Inspraakreactie 6: mr. A.K. Koornneef, Chopinstraat 57, 2162 VR Lisse, namens de heer J.F. Beukeveld, Jac. van Maerlantlaan 11, 1702 GL Heerhugowaard.

Samenvatting

1. Inspreker is eigenaar van een perceel grond van 5000 m² aan de Kapelweg, te benutten voor woningbouw, waarvan een vrijstaande woning deel uitmaakt. Dit perceel is niet opgenomen in het voorontwerp uitwerkingsplan Limmen Zandzoom fase 1. In het bestemmingsplan is bepaald dat uitwerking van het 'woongebied- uit te werken' in goede afstemming met de aangrenzende percelen dient plaats te vinden en dat het aandeel particulier opdrachtgeversschap minimaal 15% van het totale aantal binnen dit bestemmingsplan te bouwen woningen dient te bedragen. Het overleg met GEM en gemeente heeft een aanvaardbaar resultaat opgeleverd, waarbij nog overeenstemming moest worden bereikt over een financiële bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen voor het derde bouwperceel. Door de GEM zijn de besprekingen hierover gestaakt. Om voortgang te bereiken is door inspreker een principeverzoek ingediend en door de gemeente positief ontvangen, althans woningbouw op het perceel behoort tot de mogelijkheden. Het perceel dient dan ook betrokken te worden bij het voorliggende (voorontwerp)uitwerkingsplan.
2. Door de GEM is expliciet benadrukt dat het de voorkeur verdient om de bebouwing van het perceel van inspreker te betrekken bij een gemeenschappelijk plan. De eerste tranche zou uit 60 a 70 woningen bestaan waarvan perceel van inspreker geïntegreerd onderdeel van uitmaakt. Er is ook gesproken over grondruil, waarbij grond van inspreker geruild zou worden voor een perceel grond aan de Westerweg waarop de beoogde woning van inspreker en drietal mogelijkheden voor woningbouw was voorzien. Op perceel grond van inspreker waren binnen de variant van grondruil 10 woningen geprojecteerd. Gesproken is over ruiling van grond, stedenbouwkundige voorwaarden (erfafscheidingen/groenvoorziening) en de (breedte van) ontsluiting van het perceel aan de Westerweg, inclusief de drie (achterliggende) woningen. Inspreker ontleent aan de inhoud van de besprekingen gegronde verwachtingen. Inspreker is van mening dat er een gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt waardoor het noodzakelijk is het perceel van inspreker te integreren in het uitwerkingsplan.
3. Het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom vereist dat de uitwerking van de bestemming plaats vindt in goede afstemming met de aangrenzende bestemmingen. De ligging en oppervlakte van het perceel van inspreker is zodanig dat het niet aangemerkt kan worden als een perceel waarvoor een afzonderlijk uitwerkingsplan nodig is.
4. Binnen de milieuzonering mogen slechts enkele woningen worden gebouwd. Ter plaatse is 1 woning binnen de milieuzonering toegestaan en die woning is ten noorden van het perceel van inspreker gelegen, waardoor inspreker de mogelijkheid wordt ontnomen. Dit is in strijd met het verbod van willekeur, temeer omdat er reeds een principeplan is ingediend door inspreker voor de bouw van een woning binnen de milieuzonering.

5. Volgens het voorontwerp uitwerkingsplan zijn meer woningen geprojecteerd binnen de milieuzonering dan het maximum aantal toegestane woningen. Dit is in strijd met de uitwerkingsregels, dan wel de aanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan.
6. De bebouwingsdichtheid per hectare is groter dan volgens de uitwerkingsregels is toegestaan. Door het aantal woningen te maximaliseren kunnen afzonderlijke percelen worden benadeeld. Hierdoor ontstaat een vorm van willekeur voor wat betreft de mogelijkheid tot woningbouw op de percelen, en is of kan sprake zijn van onevenredige benadeling die niet gerechtvaardigd wordt door een goede ruimtelijke ordening.
7. Doordat het perceel van inspreker niet is opgenomen in het uitwerkingsplan kan inspreker niet goed bepalen of op het perceel op enig moment nog woningen en welke type woningen er kunnen worden gebouwd. Dit is situatie leidt tot rechtsonzekerheid waarbij inspreker onevenredig kan worden getroffen in zijn belangen. Dit wordt voorkomen door het perceel op te nemen in het uitwerkingsplan.
8. Vanuit het oogpunt van veiligheid vraagt inspreker een trottoir aan te leggen aan de Kapelweg die als ontsluitings- en doorgaande weg dient.
9. Het bestaande gebruik (bloemen- en bollenteelt) dient te worden gerespecteerd, waardoor er gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt die gevolgen kunnen hebben voor toekomstige woningbouw. Inspreker geeft aan dat uit onderzoek dient te blijken dat de gevolgen niet aanvaardbaar zijn en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Niet zelden wordt een spuitzone van ten minste 50 m. aangehouden, binnen die afstand kan het leefmilieu niet worden gegarandeerd. Dit kan gevolgen hebben voor de beoogde woningbouw binnen het uitwerkingsplan.
10. Inspreker is van mening dat de economische haalbaarheid onvoldoende is onderbouwd. De vraag in de markt naar het type woningen dat volgens het voorontwerp is toegestaan is niet onderzocht, of de resultaten zijn niet bekend.
11. De verdeling van de geprojecteerde woningen geven geen inzicht in de verschillende prijsklassen, maar dient toetsbaar en transparant te zijn. De begrippen 'goedkoop, middelduur en duur' geven geen informatie.
12. Inspreker is van mening dat het begrip 'houtsingel' vanuit het oogpunt van rechtszekerheid in de begripsomschrijving dient te worden opgenomen.
13. Het bouwrijp maken van de gronden impliceert een verhoging en aanpassing van de bestaande grondwaterstand. Inspreker benadrukt dat er nader onderzoek dient te worden verricht omdat het nadelig kan zijn voor de huidige exploitatie van het perceel.
14. Het bijkomend effect van het verhogen van de grondwaterstand is het ontstaan van een natuurlijke habitat voor de rugstreeppad en insecten worden aangetrokken, als gevolg waarvan de beoogde woningbouw wordt bemoeilijk, zo niet onmogelijk wordt gemaakt.

Reactie gemeente

1. Op dit moment vindt constructief overleg met belanghebbenden plaats voor het realiseren van een woning en de daarbij geldende conclusies. Gezien het feit dat de onderhandelingen niet zijn afgerond is er geen aanleiding om het plan van belanghebbende in dit uitwerkingsplan te betrekken, maar daar als er overeenstemming over het plan van belanghebbende is bereikt een aparte procedure voor te voeren
2. De besprekingen tussen de GEM en belanghebbende zijn in het kader van het uitwerkingsplan niet opportuun.
3. Het perceel van belanghebbende valt binnen de uit werken woonbestemming van het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom. Dit betekent dat ook voor de realisatie van een plan op het perceel van belanghebbende een uitwerkingsplan dient te worden opgesteld.

4. In de zuidelijk gelegen contour van de tennisbaan mag inderdaad één woning worden gebouwd. Gelet op samenhangende stedenbouwkundige opzet van het plan van het Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal is gekozen dat daar één woning mag komen. Dit betekent overigens niet dat de realisatie van de woningen van belanghebbende onmogelijk wordt, maar dat de woning niet binnen de contour mag worden gebouwd.
5. Wellicht wordt in de reactie de proefverkaveling verward met de verbeelding. Het toegestane aantal woningen in de milieucirkel zoals opgenomen in het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is direct overgenomen in de verbeelding van het uitwerkingsplan. Ook de feitelijke uitwerking van het plan zal daaraan moeten voldoen.
6. Het onderhavige plangebied is gelegen in de uit te werken bestemming “Woongebied” van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom. Deze uit te werken bestemming betreft een groot deel (in oppervlakte gezien circa de helft) van het bestemmingsplangebied. In deze bestemming als geheel mag de dichtheid gemiddeld niet meer zijn dan 15 woningen per hectare. Daar het hier gaat om een gemiddelde dichtheid, is het toegestaan om de dichtheid in deelgebieden hoger of lager vast te stellen in de uitwerkingsplannen, zolang de gemiddelde dichtheid maar niet hoger is dan 15 voor het gehele gebied van de bestemming. In het onderhavige uitwerkingsplan is een maximum aantal woningen opgenomen van 70. Als dat aantal bereikt wordt zal de dichtheid hoger worden. In dat geval zal dit gecompenseerd worden in de deelgebieden die bestemd zijn voor 15 woningen per hectare.
7. Voor de Zandzoom zijn een aantal kaderstellende besluiten van belang. De belangrijkste zijn het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom, het exploitatieplan en de Gebiedsvisie Zandzoom Limmen. De kaderstellende plannen gelden zowel voor het uitwerkingsplan als voor het plan van belanghebbende. Van willekeur is derhalve geen sprake.
8. In het verkeersonderzoek Zandzoom is opgenomen dat een voetpad gewenst is op het drukste gedeelte, in de omgeving van de Burgemeester Nieuwenhuysenstraat. Het maakt verder onderdeel van het overleg als bedoeld onder punt 1.
9. Het telen van bollen kent vanuit de VNG Publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Wel bestaat jurisprudentie waarin qua richtafstand wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit van 50 m. Er dient echter wel een verschil te worden gemaakt tussen bollenteelt en fruitteelt. De reden waarom bij bollenteelt kan worden afgeweken van de richtafstand heeft te maken met de afstand tot de grond van de spuitactiviteiten, het spuiten bij afwezigheid van wind en de zeer korte spuitperiode. Het gebruik van chemicaliën bij bollenteelt beslaat slecht een zeer korte periode (2 a 3 weken) van het jaar. Eveneens wordt het spuiten van bollen alleen uitgevoerd bij windstilte, omdat de chemicaliën kunnen wegwaaien. Ook vindt het spuiten van bollen plaats op een afstand van maximaal 50 cm. boven de grond om ‘wegwaaien’ te voorkomen. Bovendien wordt het te bebouwen perceel afgeschermd door een haag. Door deze wijze van spuiten en de afschermdende haag is de kans op overlast van chemicaliën in de nabijgelegen woongebieden nihil. Om deze redenen is het verantwoord af te wijken van de richtafstand ten aanzien van bollenteelt en is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.
10. In het uitwerkingsplan Limmen – Zandzoom fase 1 is opgenomen dat het kostenverhaal is geregeld met een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Castricum. Met deze zinsnede wordt duidelijk dat het kostenverhaal als bedoeld in de Wet Ruimtelijke ordening is verzekerd.
11. De prijsklassen van de verschillende woningbouwcategorieën zijn nader gedefinieerd in de Woonvisie. In het uitwerkingsplan zal een verwijzing worden opgenomen. Voorts is er een begripsbepaling opgenomen voor een sociale huurwoningen en een sociale koopwoning. De prijzen van de sociale huur- en koopgrens kunnen in de loop van de jaren wijzigen. Daarom zijn er in de regels geen expliciete bedragen opgenomen.

12. Een omschrijving van de begrippen houtsingel en haag zal worden opgenomen in de toelichting van het uitwerkingsplan.
13. Bij de uitwerking van het waterplan voor deze ontwikkeling zal rekening moeten worden gehouden met de bestaande woonomgeving.
14. Zoals in het bij het uitwerkingsplan behorende ecologie rapport is opgenomen zullen maatregelen worden genomen om te voorkomen dat de rugstreep zich vestigt in het plangebied.

Conclusie

Met uitzondering van de punten 11 en 12 is er geen aanleiding het uitwerkingsplan aan te passen.

2. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

1. Gasunie

Samenvatting

De Gasunie concludeert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtsbijgelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt niet aangepast.

2. PWN

Samenvatting

1. Het PWN verzoekt de voorwaarden, die voor het in het plan aan te leggen c.q. aanwezige leidingen, in acht te nemen. Belangrijke voorwaarde is het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor ondergronds verkeer.
2. Het PWN adviseert om in overleg met de brandweer voldoende bluswater te realiseren in het ontwerp. Indien dit niet kan worden gehonoreerd dient de brandweer naar alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Het PWN attendeert de gemeente erop dat er voldoende financiële middelen moeten worden vrijgemaakt.
3. In belang van de volksgezondheid mogen in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Het PWN gaat er vanuit dat er geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Reactie gemeente

1. Voordat het plan ter uitvoering wordt gebracht zal de gemeente in contact treden met het PWN.
2. De brandweer adviseert de gemeente met betrekking tot de bluswatervoorziening.
3. In het gebied zijn geen vervuilde gronden aanwezig.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt niet aangepast.

3. Veiligheidsregio

Samenvatting

De Veiligheidsregio is van mening dat er geen sprake is van toenemende relevantie risico's ten aanzien van externe veiligheid.

Reactie gemeente

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het uitwerkingsplan wordt niet aangepast.

4. Hoogheemraadschap

Samenvatting

Met betrekking tot het Waterhuishoudingsplan heeft Hoogheemraadschap de aanvullende opmerkingen.

1. In het plan en op de verbeelding is ruimte gereserveerd voor afwateringsgreppels en Hoogheemraadschap gaat er vanuit dat de gereserveerde ruimte voldoende is om te voldoen aan de eis die in het Waterhuishoudingsplan is opgenomen.
2. Het maaiveld van de nieuwe woonwijk zal aanzienlijk worden verhoogd ten opzichte van de bestaande woningen langs de Westerweg. In het Waterhuishoudingsplan is een principeoplossing aangedragen voor een voorziening tussen nieuw en bestaand maaiveld. Het Hoogheemraadschap wijst op de noodzaak van deze ontwateringsvoorziening, inclusief de benodigde ruimte om de voorziening te onderhouden. Het Hoogheemraadschap verzoekt de ruimte te reserveren en de verkaveling/verbeelding hierop aan te passen.
3. In het waterhuishoudingsplan is beschreven dat de afwatering van beekriolen zal worden verbeterd. Er is hierbij van uitgegaan dat de beekriolen in het kader van de ontwikkeling van het plangebied worden vervangen. Deze vervanging draagt bij aan de realisatie van een robuust watersysteem en zorgt ervoor dat het nieuwe bestemmingsplan goed wordt ingepast in de bestaande situatie. Voor een robuuste oplossing adviseert Hoogheemraadschap een open en goed bereikbare afwatering langs openbaar terrein te realiseren.
4. Indien de ligging van de beekriolen niet naar openbaar terrein kan worden verplaatst, is in overleg met de perceeleigenaren een nieuw beekriool nodig, waarbij het onderhoud goed wordt geborgd met de perceeleigenaren. Het Hoogheemraadschap merkt op dat voor het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de beekriolen afspraken in het kader van zakelijk recht moeten worden gemaakt. Ook al liggen deze voorzieningen buiten het plangebied wijst Hoogheemraadschap op dat deze voorzieningen een directe relatie hebben met de werking van de waterhuishouding binnen het plangebied.

Reactie gemeente:

1. Uitgangspunt is dat de gereserveerde ruimte voor de afwateringsgreppels in de verbeelding voldoende is voor een robuust bovengronds systeem. Overigens zal mede naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap een waterparagraaf in het uitwerkingsplan worden opgenomen.
2. De nieuw te realiseren woningen komen hoger te liggen dan de bestaande woningen. Er zullen daarom op de plaatsen die dit betreft maatregelen worden genomen om tot een zorgvuldige afstemming te komen tussen de nieuwe en de bestaande woningen.
3. Uitgangspunt voor het plan Limmen – Zandzoom fase 1 is dat er voor de afwatering van de nieuwe woningen een nieuw stelsel aan beken en andere voorzieningen wordt aangelegd en er derhalve geen gebruik gemaakt wordt van het bestaande stelsel. De aanpassingen daarvan zullen daarom beperkt zijn. De beken en greppels worden alleen aangelegd in openbare grond en op goed bereikbare locaties ten behoeve van het toekomstig beheer en onderhoud. In achtertuinen worden geen beken en greppels aangelegd.
Een uitzondering hierop vormt echter een tijdelijke afvoer via het perceel Westerweg 116A gedurende de beginfase. Dit is noodzakelijk omdat nog niet alle benodigde gronden beschikbaar zijn.
4. Zoals onder punt 3 genoemd komen de nieuwe beken in het openbaar gebied. Voor de tijdelijke uitzondering voor het perceel Westerweg 116A zal een zakelijk recht worden gevestigd.

Conclusie:

In het uitwerkingsplan wordt een waterparagraaf opgenomen.