



BW14/00400

**ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
GEMEENTE CASTRICUM****ONDERWERP**

Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1'

EERDERE BESLUITVORMING

BW14/00171: instemmen met voorontwerp uitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1'
BW14/00235: instemmen met ontwerpuitwerkingplan 'Limmen Zandzoom, fase 1'

VOORGESTELD BESLUIT

1. Vast te stellen de 'nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpuitwerkingsplan Limmen Zandzoom, fase 1'.
2. Het uitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1' met het plan-identificatienummer NL.IMRO.0383.UPLZandzoom-VS01
3. De digitale uitsnede van de Grootchalige Basis Kaart Nederland met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0383.UPLZandzoom vast te stellen als ondergrond.

BESLUIT B&W

Besluit d.d.

9 september 2014

conform advies

Advies van

Datum	25 augustus 2014
Afdeling	Ontwikkeling
Opsteller	H. Goverde-Bruins
Telefoonnr.	0251-661153
Aanverwante Corsanummers	

Bijzonderheden

Openbaar	☒ A	☐ B
Niet openbaar	☐ C: WOB art. 10 lid... sub...	
Persbericht	☐ ja	☒ nee
Juridisch Control	☐ ja	☒ nee
Financieel Control	☐ ja	☒ nee
P&O	☐ ja	☒ nee
Inkoop	☐ ja	☒ nee

Routing

Routing	Datum	Paraaf
Opsteller	P.O. 3/9/14	[Handwritten Signature]
Financieel Control		
Juridisch Control		
Communicatie		
P&O		
Inkoop		
Projectleider	3/9/14	[Handwritten Signature]
Afdelingsmanager	3/9/14	[Handwritten Signature]
Bestuurder Hollenberg	4/9/14	[Handwritten Signature]

Behandeling in

Carrousel	
Raadsvergadering	

Parafen B&W

	Conform	Bespreken
Algemeen Directeur	[Handwritten Signature]	
Burgemeester	[Handwritten Signature]	
Schoonhoven	[Handwritten Signature]	
Hollenberg	[Handwritten Signature]	
Klijnstra	[Handwritten Signature]	
Pelzer	[Handwritten Signature]	

Inleiding

Op 27 mei 2014 heeft u ingestemd met het ontwerpuitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1'. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft vanaf 4 juni 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

Beoogd effect

Een actueel planologisch en juridisch kader voor de bouw van maximaal 70 woningen voor de locatie Limmen Zandzoom, fase 1.

Argumenten

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging zijn zeven zienswijzen ingediend waarvan twee van een overleginstantie.

In de nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen behorende bij het ontwerpuitwerkingsplan zijn de ingediende zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Hierin zijn tevens de ambtshalve wijzigingen vermeld die doorgevoerd zijn in het thans voorliggend uitwerkingsplan. De ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op het toevoegen van de resultaten van de verschillende onderzoeken. De zienswijzen geven geen aanleiding het uitwerkingsplan aan te passen.

In de zienswijzen komen bepaalde onderwerpen geregeld terug, die zijn met name gericht op:

Water

Reclamanten maken zich zorgen over de verhoging van het grondwaterpeil.

Het belang van een goede waterhuishouding is evident. De opzet hoe met 'water' wordt omgegaan is opgenomen in paragraaf 3.5 van het ontwerpuitwerkingsplan. Een nadere uitwerking vindt plaats in het kader van de later af te geven omgevingsvergunningen, waarbij ook de feitelijke ophogingen en het grondwaterpeil aan de orde komt. In individuele gevallen is reeds overleg geweest over de waterhuishouding.

Verkeer

Reclamanten zijn van mening dat er binnen het plan tenminste aan één zijde van de weg een trottoir moet worden aangelegd om de verkeersveiligheid van voetgangers te garanderen.

Uitgaande van maximaal 70 woningen in het plangebied van het uitwerkingsplan betekent dit dat er gemiddeld 450 voertuigbewegingen per etmaal zijn. Verder is er uitsluitend sprake van bestemmingsverkeer. Daarnaast wordt het straatprofiel bewust smal uitgevoerd om het karakter als verblijfsgebied te versterken en om hard rijden te voorkomen. Gelet hierop is er geen aanleiding om trottoirs binnen het plan aan te leggen.

Ontsluiting

Reclamanten verzoeken een ontsluiting op de Westeweg op te nemen.

In het Verkeersonderzoek Zandzoom is de toekomstige verkeersstructuur opgenomen. Voor de ontsluiting van het gebied van Limmen Zandzoom fase 1 is aangegeven dat de ontsluiting plaats zal vinden op de Kapelweg. Conform de Gebiedsvisie Zandzoom Limmen wordt het gebied op minimaal twee punten ontsloten op de Kapelweg.

Kanttelingen

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat een nader asbestonderzoek noodzakelijk is. Het is niet strikt noodzakelijk om het onderzoek in dit stadium te laten uitvoeren, maar wel bij de omgevingsvergunning. Inmiddels is door de GEM opdracht gegeven het aanvullende asbestonderzoek uit te voeren.

Archeologie

Er is nader archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is ook getoetst door The Missing Link (bevoegd gezag). De conclusie is dat alleen aanvullend onderzoek nodig is als de versterking van de bodem dieper gaat dan 0,80 meter. De verwachting is dat deze situatie zich in zeer beperkte gevallen zal gaan voordoen.

Financiële toelichting

Kostenverhaal

Het kostenverhaal is geregeld met een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en van de gemeente Castricum.

Exploitatieplan

Voor het gehele gebied van de Zandzoom is ook een exploitatieplan opgesteld. Om woningbouw in deze fase mogelijk te maken is het exploitatieplan herzien. In het voorstel van 19 augustus 2014 is na instemming van uw college het exploitatieplan voorgelegd aan de gemeenteraad. De behandeling in de gemeenteraad is gepland op 18 september 2014 en de vaststelling op 2 oktober 2014.

Regionale samenwerking

n.v.t.

Juridische consequenties

Nadat het uitwerkingsplan gewijzigd is vastgesteld, is er een beroepstermijn van zes weken waarbinnen belanghebbenden beroep in kunnen stellen of een voorlopige voorziening aan kunnen vragen bij de Raad van State.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden na uw besluit op de hoogte gesteld van de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

In het kader van de inspraak is het uitwerkingsplan is ter kennisname gebracht aan de raad, maar er zijn geen reacties op gekomen.

Het besluit tot vaststelling wordt gelijktijdig met het vast te stellen exploitatieplan door de gemeenteraad bekendgemaakt in de Staatscourant, het Nieuwsblad voor Castricum en op de gemeentelijke website. Daarnaast verschijnen de stukken op de website van de gemeente en de landelijke website voor informatie omtrent ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Personeel, Organisatie, Automatisering

Bij het uitwerkingsplan zijn en worden verschillende afdelingen in de organisatie betrokken. In dit geval kan onder andere gedacht worden aan de afdeling Civiele Werken & Verkeer.

Uitvoering en planning

Voor de inwerkingtreding van het uitwerkingsplan dient eerst het exploitatieplan door de raad te zijn vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt zo spoedig mogelijk, na de vaststelling van het exploitatieplan door de gemeenteraad, bekendgemaakt. In deze bekendmaking zal zowel het besluit met betrekking tot het uitwerkingsplan als het besluit met betrekking tot het exploitatieplan worden gepubliceerd.

Het vastgestelde uitwerkingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening is toegewezen.

Veiligheid

n.v.t.

Duurzaamheid

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.



Limmen-Zandzoom

Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Ontwerpuitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1'

Gemeente Castricum
OPENBAAR DOCUMENT

Gemeente Castricum
Raadhuisplein 1
1902 CA Castricum

14 0251
www.castricum.nl

Castricum, 2 september 2014

INHOUD

1. INLEIDING	3
2. ZIENSWIJZEN	4
3. INGEKOMEN REACTIES OVERLEGINSTANTIES	26
4. (AMBTSHALVE) WIJZIGINGEN	27

1. INLEIDING

Met het uitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1' wordt de basis gelegd voor het eerste woningbouwplan in de Zandzoom. Het uitwerkingsplan is de eerste uitwerking van het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom waar uit te werken woonbestemmingen in zijn opgenomen.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 8 april 2014 ingestemd met het voorontwerputwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1', waarna het voorontwerp vanaf 10 april 2014 tot en met 7 mei 2014 ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is op 22 april 2014 een inloopbijeenkomst georganiseerd. Tijdens de inloopbijeenkomst kreeg men de gelegenheid om het voorontwerpbestemmingsplan in te zien en kon men vragen stellen aan een van de vertegenwoordigers van de gemeente. Gedurende de periode voor terinzagelegging is tevens het overleg met instanties gevoerd.

In deze periode zijn 6 inspraakreacties en 4 overlegreacties van instanties naar voren gebracht. In de Nota inspraak en overleg zijn de reacties samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Ontwerputwerkingsplan

Hierna heeft het college van burgemeester en wethouders op 27 mei 2014 ingestemd met het ontwerputwerkingsplan. Het ontwerputwerkingsplan heeft vanaf 5 juni 2014 tot en met 16 juli 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerputwerkingsplan naar voren te brengen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant en het Nieuwsblad voor Castricum. De kennisgeving is gelijktijdig toegezonden aan o.a. de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het ontwerputwerkingsplan was analoog raadpleegbaar op de gemeentelijke locatie aan het Raadhuisplein 1 in Castricum. Ook was het ontwerp digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website

(www.castricum.nl) en de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Over het ontwerpuitwerkingsplan zijn zeven zienswijzen naar voren gebracht, waarvan twee van een overleginstantie.

Leeswijzer

In de voorliggende nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De (ambtshalve) wijzigingen die in het uitwerkingsplan zijn aangebracht, zijn samengevat in hoofdstuk 4. De nota zienswijzen is geanonimiseerd.

2. ZIENSWIJZEN

	Naam/ eigendom	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie	
1.		8 juli 2014 IN14/07671		- Ontvankelijk: ja - Gegrond: deels	
	De inspraakreactie van 6 mei wordt voor de punten 1 t/m 5 gehandhaafd. 1. Vertaling regels. Reclamanten merken op dat er geen zorgvuldige vertaling van de gebiedsvisie in de regels heeft plaatsgevonden, met name op de onderdelen wegaansluitingen, bouwintensiteiten en bouwhoogtes. Aangegeven wordt dat op een wel erg flexibele wijze allerlei zaken in ongunstige zin voor de omgeving zijn aangepast.		1. De uitwerking van het plan voor de 1e fase van de Zandzoom vindt plaats binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders. Centraal hierbij zijn het bestemmingplan Limmen – Zandzoom en de Gebiedsvisie Zandzoom Limmen. Het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom geeft de regels weer waar ook het uitwerkingsplan aan moet voldoen. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bouwhoogtes die overgenomen zijn uit het bestemmingsplan. De Gebiedsvisie Zandzoom Limmen is een visie op hoofdlijnen voor stedenbouw en landschap, gecombineerd met een “gereedchapskist” die spelregels bevat voor de ontwikkeling van de deelgebieden. De vertaling hiervan heeft onder meer vorm gekregen door de aansluiting van de nieuwe buurt (op drie plekken op het bestaande lint), het maken van smalle wegen en het creëren van een centrale groene openbare ruimte.		
	2. Aansluiting A9. Reclamanten geven aan dat de vraagstelling van de inspraakreactie met betrekking tot dit punt onjuist in de Nota inspraak is weergegeven. Reclamanten merken op dat er zekerheid dient te ontstaan over de aansluiting op Rijksweg A9 maar spreekt niet over de voorwaarde dat de planontwikkeling eerst 100% wordt gerealiseerd. Uit handelingen zoals tracévaststelling en grondverwerving moet blijken dat de aanleg serieus ter		2. Voor 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. Met de toestemming van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 20 februari 2012 voor de aanleg van de aansluiting is aan deze voorwaarde voldaan. In vervolg daarop is op 12 maart 2014 de Overeenkomst Nieuwe Strandwal gesloten, waarin nadere afspraken zijn gemaakt tussen de provincie Noord-Holland en de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo over de aansluiting A9.		

	Naam/ eigendom	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie	
	hand is genomen. Reclamanten verwijzen naar de recente Voorjaarsnota waaruit blijkt dat werkzaamheden aan de Rijksweg i.v.m. de Zandzoomontwikkeling wordt uitgesteld tot na 2019. De start van dit bouwplan is voor Heiloo een signaal dat zij het ook niet zo nauw behoeven te nemen met deze voorwaarde. Hierdoor zal de verkeersdruk nog eens extra gaan toenemen.		Uit verkeerskundig onderzoek d.d. 22 november 2010 blijkt overigens dat de Rijksweg pas bij 250 extra woningen aan zijn maximum capaciteit zit. De in de Voorjaarsnota 2014 gemaakte opmerking heeft betrekking op de reconstructie van de Rijksweg. De aanpassingen op deze weg staan echter los van de realisatie van de aansluiting A9 (de aansluiting A9 sluit aan op de Kennemerstraatweg in Heiloo).		
	3. a. Woningdichtheid. 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. Reclamanten geven aan dat de gemeenteraad en de burgers op dit punt in de onderliggende stukken van het bestemmingsplan onjuist zijn voorgelicht. Zij zijn van mening dat als gevolg van deze flexibele opstelling de onderzoeken voor verkeer, geluid en waterbeheersing niet meer geldig zijn omdat van onjuiste aantallen woningen is uitgaan.		3. a. Het gebied van fase 1 valt binnen het bestemmingsplan Limmen Zandzoom onder artikel 19 en heeft de bestemming Woongebied – Uit te werken. Dit artikel bepaalt dat er gemiddeld 15 woningen per hectare in de hele bestemming Wonen – uit te werken gebouwd mogen worden. Met andere woorden het gaat om gemiddeld 15 woningen per hectare voor de hele bestemming. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de overige bepalingen. In artikel 19 lid 2 onder b is aangegeven dat de uitwerking plaats moet vinden op basis van het vastgestelde Structuurplan Limmen – Zandzoom en het vastgestelde beeldkwaliteitplan Wonen in het groen Heiloo/Limmen. Het structuurplan Limmen – Zandzoom geeft aan dat in de ruit Westergweg, Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat, Kapelweg en Pagenlaan maximaal 125 woningen gebouwd mogen worden. Het beeldkwaliteitplan Wonen in het groen geeft aan dat in een bestemmingsplan de gemiddelde dichtheden per deelgebied moet worden aangegeven. Om de variatie te bevorderen kunnen binnen zo'n gemiddelde dichtheid lagere (minimaal 5 woningen/hectare) en hogere (maximaal 45 woningen/hectare) dichtheden gerealiseerd worden, mits de gemiddelde dichtheid maar overeenkomt		

	Naam/ eigendom	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
			met de bepalingen van het bestemmingsplan. Op basis van het uitwerkingsplan zijn ten hoogste 70 woningen toegestaan, hetgeen resulteert in een woningdichtheid van circa 19 woningen/hectare. De hogere dichtheid wordt veroorzaakt doordat het in de toelichting beschreven indicatieve plan uitgaat van 55% goedkope koopwoningen, terwijl het bestemmingsplan Limmen Zandzoom uitgaat van tenminste 38% goedkope woningen. Het aantal woningen in het uitwerkingsplan is derhalve conform de regels van het structuurplan, het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan. De hogere dichtheid zal in een vervolgentwikkeling in de deelgebieden die bestemd zijn voor 15 woningen per hectare gecompenseerd worden. Voor de Zandzoom ontwikkeling zijn in het kader van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom overall onderzoeken uitgevoerd. Uitgangspunt voor deze onderzoeken is de nieuwbouw van ruim 570 woningen. De hoger dan gemiddelde dichtheid in het plan van fase 1 heeft geen gevolgen voor deze overall onderzoeken, omdat dit elders binnen dezelfde bestemming weer gecompenseerd wordt door fasen met een lagere dichtheid. Dat neemt niet weg dat bij het opstellen van het uitwerkingsplan bij elk onderzoek beoordeeld is of aanvullende onderzoeken nodig zijn. Dit komt doordat de meeste overall onderzoeken op het niveau van een deelgebied, als fase 1, uitwerking behoeven. Een samenvatting van de onderzoeken is opgenomen in paragraaf 3.1. van het uitwerkingsplan.	
	b. Bouwhoogte. Reclamanten geven aan dat de uitwerkingsregels geen inzicht bieden in		b. Bedoeld zal zijn de vertaling van de Gebiedsvisie naar het plan. Voor de inhoudelijke reactie wordt verwezen naar de reactie onder punt 1.	

	Naam/ eigendom	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie	
	de juiste verhoudingen van het woonlandschap met de schaars bebouwde omgeving langs de lintwegen. Zij zijn van mening dat er sprake is van een onzorgvuldige vertaling van de woonvisie.				
	c. Groenvoorziening: Reclamanten zijn niet overtuigd van de reactie in de Nota Inspraak. In de praktijk blijkt het voor de gemeente zeer moeilijk (<i>om de beoogde groenvoorzieningen</i>) te controleren en te sanctioneren. Het antwoord is te algemeen, bevat te weinig details en stelt daarom niet gerust. Opgemerkt wordt dat uit het ontwerpexploitatieplan blijkt dat 44% van de grond van het gehele plan uitgeefbaar is voor woningbouw en 56% als openbare voorziening (wegen, openbaar groen, etc.). Bij het voorliggende deelplan blijkt respectievelijk 66% en 34% te zijn. Reclamant meent dat hierdoor weinig meer over is van het oorspronkelijke concept "Wonen in het groen".		c. Het verplicht opnemen en instandhouden van een boom of singel wordt privaatrechtelijk geregeld en kan ook langs die weg worden afgedwongen. Het beheer zal ook deels publiekrechtelijk en deels privaatrechtelijk plaatsvinden. De in het exploitatieplan genoemde percentages gelden voor het gehele plangebied en zijn vanzelfsprekend niet gelijk aan deeluitwerkingen welke ieder een eigen en uniek karakter hebben. Zoals omschreven op pagina 15 van het uitwerkingsplan bestaat de groenstructuur voor dit deelplan uit houtsingels en hagen welke versterkt wordt door solitaire bomen in de diepe voortuinen van de woningen. Hierdoor ontstaat een wijk welke recht doet aan het concept "Wonen in het Groen".		
	d. Veiligheid. Reclamanten geven aan dat de verwijzing in de Nota inspraak naar lage verkeersintensiteiten als motivering dat geen trottoirs benodigd zijn in het plan, overkomt als een "woordenspel". Immers, ook gesteld kan worden: "hoe lager de verkeersintensiteit is, hoe hoger de snelheid zal zijn".		d. Uitgaande van maximaal 70 woningen in het plangebied van het uitwerkingsplan betekent dit dat er gemiddeld slechts 450 voertuigbewegingen per etmaal zijn. Verder is er uitsluitend sprake van bestemmingsverkeer. Daarnaast wordt het straatprofiel bewust smal uitgevoerd om het karakter als verblijfsgebied te versterken en om hard rijden te voorkomen. Gezien de zeer lage verkeersintensiteit alsmede de smalle profielen is er geen aanleiding om		

	Naam/ eigendom	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
	Reclamanten merken op dat de beweringen berusten op geen enkel feitelijk onderzoek. In de Nota inspraak wordt de intentie van de aanleg van een trottoir langs de Kapelweg bevestigd, maar niet voordat het bouwplan is gerealiseerd. Hierbij wordt volgens reclamanten voorbijgegaan aan het ontbreken van voldoende verkeers-remmende middelen (slechts een drempel aan de zuidzijde), dat de Kapelweg nu al vaak als een soort racebaan wordt gebruikt en dat er steeds meer zwaar verkeer komt. Met de komende plannen wordt de Kapelweg nog eens extra belast met zandtransporten en bouwverkeer.		trottoirs aan te leggen. Onderdeel van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is het “Verkeersonderzoek Zandzoom” van 16 juli 2010 opgesteld door het verkeersbureau GoudappelCoffeng. In dit onderzoek wordt ingegaan op de Kapelweg. Genoemd wordt dat de afwezigheid van voetgangersvoorzieningen de capaciteit bepaalt van de Kapelweg. Deze bedraagt circa 2.000 mvt/etmaal. Met een trottoir neemt de capaciteit toe tot 3.000 mvt/etmaal. De prognose voor het jaar 2020, die gebaseerd is op de realisatie van 750 woningen - meer dan de toegestane 570 woningen om te voorkomen dat een herverdeling van woningen leidt tot lokale problemen - geeft voor de Kapelweg een intensiteit aan van 1.300 mvt/etmaal. Uit recente tellingen van juni 2014 blijkt dat de intensiteit van 2.000 mvt/etmaal niet gehaald wordt, ook niet met de extra intensiteiten als gevolg van het plan voor fase 1. Gelet op de lage intensiteiten is de aanleg van een trottoir daarom niet voorzien bij de realisatie van fase 1. De Kapelweg is een 30 km/uur weg. Bij het opmaken van de tellingen van de Kapelweg is wel gebleken dat een fors percentage van de weggebruikers te hard rijdt. De grote meerderheid van de snelheidsovertredingen vindt daarbij plaats tussen de 30 en 50 km/uur. Deze cijfers zijn aanleiding om aanvullende snelheid remmende maatregelen te nemen in de Kapelweg, waarbij gedacht kan worden aan extra attentievoorzieningen bij de nieuwe aansluitingen.	De uitkomsten van de verkeerstellingen zijn verwerkt in het memo plan Limmen Zandzoom fase 1 i.r.t. verkeersonderzoek Zandzoom, dat als bijlage in het uitwerkingsplan wordt opgenomen.
	4. Ontsluiting buurt op Kapelweg en/of Westerweg. Reclamanten vinden het slechts verwijzen naar een met technische uitgangspunten verricht onderzoek bij deze ontsluitingskwestie		4. De opzet en de ontsluiting van het plan Limmen Zandzoom fase 1 sluit aan bij de Gebiedsvisie Zandzoom - Limmen, waarbij sprake is van kleine buurten met tussen de 20 en 80 woningen met twee aansluitingen op de bestaande linten.	

	Naam/ eigendom	Datum inboeking / registratie- nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie	
	onvoldoende, daar de uitgangspunten onjuist zijn (zie onder 3a) en voorbij gegaan wordt aan de zorgvuldigheidsprincipes bij de ontsluiting van een woonwijk. Er wordt geen inhoudelijk antwoord gegeven op de vraag over de verkeersintensiteit op de Westergweg. Ook wordt niet ingegaan op de verwijzing in de inspraakreactie naar de gebiedsvisie en de argumentatie voor een goed ontsloten en leefbare woonwijk. Reclamanten verwijzen naar tussenrapportages (<i>t.b.v. de raad</i>) waarin melding is gemaakt ook te zullen ontsluiten op de Westergweg.		Een samenvatting van het Verkeersonderzoek Zandzoom, is, voor zover van belang voor de ontwikkeling van fase 1, opgenomen in het ontwerpuitwerkingsplan. Hierbij is ook de verkeersintensiteit van de Westergweg opgenomen. Na voltooiing van de gehele Zandzoom bedraagt deze 1.400 motorvoertuigen per etmaal. In het verkeersonderzoek Zandzoom is verder bepaald dat de ontsluiting van het gebied waar het plan Limmen Zandzoom fase 1 deel van uitmaakt, plaats zal vinden op de Kapelweg. De uitwerking fase 1 voldoet daarmee aan de uitgangspunten van het verkeersonderzoek.		
	5. Mogelijke gevolgen grondophoging. Reclamanten wijzen op de nog op te stellen waterparagraaf en concluderen dat het uitwerkingsplan nog niet volledig is. Reclamanten geven aan dat voor dit zwaarwegende onderdeel een nieuwe goedkeuringsprocedure moet worden gevoerd. Gevraagd wordt zo spoedig mogelijk duidelijkheid te geven over het nieuwe grondwaterpeil, wat de gevolgen zijn, en welke instantie kan worden aangesproken bij schadeclaims, e.d.		5. Het belang van een goede waterhuishouding is evident. In het ontwerpuitwerkingsplan Limmen Zandzoom fase 1 is daarom een 'waterparagraaf' opgenomen (paragraaf 3.5) waarin de uitgangspunten hoe met het 'water' wordt omgegaan is verwoord. Een van die uitgangspunten is dat geen hinder voor het bestaande gebied mag optreden. Het plan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft laten weten geen opmerkingen te hebben bij het plan. De nadere technische uitwerking van het aspect 'water' vindt plaats in het kader van de later af te geven omgevingsvergunningen. De opmerking met betrekking tot aansprakelijkheid voor eventuele schades is ruimtelijk gezien niet relevant en valt daarom buiten de beoordeling van de haalbaarheid van het uitwerkingsplan. Zoals hierboven uiteen gezet, is het voorkomen van hinder voor het bestaande gebied uitgangspunt.		

	Naam/ eigendom	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie	
	6. Informatie aan Gemeenteraad. Reclamanten geven aan dat het voorliggende ontwerp uitwerkingsplan betrekking heeft op een belangrijke planontwikkeling. Gelet op de reeds ingediende zienswijzen vragen reclamanten zich af of de afhandeling tot de competentie van het college behoort, zij zijn van mening dat in dit soort belaste situaties de gemeenteraad ten minste ingelicht dient te zijn. Reclamanten vragen zich af waarom de gemeenteraad niet uitvoerig is meegenomen in dit proces en zou het verstandig vinden als er een raadscarrousel komt over dit onderwerp.		6. De kaderstellende besluiten voor de ontwikkeling van de Zandzoom zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom, waarin de uit te werken woonbestemmingen zijn opgenomen. Voor de feitelijke uitwerking moeten uitwerkingsplannen worden opgesteld. Op grond van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is het vaststellen van een uitwerkingsplan een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.		

	Naam/ eigendom	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
2	Reclamanten 2:	16 juli 2014, IN14/07882		- Ontvankelijk: ja - Gegrond: deels
	1. Reclamanten zijn van mening dat het voorontwerp veel flexibiliteit biedt waardoor de definitieve invulling onduidelijk blijft. Hierbij wordt opgemerkt dat het voorontwerp op een aantal cruciale punten nog onzekerheden blijkt te bevatten. Bij een definitieve invulling dienen opnieuw inspraakmogelijkheden geboden moeten worden. Het aantal woningen wordt gemaximaliseerd op 70 stuks en toch wordt er weer op blz.24 gesproken dat "in z'n algemeenheid ten hoogste 70 woningen worden toegestaan" Dit schept onduidelijkheid en verwarring.		1. Zeker de huidige tijd vraagt om flexibiliteit die dan ook bewust in dit planvorming is opgenomen. Desondanks is deze flexibiliteit niet ongeclausuleerd: In het uitwerkingsplan zijn daarom regels opgenomen om het in de Gebiedsvisie Zandzoom Limmen beoogde beeld te borgen en om zekerheid te bieden. Als voorbeelden kunnen genoemd worden de lengte van de blokken rijwoningen en de situering van de parkeercoffers. Daarnaast zijn bijvoorbeeld de bepalingen ten aanzien van de hoogte overgenomen uit het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom. Het uitwerkingsplan geeft daarmee voldoende rechtszekerheid, een herhaling van inspraakmogelijkheden wordt daarom niet voorzien. In de regels van het uitwerkingsplan is opgenomen dat ten hoogste 70 woningen zijn toegestaan. De formulering op blz. 24 van het voorontwerp uitwerkingsplan en blz. 30 van het ontwerp uitwerkingsplan schept inderdaad onduidelijkheid. De tekst zal aangepast worden conform de tekst van de regels.	Aanpassing van de toelichting
	2. Reclamanten merken op dat de planontwikkeling voorbarig is aangezien er pas gebouwd zou worden onder de voorwaarde dat er zekerheid is omtrent de aansluiting op de A9.		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. Met de toestemming van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 20 februari 2012 voor de aanleg van de aansluiting is aan deze voorwaarde voldaan. In het vervolg daarop is op 12 maart 2014 de Overeenkomst Nieuwe Strandwal gesloten waarin nadere afspraken zijn gemaakt tussen de provincie Noord-Holland en de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo over de (financiering van de) realisatie van de aansluiting A9.	

	3. a. woningdichtheid 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.		3. a. Het gebied van fase 1 valt binnen het bestemmingsplan Limmen Zandzoom onder artikel 19 en heeft de bestemming Woongebied – Uit te werken. Dit artikel bepaalt dat er gemiddeld 15 woningen per hectare in de hele bestemming Wonen – uit te werken gebouwd mogen worden. Met andere woorden het gaat om gemiddeld 15 woningen per hectare voor de hele bestemming. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de overige bepalingen. In artikel 19 lid 2 onder b is aangegeven dat de uitwerking plaats moet vinden op basis van het vastgestelde Structuurplan Limmen – Zandzoom en het vastgestelde beeldkwaliteitplan Wonen in het groen Heiloo/Limmen. Het structuurplan Limmen – Zandzoom geeft aan dat in de ruit Westerweg, Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat, Kapelweg en Pagenlaan maximaal 125 woningen gebouwd mogen worden. Het beeldkwaliteitplan Wonen in het groen geeft aan dat in een bestemmingsplan de gemiddelde dichtheden per deelgebied moet worden aangegeven. Om de variatie te bevorderen kunnen binnen zo'n gemiddelde dichtheid lagere (minimaal 5 woningen/hectare) en hogere (maximaal 45 woningen/hectare) dichtheden gerealiseerd worden, mits de gemiddelde dichtheid maar overeenkomt met de bepalingen van het bestemmingsplan. Op basis van het uitwerkingsplan zijn ten hoogste 70 woningen toegestaan, hetgeen resulteert in een woningdichtheid van circa 19 woningen/hectare. De hogere dichtheid wordt veroorzaakt doordat het in de toelichting beschreven indicatieve plan uitgaat van 55% goedkope koopwoningen, terwijl het bestemmingsplan Limmen Zandzoom uitgaat van tenminste 38% goedkope woningen. Het aantal woningen in het uitwerkingsplan is derhalve conform de regels van het structuurplan, het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan. De hogere dichtheid zal in een vervolgon ontwikkeling in de deelgebieden die bestemd zijn voor 15 woningen per hectare gecompenseerd worden.	
--	--	--	--	--

	b. Bouwhoogte Reclamanten 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.		b. De in het uitwerkingsplan Limmen Zandzoom, fase 1 opgenomen bouwhoogtes zijn gelijk aan de regels zoals die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Limmen – Zandzoom.	
	c. Groenvoorzieningen Reclamanten 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. Reclamanten vragen zich af of deze verplichting aan de bewoners kan worden opgelegd. Is hiervoor een wettelijke basis en welke sancties kunnen worden toegepast.		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. Veiligheid Reclamanten 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.		d. Uitgaande van maximaal 70 woningen in het plangebied van het uitwerkingsplan betekent dit dat er gemiddeld 450 voertuigbewegingen per etmaal zijn. Verder is er uitsluitend sprake van bestemmingsverkeer. Daarnaast worden de straatprofielen in het nieuwe wijkje bewust smal uitgevoerd om het karakter als verblijfsgebied te versterken en om hard rijden te voorkomen. Gelet hierop is er geen aanleiding om trottoirs binnen het plan aan te leggen.	
	4. a. Ontsluiting In de gebiedsvisie is opgenomen dat de buurten op tenminste twee plaatsen		4. a. In de Gebiedsvisie Zandzoom Limmen is met betrekking tot de hoofdstructuur wegen opgenomen dat buurten op minimaal twee plekken worden aan getakt aan één	

	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 reclamanten voorkomt dit geen sluijverkeer 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. Reclamanten verzoeken met klem een ontsluiting op de Westerweg op te nemen.		bestaand lint of aan twee aansluitende linten. Het plan van fase 1 voorziet in drie aansluitingen op het bestaande lint. Het plan sluit daarmee aan op het "Verkeersonderzoek Zandzoom" van 16 juli 2010 van verkeersbureau GoudappelCoffeng, welk onderzoek opgesteld is in het kader van bestemmingsplan Limmen – Zandzoom. In dit onderzoek 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. Verkeersintensiteiten 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 reclamanten een wonderlijke situatie.		b. Een samenvatting van het Verkeersonderzoek Zandzoom is, voor zover van belang voor de ontwikkeling van fase 1, opgenomen in het ontwerpuitwerkingsplan. Limmen Zandzoom fase 1. Hierin wordt zowel ingegaan op verkeersintensiteit van de Westerweg als de Kapelweg (met overigens verschillende intensiteiten).	
	c. Trottoir Kapelweg Door de wethouder is toegezegd dat aan de oostzijde van de Kapelweg een trottoir zou worden aangelegd, reclamanten willen dat deze voorziening in het plan wordt opgenomen en vooruitlopend op de verkeersaantrekkende bouwplannen daadwerkelijk wordt aangelegd.		c. In het Verkeersonderzoek Zandzoom" wordt ook ingegaan op de Kapelweg. Genoemd wordt dat de afwezigheid van voetgangersvoorzieningen de capaciteit bepaalt van de Kapelweg. Deze bedraagt circa 2.000 mvt/etmaal. Uit recente tellingen van juni 2014 blijkt dat deze intensiteit niet gehaald wordt, ook niet met de extra intensiteiten als gevolg van het plan voor fase 1. De aanleg van een trottoir is daarom niet voorzien bij de realisatie van fase 1.	De uitkomsten van de verkeerstellingen zijn verwerkt in het memo plan Limmen Zandzoom fase 1 i.r.t. verkeersonderzoek Zandzoom, dat als bijlage in het uitwerkingsplan wordt opgenomen.
	5. Reclamanten 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		5. Het belang van een goede waterhuishouding is evident. In het ontwerpuitwerkingsplan Limmen Zandzoom fase 1 is daarom een 'waterparagraaf' opgenomen (paragraaf 3.5) waarin de uitgangspunten hoe met het 'water' wordt omgegaan is verwoord. Een van die uitgangspunten is dat geen hinder voor het bestaande gebied mag optreden.	

	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.		Het plan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft laten weten geen opmerkingen te hebben bij het plan. De nadere technische uitwerking van het aspect 'water' vindt plaats in het kader van de later af te geven omgevingsvergunningen. De opmerking met betrekking tot aansprakelijkheid voor eventuele schades is ruimtelijk gezien niet relevant en valt daarom buiten de beoordeling van de haalbaarheid van het uitwerkingsplan. Zoals hierboven uiteen gezet, is het voorkomen van hinder voor het bestaande gebied uitgangspunt.	
--	---	--	--	--

	Naam/ eigendom	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
3	Reclamant 3	17 juli 2014 IN14/07894		- Ontvankelijk: ja - Gegrond: nee
	1. Reclamant merkt op dat de eerder ingediende inspraakreactie van 7 mei 2014, als herhaald en ingelast worden beschouwd, voor zover daar in deze zienswijze niet vanaf wordt geweken.		1. Hier is kennis van genomen. De reactie van de Nota inspraak en overleg wordt ook van gemeentewege als ingelast en herhaald begrepen, tenzij anders wordt weergegeven.	
	2. Reclamant geeft aan dat sedert enige jaren en tot op heden overleg plaatsvindt tussen de gemeente Castricum en/of de Gemeentelijke Exploitatie Maatschappij (GEM), waarin de gemeente Castricum participeert, over de mogelijkheid tot bebouwing van het perceel aan de Kapelweg te Limmen. Dit perceel grenst direct ten noorden van de bestaande woningen aan de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat. Hij geeft aan dat in de 'Nota van inspraak is vermeld dat "gezien het feit dat de onderhandelingen niet zijn afgerond er geen aanleiding is om het plan van belanghebbende in dit uitwerkingsplan te betrekken". Reclamant geeft aan dat deze conclusie blijkbaar niet geldt voor de andere percelen die gelegen zijn binnen het uitwerkingsplan. Hij noemt verder dat het mogelijk is om in het uitwerkingsplan op te nemen dat het betreffende perceel bebouwd mag worden met één of meer woningen. Reclamant wijst erop dat vanaf medio 2007 door de gemeente geaccentueerd		2. Op dit moment vindt overleg met reclamant plaats voor het realiseren van een of meerdere woningen en de daarbij geldende condities. Gezien het feit dat de onderhandelingen niet zijn afgerond is er geen aanleiding om het plan van belanghebbende in dit uitwerkingsplan te betrekken. Als er overeenstemming wordt bereikt zal een aparte procedure worden gevoerd. Opgemerkt wordt dat het plan van de Limmen Zandzoom fase 1 de realisatie van een of meerdere woningen op het perceel van belanghebbende niet blokkeert. Voor het gebied waarvoor het uitwerkingsplan geldt, zijn de gronden in bezit, dan wel onder controle van de Grondexploitatiemaatschappij (GEM).	

	dat er sprake dient te zijn van een gemeenschappelijke integrale gebiedsuitwerking, waarbij alle binnen het gebied gelegen percelen op gelijke wijze worden behandeld.			
3.	Reclamant merkt op dat de besprekingen die zijn gevoerd met de GEM en/of de gemeente niet zonder betekenis zijn geweest. Hij geeft aan dat er verwachtingen zijn gewekt en dat er daarom op vertrouwd mocht worden dat het betreffende perceel integraal wordt betrokken bij het voorliggende uitwerkingsplan.		3.	De besprekingen tussen de GEM en/of de gemeente met reclamant zijn nog in een verkennende fase; er is geen sprake van een afgerond plan. Om die reden is opname in het onderhavige uitwerkingsplan niet mogelijk. Zodra een bouwplan ruimtelijk en stedenbouwkundig aanvaardbaar is gevonden, zal het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom voor het perceel van reclamant worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan en in een volgende herziening van het exploitatieplan.
4.	Reclamant is van mening dat dit betekent dat het perceel in planologisch opzicht uitgewerkt dient te worden in het voorliggende uitwerkingsplan. Hij geeft aan dat er ook in planologisch opzicht geen enkele belemmering is het perceel buiten plan te houden.		4.	Daar er nog géén overeenstemming is bereikt over de ontwikkeling van het perceel tussen belanghebbende en de gemeente kan het perceel van belanghebbende niet in onderhavig uitwerkingsplan worden opgenomen.
5.	Reclamant geeft aan dat de gewenste situering van de beoogde woning binnen de contour van de tennisbaan ligt. De samenhangende stedenbouwkundige opzet van het plan van het Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal resulteert erin dat daar één woning mag komen. Hij is van mening dat het ook uit stedenbouwkundig oogpunt goed verdedigbaar is dat zijn woning binnen de contour van de tennisbaan wordt gebouwd. Reclamant stelt dat in relatie tot zijn perceel in de verbeelding van het bestemmingsplan geen maximaal aantal toegestane woningen binnen de contour is genoemd, maar dat (vooralsnog) geen		5.	In de zuidelijk deel van de milieucontour van de tennisbaan, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom mag inderdaad maar één woning worden gebouwd. Het Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal heeft de gemeente verzocht het plan uit te werken. Daar het plan van het Ontwikkelingsbedrijf voldoet aan de stedenbouwkundige eisen en het kostenverhaal verzekerd is, heeft de gemeente een uitwerkingsplicht. Gelet op samenhangende stedenbouwkundige opzet van het plan van het Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal is gekozen dat zij daar één woning mogen realiseren. Geconstateerd moet verder worden dat er ten tijde van het opstellen van het uitwerkingsplan geen overeenstemming was bereikt met belanghebbende over de ontwikkeling van zijn perceel. Dit alles betekent overigens geenszins dat de

	medewerking verleent is aan de bouw van een woning op het perceel binnen de contour. Gesproken wordt in dit verband van handelen in strijd met het verbod van willekeur. De opmerking uit de inspraaknota dat gekozen is voor een andere uitwerking die verband houdt met een samenhangende stedenbouwkundige opzet van het plan voor de 1^e fase, is 'uit de lucht gegrepen'. De belangen worden hierdoor naar de mening van belanghebbende onevenredig geschaad. Reclamant geeft aan dat zijn belangen op geen enkele wijze kenbaar zijn meegewogen. Dit is in strijd met het vereiste van een zorgvuldige belangenafweging en tevens in strijd met het vereiste van een zorgvuldige voorbereiding van een besluit.		realisatie van een of meerdere woningen op het perceel van belanghebbende door onderhavig uitwerkingsplan onmogelijk wordt gemaakt, maar uitsluitend dat er geen woningen gebouwd mogen worden binnen de milieucontour.	
6.	De gemiddelde dichtheid bedraagt volgens het bestemmingsplan 15 woningen per hectare. In de Nota van inspraak wordt gesteld dat in het onderhavige uitwerkingsplan een maximum aantal woningen is 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, aldus de Nota van inspraak. Reclamant vindt de inhoud van deze reactie onduidelijk. Het bestemmingsplan gaat uit van een gemiddelde dichtheid van 15 woningen per hectare. Een compensatie wordt gevonden in de deelgebieden. Niet duidelijk is welke deelgebieden bedoeld worden. Op deze wijze is sprake van		6. In Het gebied van fase 1 valt binnen het bestemmingsplan Limmen Zandzoom onder artikel 19 en heeft de bestemming Woongebied – Uit te werken. Dit artikel bepaalt dat er gemiddeld 15 woningen per hectare in de hele bestemming Wonen – uit te werken gebouwd mogen worden. Met andere woorden het gaat om gemiddeld 15 woningen per hectare voor de hele bestemming. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de overige bepalingen. In artikel 19 lid 2 onder b is aangegeven dat de uitwerking plaats moet vinden op basis van het vastgestelde Structuurplan Limmen – Zandzoom en het vastgestelde beeldkwaliteitplan Wonen in het groen Heiloo/Limmen. Het structuurplan Limmen – Zandzoom geeft aan dat in de ruit Westerweg, Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat, Kapelweg en Pagenlaan maximaal 125 woningen gebouwd mogen worden. Het beeldkwaliteitplan Wonen in het groen geeft aan dat in een bestemmingsplan de gemiddelde dichtheden per deelgebied moet worden aangegeven. Om de variatie te	

	een ongelijke al dan niet nadelige verdeling van de woningdichtheid gerekend over het gehele bestemmingsplangebied. Dit wordt gezien als strijd met het verbod van willekeur, waarbij belangen van anderen worden geschaad.		bevorderen kunnen binnen zo'n gemiddelde dichtheid lagere (minimaal 5 woningen/hectare) en hogere (maximaal 45 woningen/hectare) dichtheden gerealiseerd worden, mits de gemiddelde dichtheid maar overeenkomt met de bepalingen van het bestemmingsplan. Op basis van het uitwerkingsplan zijn ten hoogste 70 woningen toegestaan, hetgeen resulteert in een woningdichtheid van circa 19 woningen/hectare. De hogere dichtheid wordt veroorzaakt doordat het in de toelichting beschreven indicatieve plan uitgaat van 55% goedkope koopwoningen, terwijl het bestemmingsplan Limmen Zandzoom uitgaat van tenminste 38% goedkope koopwoningen. Het aantal woningen in het uitwerkingsplan is derhalve conform de regels van het structuurplan, het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan. De hogere dichtheid zal in een vervolgentwikkeling in de deelgebieden die bestemd zijn voor 15 woningen per hectare. gecompenseerd worden.	
	7. Het telen van bollen kent volgens de gemeente vanuit de VNG Publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Reclamant geeft aan dat dit niet betekent dat met de aanwezigheid van bollen en het noodzakelijke gebruik van gewas-beschermingsmiddelen geen rekening moet worden gehouden in relatie tot woningbouw. Reclamant is van mening dat een deskundigenonderzoek moet worden verricht om te kunnen vaststellen in hoeverre woningbouw op korte afstand uit een oogpunt van volksgezondheid toelaatbaar is in relatie tot bollenteelt. Hij vindt het niet verdedigbaar om te stellen dat het plaatsen van een haag voldoende afscherming vormt tegen chemicaliën in de nabijgelegen woongebieden.		7. Zoals gesteld is in de Nota van inspraak kent de VNG Publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering voor het telen van bollen. Wel geldt de specifieke maartregelen dat het spuiten alleen wordt uitgevoerd bij windstilte. Daarnaast ligt tussen het in het uitwerkingsplan beoogde woongebied en het perceel van belanghebbende een houtsingel. Gelet op de VNG Publicatie alsmede gelet op de feitelijke situatie met woonbebouwing aan de zuidzijde wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht.	

	8. Reclamant geeft aan dat de economische uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan niet is aangetoond. Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst vormt op zichzelf onvoldoende grondslag om de realisering van het uitwerkingsplan te waarborgen.		8. Middels een anterieure overeenkomst - als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening - is het kostenverhaal voor het onderhavig plan verzekerd.	
	9. De verdeling van de geprojecteerde woningen in het uitwerkingsplan geeft geen inzicht in de verschillende prijsklassen van de woningen. Een verwijzing naar de Woonvisie maakt dit niet anders		9. In de toelichting van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is opgenomen dat gestreefd wordt naar een gemêleerd woningbouwprogramma. In artikel 19 van het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom "Woongebied – Uit te werken" is met betrekking tot de woningverdeling een minimum percentage van 38% voor het aandeel sociaal huur- / koopwoningen opgenomen. De in de toelichting van het uitwerkingsplan opgenomen verdeling van 55% goedkoop, 25 - 30 % middelduur en 15 - 20% geeft niet alleen de intentie van het plan aan, maar strookt ook met de uitgangspunten van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom.	
	10. Ten onrechte wordt gesteld dat de begrippen 'haag' en 'houtsingel' voldoende duidelijk is volgens het normale taalgebruik. Dat is een misvatting, en schept zelfs rechtsonzekerheid. Reclamant vraagt om het alsnog opnemen van begripsomschrijvingen voor beide begrippen.		10. In de toelichting van het uitwerkingsplan wordt ingegaan op de betekenis van de hagen en de houtsingels. De houtsingels strekken zich uit in oost-westelijke richting en volgen de verkavelingsrichting en de stroomrichting van de strandwal. De houtsingels worden bepaald door de hoge opgaande beplanting. In de toelichting zijn ook referentiebeelden opgenomen. De hagen staan op de grens tussen openbaar en privé en zijn voor het grootste gedeelte privé bezit. De hagen hebben een beperkte hoogte. Ook van de hagen zijn referentiebeelden opgenomen. Met deze omschrijvingen in de toelichting wordt voldoende duidelijkheid geboden.	
	11. Reclamant geeft aan doordat het perceel niet is opgenomen in voorliggende ontwerp uitwerkingsplan er een onwenselijk en zelfs niet toelaatbare onzekerheid blijft voor wat		11. Voor de planontwikkeling zijn door de gemeenteraad de afgelopen jaren de kaders vastgesteld. De belangrijkste documenten zijn: het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom, het exploitatieplan Limmen – Zandzoom en de Gebiedsvisie Zandzoom Limmen. De regels en	

	betreft de bebouwingsmogelijkheden van het perceel. Opgemerkt wordt dat richtlijnen, toetsingskader, normen of vastgesteld beleid ontbreken voor de toetsing van een verzoek om medewerking aan zelfrealisatie en noemt dit in strijd met het verbod van willekeur.		uitgangspunten van deze stukken vormen het afwegingskader van elk initiatief. Van willekeur is derhalve geen sprake.	
--	---	--	--	--

	Naam/ eigendom	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
4.	Reclamant 4:	14 juli 2014 E14/02645		- Ontvankelijk: ja - Gegrond: nee
	Reclamant geeft aan zeer verbaasd te zijn met de aanpassing / verandering van de Zandzoom fase 1. Het maaiveld wordt tussen de 10-70 cm verhoogd, het grondwaterpeil stijgt tot 50cm onder de weghoogte van +/- 1,15/1,05 NAP (HHNK) naar ongeveer +/-0,50 NAP, Het verschil kan hierdoor 65cm hoger worden!		Het belang van een goede waterhuishouding is evident. De opzet hoe met 'water' wordt omgegaan is opgenomen in paragraaf 3.5 van het uitwerkingsplan Limmen Zandzoom fase 1. De nadere uitwerking van het aspect 'water' vindt plaats in het kader van de later af te geven omgevingsvergunningen, waarbij ook het feitelijke ophogingen en het grondwaterpeil aan de orde komt.	

	Naam/ eigendom	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
5.	Reclamant 5	15 juli 2014, IN14/07889		- Ontvankelijk: ja - Gegrond: nee
	1. Reclamanten geven aan dat uit de omschrijvingen van het vigerend bestemmingsplan en het voorliggend uitwerkingsplan blijkt, dat het grondwaterpeil tot 0,65 m hoger dan het huidige HHNK grondwaterpeil kan stijgen; dit zou grote schade aan alle bestaande bebouwingen en funderingen veroorzaken. Gevraagd wordt om een oplossing waar alle belanghebbenden bij worden betrokken.		1. Het belang van een goede waterhuishouding is evident. De opzet hoe met "water" wordt omgegaan is opgenomen in paragraaf 3.5 van het ontwerpuitwerkingsplan Limmen Zandzoom fase 1. De nadere uitwerking van het aspect 'water' vindt plaats in het kader van de later af te geven omgevingsvergunningen, waarbij ook het feitelijke ophogingen en het grondwaterpeil aan de orde komt. In individuele gevallen is reeds overleg geweest over de waterhuishouding.	
	2. Op de verbeelding van het uitwerkingsplan staat een riolerings-gemaal gesitueerd pal tegen de erfafscheiding van belanghebbende. Reclamanten geven aan dat het aanbeveling verdient dit gemaal midden in de daar geplande groenstrook te realiseren - op voldoende afstand uit van het perceel Westergweg 116 (bijv. 10 meter) - en dat het gemaal bovendien het beste ondergronds geplaatst kan worden, daar dit uit veiligheidsoverwegingen (hoogspanning, geluid, trillingen) het meest verantwoord is voor alle (toekomstige) omwonenden.		2. Binnen de bestemming 'Groen' van het uitwerkingsplan Limmen Zandzoom fase 1 is achter het perceel Westergweg 116 ook de bestemming 'Gemaal' opgenomen. Met deze bestemming wordt het mogelijk binnen dit gebied een gemaal te realiseren met een maximale oppervlakte van 15 m2. Dit betekent dat slechts een beperkt deel van de bestemming 'Groen' van dat betreffende gebied ingevuld gaat worden als gemaal. De definitieve locatie van het gemaal is niet bekend, maar zal zo zorgvuldig mogelijk worden bepaald. Een ondergrondse voorziening is niet voorzien en daar is vanuit veiligheidsoverwegingen ook geen aanleiding voor.	
	3. Het vigerend bestemmingsplan geeft weer, dat het maaiveld van de bestaande afgegraven/afgeschuinde (bollen-) akkers, opgehoogd gaat		3. Voor een reactie wordt verwezen naar punt 1.	

	worden; en wel tussen 0,10 m. tot 0,70 m. Aangegeven wordt dat het aanbeveling verdient over een dergelijke grote operatie overleg te voeren met alle belanghebbenden.			
4.	De voorliggende plannen geven inzake bouwwerken geen vermeldingen over: a. wijze van funderen; wel dan niet heien; b. toepassen van onderbouw(ing)en en kruipruimten e.d.. Reclamanten vragen hierover uitsluitel te geven.		4. In het bestemmingsplan en uitwerkingsplan zijn geen regels opgenomen met betrekking tot de kruipruimte en heien ed. Dit zijn aspecten die aan de orde komen bij de af te geven omgevingsvergunning voor de feitelijke bouw, waarbij ook toetsing plaats vindt aan het Bouwbesluit.	
5.	Reclamanten geven aan dat de bedrijfsuitoefening van het perceel Westerweg 114 dat in strijd is met het vigerende bestemmingsplan en strijdig is met de de voorwaarden van het uitwerkingsplan.		5. Het perceel Westerweg 114 ligt in het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom en heeft de bestemming 'Wonen'. Op grond van de planregels van het bestemmingsplan zijn bij deze bestemming bedrijfsactiviteiten toegestaan die qua aard en omvang passen in een woonomgeving en vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde woningbouw.	
6.	Gezien het algemeen maatschappelijk belang, de lange duur van het hele project: 10, 20, 30 jaar, de ingrijpende gevolgen voor de van oudsher bestaande, aangrenzende huizen en percelen en de vele wijzingen, onzekerheden en problemen in de plannen wordt aangegeven dat het aanbeveling verdient dat het college het uitwerkingsplan aan de gemeenteraad voorlegt.		6. De kaderstellende besluiten voor de ontwikkeling van de Zandzoom zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan Limmen - Zandzoom, waarin de uit te werken woonbestemmingen zijn opgenomen. Voor de feitelijke uitwerking moeten uitwerkingsplannen worden opgesteld. Op grond van het bestemmingsplan Limmen – Zandzoom is het vaststellen van een uitwerkingsplan een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.	
7.	Reclamanten geven aan er naar uit te zien dat na 4 decennia het gebied een normale, aangename en sociaal-voelende woonwijk wordt, zonder allerlei "activiteiten", die niet in een woongebied thuis horen. Wetten en		7. Ook het college streeft naar een aangenaam woonklimaat voor alle bewoners.	

	regels zijn er om het recht te handhaven; anders wordt onrecht door de sterksten uitgelokt.			
--	---	--	--	--

3. INGEKOMEN REACTIE VAN OVERLEGINSTANTIE

	Naam/ eigendom	Datum inboeking / registratie-nummer	Antwoord college Burgemeester & Wethouders	Voorstel/conclusie
1.	Provincie Noord-Holland	18 juni 2014		
	Het ontwerpuitwerkingsplan geeft geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen		De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	Aanpassingen: Geen
2.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	3 juli 2014		
	Het ontwerpuitwerkingsplan geeft geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen. Het Hoogheemraadschap wenst nader betrokken te blijven bij de verdere uitwerking van het plan om een optimale waterhuishoudkundige situatie te bereiken.		De gemeente blijft contact onderhouden met het Hoogheemraadschap om een optimale waterhuishoudkundige situatie te bereiken.	Aanpassingen: Geen

4. (AMBTSHALVE) WIJZIGINGEN

Toelichting

1.	Bodemkwaliteit Het onderzoek is afgerond. De conclusie is verwerkt in tabel 3.1. Het onderzoek is als bijlage bij het uitwerkingsplan toegevoegd.
2.	Archeologie De conclusies van het uitgevoerde onderzoek zijn opgenomen in tabel 3.1. Het onderzoek is als bijlage bij het uitwerkingsplan toegevoegd.
3.	Verkeer Het memo plan Limmen Zandzoom fase 1 i.r.t. verkeersonderzoek Zandzoom opnemen als bijlage in het uitwerkingsplan.

Verbeelding

4.	Grondruil Kapelweg 3 Er heeft een grondruil plaatsgevonden bij het perceel Kapelweg 3. Overeengekomen is dat het perceel in noordelijke richting breder wordt en dat het perceel in westelijke richting ingekort wordt. Planologisch gezien betekent dit dat ten noorden van het perceel een strook met de bestemming Wonen wordt opgenomen en dat het meest westelijke deel van het perceel de bestemming Woongebied krijgt in plaats van de bestemming Wonen.
----	---