

Reactienota op het voorontwerp bestemmingsplan “Winkelcentrum Broekerveiling e.o.”

Versie: 04-11-2010

Reactienota naar aanleiding van de ter inzage legging van het Voorontwerp bestemmingsplan “Winkelcentrum Broekerveiling e.o”.

Inleiding

Gemeente Langedijk heeft het voornemen het winkelcentrum Broekerveiling uit te breiden, een appartementengebouw en grondgebonden woningen te realiseren. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan worden de ontwikkelingen rondom het winkelcentrum Broekerveiling op de gronden binnen de betreffende percelen planologisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is grotendeels globaal van opzet voor de grondgebonden woningen en meer gedetailleerd voor de uitbreiding van het winkelcentrum met bijbehorende parkeervoorzieningen en het appartementengebouw.

Overleg en communicatie

Ingevolge artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is op 2 september 2009 in “Langedijk Informeert” melding gemaakt van de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan “Winkelcentrum Broekerveiling e.o.”. Op 27 mei 2010 heeft de gemeente Langedijk een inloopmiddag /-avond met betrekking tot de plannen georganiseerd. Verder is het voorontwerp in het kader van het wettelijk vooroverleg, op basis van artikel 3.1.1 Bro, op 11 mei 2010, o.a. toegestuurd naar het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Vrom Inspectie en de Provincie Noord-Holland (Zie Deel I).

Ter inzage legging

Met ingang van 13 mei 2010 heeft het voorontwerp bestemmingsplan “Winkelcentrum Broekerveiling e.o.” zes weken ter inzage gelegen (derhalve tot 24 juni 2010). De ter inzage legging is op de gebruikelijke wijze op 12 mei 2010 gepubliceerd in de “Langedijk Informeert”. Daarnaast zijn de tekst en de plankaarten beschikbaar gesteld via de internetsite. Een ieder kon tijdens bovengenoemde periode een reactie op het voorontwerpplan, kenbaar maken bij het College van burgemeester en wethouders. Van deze mogelijkheid is gebruikt gemaakt door 17 omwonenden en bedrijven (Zie Deel II).

Wettelijk vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is een reactie gevraagd van de volgende organisaties:

Organisatie	Contactpersoon	Postadres	Postcode en plaats
I. VROM Inspectie, regio Noord-West	C.A. Kuijper	Postbus 1006	2001 BA Haarlem
II. Provincie Noord Holland	P. Ruber	Postbus 3007	2001 DA Haarlem
III. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	E. Swolfs	Postbus 130	1135 ZK Edam
IV. Gemeente Heerhugowaard	A. Kögeler	Postbus 390	1700 AJ Heerhugowaard
V. Gemeente Alkmaar	N. Wulffele	Postbus 53	1800 BC Alkmaar
VI. Kamer van Koophandel	P. Kalkdijk	Postbus 68	1800 AB Alkmaar
VII. Veiligheidsregio	A. Raaff	Postbus 416	1800 AK Alkmaar
VIII. Liander	P. van der Molen	Postbus 50	6920 AB Duiven
IX. Bedrijfskring Langedijk	M. de Waard	Postbus 55	1723 ZH Noord-Scharwoude

Tevens is reactie gevraagd van de volgende instanties. Deze hebben echter niet binnen de gestelde termijn gereageerd. Het gaat hier om: Regiodirectie Regionale Zaken West, Gemeente Bergen, Gemeente Harenkarspel, Rijksdienst voor cultureel erfgoed, NV PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland, AOL, Wijkraad Mayersloot West, Connexion, KPN W&O N&S Capacity, Ziggo, Centraal Meldpunt Combi Infra Noord-Holland en HVC.

Door of namens de volgende personen is gereageerd:

Door 17 reclamanten is een reactie gestuurd. Doordat reclamanten geanonimiseerd dienen te zijn is hier geen lijst opgenomen. In deze reactienota is een opsomming gegeven van de reacties, welke veelal verkort zijn weergegeven. Tevens is aangegeven of de reactie aanleiding geeft het plan te wijzigen. Een tweetal reacties is een gezamenlijke reactie. Het antwoord op deze reacties zal niet naar alle ondertekenden worden verstuurd, maar naar de genoemde contactpersoon.

Deel I geeft de reacties weer van de organisaties.

Deel II geeft de reactie weer van particulieren, of van organisaties die namens een particulier optreden.

Deel III geeft de ambtelijke aanpassingen weer.

DEEL I ORGANISATIES

Reactie: I. VROM inspectie		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
Het voorontwerp bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen gelet op de nationale belangen in de RNRB.	Niet van toepassing	Geen

Reactie: II. Provincie Noord-Holland		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
Aangezien de toename van de detailhandel beneden de 5000m2 blijft, heeft de provincie geen opmerkingen.	Uit het uitgevoerde DPO voor dit bestemmingsplan, waarin alle plannen binnen de gemeente zijn meegenomen, blijkt dat het geplande aantal vierkante meters van 4000 + 1250m2 wvo haalbaar wordt geacht, omdat het ligt binnen de geadviseerde marge van 2700 tot 5700m2 voor winkels. Inmiddels is gebleken dat de genoemde 1250m2 minder is geworden, namelijk 1154m2. Ondanks de overige (mogelijke) uitbreidingsplannen binnen de gemeente wordt een dergelijke uitbreiding haalbaar geacht. Bovendien zullen zich binnen deze vierkante meters ook makelaars, banken en reisbureaus vestigen. Dergelijke dienstverlenende zaken drukken niet of minder op de beschikbare uitbreidingsruimte voor detailhandel. De netto uitbreiding aan detailhandel zal hierdoor minder bedragen dan 5000 m2.	Geen

Reactie: III. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Het tweede deel van paragraaf 4.8 van de toelichting, als het gaat om de wateraspecten, is te summier beschreven. Voorgesteld wordt om dit uit te breiden met de onderstaande tekst: de alinea's over o.a. de gebiedsbeschrijving, waterkwantiteit en compensatie open water.	a) Het bestemmingsplan zal worden aangepast met de door het HHNK voorgestelde tekst (zie aan het eind van deze reactie).	Aanpassen toelichting met voorgestelde tekst.

<p>b) Aangegeven wordt dat watercompensatie in principe in eerste instantie dient te worden gecompenseerd binnen het plangebied en Westerdel slechts als uitwijkmogelijkheid te gebruiken. Daarnaast wordt voorgesteld om nieuwe afspraken te maken over de watercompensatie omdat Westerdel ter discussie zou staan. Tevens wordt aangegeven om alternatieven t.b.v. de watercompensatie te onderzoeken in de uitvoering eventueel i.o.m. het HHNK.</p> <p>c) Uitgangspunt voor het HHNK is om waterlopen en kunstwerken zo te dimensioneren dat beheer en onderhoud varend gedaan kan worden.</p> <p>d) Uitgangspunt voor het HHNK is om de riolering gescheiden uit te voeren.</p> <p>e) Het HHNK adviseert om natuurvriendelijke oevers toe te passen;</p> <p>f) Het HHNK wijst er op dat in het plangebied diverse grondeigendommen van het HHNK liggen en dat hier afspraken over gemaakt dienen te worden.</p> <p>g) Het HHNK wijst de gemeente er op dat voor de uitvoering van het plan diverse vergunningen en ontheffingen nodig zijn.</p> <p>h) Tegenstrijdigheid oevernotitie en het niet toestaan van steigers in de aanduiding "water" icm minimale waterbreedte van 8 meter.</p>	<p>b) In de raadsvergadering van 17-11-2009 is het stedenbouwkundig plan en de grondexploitatie vastgesteld. Hier wordt nu uitvoering aan gegeven. De watercompensatie is hiermee vooralsnog veiliggesteld. Alternatieven achten wij in dit stadium niet aan de orde, omdat de watercompensatie in de nieuwe wijk Westerdel zal plaatsvinden. Wij zullen hierover in overleg treden met de HHNK.</p> <p>c) Tijdens de uitvoeringsfase van het plan zal hier rekening mee worden gehouden. Hiervoor zullen wij in overleg treden met het HHNK.</p> <p>d) Zie III c</p> <p>e) In het plan zal, in overleg, zoveel mogelijk rekening worden gehouden met natuurvriendelijke oevers.</p> <p>f) De gemeente is reeds in overleg met het waterschap over de grondoverdracht.</p> <p>g) Zie III c.</p> <p>h) In de beeldkwaliteit van het plan zien we geen steigers ontstaan in het gebied aangeduid met "Water". De gronden met de aanduiding water zijn bedoeld als doorvaarbaar water. Indien hier steigers worden toegestaan is de doorvaarbaarheid in het geding. In het Zuidveld zijn tussen de 'eilanden' volgens het beleid wel vlonders toegestaan. In de gebieden bestemd met 'Water', of de aanduiding "Water" niet. Dit om de doorvaarbaarheid te garanderen. Er is hier niet gekeken naar de minimale breedtes voor varend onderhoud. Eventueel bestaande steigers mogen op basis van het overgangsrecht gehandhaafd blijven.</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p>
--	--	---

Voorgestelde tekst bij reactie III punt a:

Gebiedsbeschrijving:

Het plangebied is gelegen in peilgebied 03801-01 in de polder Oosterdel. Ter plaatse geldt een streefpeil van NAP -1,45 meter. In en rondom het plangebied zijn diverse waterlopen en enkele grotere waterpartijen aanwezig. Het gebied watert af middels een stelsel van hoofdwaterlopen naar het gemaal 'Oosterdel'. Daar wordt het water uitgeslagen op het boezemstelsel.

Waterkwantiteit

Verhardingstoename

Uitgangspunt voor het beoordelen van de gevolgen van de toe- of afname van de verharding is de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Vanuit deze situatie wordt beoordeeld hoeveel compenserende maatregelen er moeten worden uitgevoerd om ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan betreft de uitbreiding van het winkelcentrum Broekerveiling en de realisatie van grondgebonden woningen en appartementen. Hiermee ontstaat een substantiële toename van de verharding (en extra bebouwing). Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename, zullen er in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen moeten worden in de vorm van extra wateroppervlak.

Compensatie open water

Om de gevolgen van de verhardingstoename te compenseren berekent het hoogheemraadschap hoeveel extra waterberging er in het betreffende peilgebied gerealiseerd moet worden. Hierbij wordt uitgegaan van een peilstijging van 0,20 meter, die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen. Voor het plangebied is verder gerekend met de aanleg van een gescheiden rioolstelsel, een drooglegging van gemiddeld 0,90 meter, een afvoercapaciteit van 14,4 mm/dag en grondsoort klei. Voor dit plangebied bedraagt de benodigde watercompensatie 13% van het extra oppervlak aan verharding dat versneld tot afvoer in het oppervlaktewater komt. In het bestemmingsplan wordt een verhardingstoename genoemd van 26.500 m². Concreet betekent dit dat er 3445 m² extra open water gegraven zal moeten worden. Hier moeten eventuele dempingen nog bij worden opgeteld. Deze moeten volgens de regel dempen=graven één op één worden gecompenseerd.

Reclamant: IV Gemeente Heerhugowaard		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Niet van toepassing	Geen

Reclamant: V Gemeente Alkmaar		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Onder bestemming 'wonen' ook 'grondgebonden woningen' opnemen	a) De in de toelichting opgenomen 'grondgebonden woningen' zitten in de bestemming "Woongebied". Grondgebonden woningen komen echter niet voor in de planregels, dus opnemen in de begrippenlijst en in de regels voor "Wonen" is niet noodzakelijk;	Geen

b) Is op pag.25 onder “Relevantie voor het bestemmingsplan: In de zin “Met geruiste 200”: het woord ‘gewenste’ bedoeld?	b) Het woord 'geruist' is bedoeld, 'gewenst' niet;	Geen
c) Art.1, begrippen, aanvullen met “grondgebonden woningen”	c) Zie V a	Geen
d) Art.6: aanvullen met “grondgebonden woningen”	d) De bestemming "Wonen- Appartementengebouw" is niet bedoeld voor grondgebonden woningen;	Geen
e) Art.7 onder a: aanvullen met “grondgebonden woningen”	e) Het woongebied is expliciet bedoeld voor grondgebonden woningen. Het is niet noodzakelijk dit apart te benoemen.	Geen

Reclamant: VI Kamer van Koophandel		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) In artikel 3 is het totale oppervlak aan detailhandel niet gemaximeerd. Omdat dit invloed heeft op diverse zaken adviseert de KvK om een maximum op te nemen.	a) Uit het uitgevoerde DPO voor dit bestemmingsplan, waarin alle plannen binnen de gemeente zijn meegenomen, blijkt dat het geplande aantal vierkante meters van 4000 + 1250m2 wvo haalbaar wordt geacht, omdat het ligt binnen de geadviseerde marge van 2700 tot 5700m2 voor winkels. Inmiddels is gebleken dat de genoemde 1250m2 minder is geworden, namelijk 1154m2. Ondanks de overige (mogelijke) uitbreidingsplannen binnen de gemeente wordt een dergelijke uitbreiding haalbaar geacht. Bovendien zullen zich binnen deze vierkante meters ook makelaars, banken en reisbureaus vestigen. Dergelijke dienstverlenende zaken drukken niet of minder op de beschikbare uitbreidingsruimte voor detailhandel. De netto uitbreiding aan detailhandel zal hierdoor minder bedragen dan 5000 m2. In de regio is afgesproken dat nieuwe ontwikkelingen voor detailhandel groter dan 1500 m2 worden afgestemd. Tevens is de uitbreiding van winkelcentrum Broekerveiling opgenomen in de regionale detailhandelsvisie. Een maximum opnemen vinden we daarom niet noodzakelijk.	Geen
b) De KvK adviseert om ook de 1250m2 in appartementengebouw mee te nemen in vorig punt.	b) Zie VI a.	Geen
c) Geadviseerd wordt om in Hst 3 het “detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland” op te nemen;	c) Het beleid zal opgenomen worden in de toelichting.	Hst 3 van de toelichting aanvullen met het Detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland”.

d) Uitbreidingsruimte uit DPO geldt voor hele gemeente. In de rest van de gemeente zijn plannen die een deel van deze ruimte opsouperen.	d) De gemeente heeft een nieuwe detailhandelsvisie in voorbereiding evenals een structuurvisie. Hierin zal de vraag worden meegenomen hoeveel en waar uitbreidingsruimte voor winkels in de gemeente verantwoord is. Ook in de vigerende structuurvisie 2000-2020 staat aangegeven dat het gemeentelijk beleid is gericht op versterking van de positie van winkelcentrum Broekerveiling en verbetering van het functioneren van de concentraties in de kernen in de gemeente	Geen
e) Uit de berekeningen komt niet duidelijk naar voren wat de toename in uitbreidingsmogelijkheden verklaart.	e) Zie VI d. Een definitieve afweging krijgt zijn neerslag in de detailhandel structuurvisie en de algemene structuurvisie.	Geen

Reclamant: VII Veiligheidsregio Noord-Holland Noord		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
De VR NHN heeft diverse opmerkingen. Zie hieronder.	Er is een nieuw QRA onderzoek gedaan. Dit rapport zal in de toelichting van het bestemmingsplan worden verwerkt. Zie hieronder.	Aanpassen toelichting op onderstaande punten.

p. 3 bij ad 1:

Het aantal personen in bestaande en nieuwe situatie is niet concreet aangegeven.

In april 2010 heeft DHV een nieuwe QRA (kwantitatieve risicoanalyse) gemaakt van de LPG-tankstations (zie bijlage).

In bijlage 1 van dat rapport staan de aantallen personen aangegeven.

Hierbij is de Groepsrisico bepaald voor de huidige situatie, de situatie met 150 personen in de kantoren, en met de winkels en woningen in het bestemmingsplan Winkelcentrum Broekerveiling. In de berekening wordt het Groepsrisico fractioneel overschreden. Deze overschrijding is verwaarloosbaar ten opzichte van de nauwkeurigheid van de berekeningsmethode, maar kan worden vermeden door in elk van de kantoren maximaal 140 personen toe te staan.

p.4 1e alinea (ad 2):

Toename Groepsrisico op nieuw berekenen: Is gebeurd in rapport van april 2010.

p.4 3e alinea:

Instellen limiet in milieuvergunning

Na vaststelling van het Beleidsplan externe Veiligheid naar verwachting in oktober 2010, zal de afdeling VVH de milieuvergunningen aanpassen. Met de ondernemer van het tankstation aan de Hornweg is mondeling overeengekomen dat de maximale doorzet 1000m³ is.

p.4 5e alinea (ad 3):

Opnemen van venstertijden voor de avond en nacht.

De gemeente is bezig een Beleidsvisie externe veiligheid op te stellen. Daarin wordt aangegeven dat de venstertijden worden onderzocht.

Enkele overwegingen: Alhoewel venstertijden een goed middel zijn om het Groepsrisico verder te verlagen, maakt de toepassing van venstertijden binnen de regio extra LPG-transport noodzakelijk. Dat is in tegenspraak met rijksbeleid om het aantal LPG-transporten terug te dringen. Daarnaast zullen venstertijden een prijsverhogend effect hebben op de LPG.

Daarnaast kan het lossen van LPG in de avond en nachtperiode overlast geven bij de woningen die in de omgeving staan (die woningen staan wel allemaal op meer dan 140m).

p.5 2e alinea (ad 4):

Voor- en nadelen ruimtelijke plannen:

Er is voor gekozen om binnen de zone van de 150m geen winkels te projecteren, maar parkeerplaatsen.

Bovendien is het winkelcentrum zo gelegen dat de hoofdingang wordt afgeschermd door de bestaande kantoren aan de Bogert.

Daardoor is het de meest optimale inrichting. Daarnaast zijn op het zuidveld de woningen zodanig gesitueerd dat er door een ontsluitingsweg die voor de woningen langsluipend, de afstand tot het LPG-vulpunt de afstand zo groot mogelijk is. Er liggen nu nog 5 woningen voor een deel in de 150m GR contour liggen. Daarmee is ook dit de meest optimale inrichting.

p.7 2e alinea (ad 5):

Rampbestrijding en zelfredzaamheid:

Geadviseerd wordt de entree en infrastructuur bij het winkelcentrum zodanig in te richten dat de natuurlijke vluchtroute van het LPG-station is afgekeerd.

Het winkelcentrum is zo gelegen dat de hoofdingang wordt afgeschermd door de bestaande kantoren aan de Bogert. In de openbare ruimte is het verder mogelijk dat publiek zich verder verwijderd over het marktplein, in noord-oostelijke richting. Aan de zuidkant is de ingang ook afgeschermd door het gebouw, en daar komt een voet-fietsbrug die richting het zuidwesten gaat.

In de reactie van de VR-NHN staan ook nog opmerkingen die meer liggen op het vlak van het ontwerp en de bouwkundige maatregelen, organisatorische maatregelen, de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. In het kader van de bouwvraag zullen deze meegenomen moeten worden.

Reclamant: VIII Liander		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) In het plan zijn kabels en leidingen van Liander in het geding.	a) Bij het inrichten van het gebied wordt hier rekening mee gehouden. Er wordt een inrichtingsplan opgesteld. Hierin wordt tevens een tekening gemaakt ten behoeve van de kabels en leidingen in het gebied.	Geen
b) In het plan dient rekening te worden gehouden met het realiseren van traforuimtes en tracé's voor leidingen.	b) Bij het inrichten van het gebied wordt hier rekening mee gehouden. Trafo's zijn reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.	Geen

Reclamant: IX Bedrijfskring Langedijk		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
<ul style="list-style-type: none"> a) De BKL is geen voorstander van een doorgaande weg op een industrieterrein; b) De voorgestelde rotonde is bespreekbaar onder voorwaarden; 	<ul style="list-style-type: none"> a) Het inrichten van een doorgaande weg op het industrieterrein valt buiten de scope van dit bestemmingsplan; b) Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een rotonde. Hoe deze wordt uitgevoerd, wordt niet in dit bestemmingsplan geregeld. <p>Zie voor een uitgebreidere reactie op de voorgestelde voorwaarden ook de gemeentelijke reactie op de inspraakreactie van reclamant 7 en 8 in Deel III.</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p>

DEEL II PARTICULIEREN

TEN AANZIEN VAN DE ONTVANKELIJKHEID:

De termijn voor het indienen van een inspraakreactie eindigde op woensdag 23 juni 2010. Dat betekent dat reacties die op woensdag 23 juni bij de post zijn aangeboden, op donderdag 24 juni bij de gemeente zijn binnengekomen. De reacties van de omwonenden zijn bij de gemeente ontvangen binnen de periode dat inspraakreacties konden worden ingediend en zijn derhalve ontvankelijk verklaard.

Reclamant: 1		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
<p>a) Door de nieuwe woningen in het Zuidveld wordt het vrije uitzicht vanuit de achtertuin ontnomen.</p>	<p>a) In de structuurvisie 2000-2020 van de gemeente is aangegeven dat een deel van de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad plaats zal vinden op inbreidingslocaties in de bestaande dorpen. De locatie waar de woningen zijn geprojecteerd is één van de inbreilocaties.</p> <p>In het vigerende bestemmingsplan mag de grond op basis van de bestemming "Openbaar groen en bermen" voor maximaal 5% bebouwd worden met een gebouw van maximaal 15m² en een goothoogte van maximaal 3 meter. Een maximale nokhoogte is niet vastgesteld, hetgeen betekend dat een nokhoogte van 6 meter zeker tot de mogelijkheden hoort. Dergelijke bouwwerken mogen overal binnen de bestemming gerealiseerd worden. Tevens zou de grond ingericht kunnen worden als parkeerterrein.</p> <p>Binnen de bestemming "water" wordt niet meer dan 5% aan bebouwing toegestaan. Deze bouwwerken mogen een hoogte hebben van maximaal 2,50 meter en mogen overal binnen de bestemming geplaatst worden.</p> <p>Naast bovenstaande bestaat er volgens vaste jurisprudentie geen vast recht op en een garantie van een blijvend vrij uitzicht.</p> <p>Indien reclamant meent voor planschade in aanmerking te komen, wordt verwezen naar Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin wordt aangegeven dat, indien iemand schade ondervindt van de bepalingen in een bestemmingsplan, die "redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven", hij of zij bij de gemeenteraad een verzoek kan indienen voor een schadevergoeding. Voor een beroep op Afdeling 6.1 is overigens een onherroepelijke planologische maatregel vereist.</p>	<p>Geen</p>
<p>b) Getwijfeld wordt aan de daadwerkelijke doorvaarbaarheid indien boten zijn afgemeerd.</p>	<p>b) De gemeenteraad heeft in 2008 de "ontwikkelingsvisie doorvaarbaarheid" vastgesteld waarin deze route genoemd is. In de uitwerking van deze visie zullen knelpunten worden</p>	<p>Geen</p>

<p>c) Gewezen wordt op de voor reclamant ongunstige ligging van de straten in het Zuidveld. Hierdoor schijnen autolichten rechtstreeks in de woning.</p>	<p>opgepakt. In het bestemmingsplan is een minimale waterbreedte van 8,00 meter opgenomen ten behoeve van de doorvaarbaarheid. Hierbij is rekening gehouden met aangemeerde boten. In het meest zuidelijke punt van het Zuidveld is de doorvaarbaarheid nog niet gegarandeerd. Het water is hier nog niet doorvaarbaar, maar de percelen aan dit water worden wel bereikbaar via het water. Zie ook de reactie op III h.</p> <p>c) In het Masterplan is de richting van de eilanden (oost-west georiënteerd) reeds vastgelegd. Het Masterplan is door de raad vastgesteld en heeft ter inzage gelegen. In het inrichtingsplan zal zo veel mogelijk rekening worden gehouden met het voorkomen van lichthinder door gemotoriseerd verkeer.</p>	<p>Toevoegen tekst aan toelichting over groen op de uiteinden van de toegangswegen.</p>
--	---	---

Reclamant: 2		
Ingekomen reactie	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
<p>a) In het plan wordt niet overal gehouden aan de minimale afstand van 8 meter. Achter het perceel van reclamant is deze slechts 4,00 meter getekend.</p> <p>b) Ontnemen van het vrije uitzicht vanuit de achtertuin van reclamant.</p> <p>c) Ontnemen van de rust in achtertuin van reclamant.</p> <p>d) Behoud huidige oevers, het groen, de bomenrij tussen het Westeinde en de parkeerplaats en behoud het Westeinde als uitvalsweg</p>	<p>a) Zie 1 b</p> <p>b) Zie 1 a</p> <p>c) Zie 1 a De eilanden in het Zuidveld worden in oost westelijke richting aangelegd, zodat de geplande bebouwing daardoor op het noorden of zuiden is georiënteerd. Dit betekent dat er vanuit deze nieuwe woningen en de daarbij behorende tuinen weinig direct zicht is op de oostzijde met de daar aanwezige bestaande woningen aan De Wup en Het Mat. Wel is het te verwachten dat als gevolg van de voorgenomen bebouwing dit gedeelte van het plangebied drukker zal worden en de bewoners aan De Wup en Het Mat daardoor minder vrij zullen zitten in hun tuinen. De tuinen van deze bestaande bebouwing zijn echter gericht op het water dat grenst aan het plangebied, hetgeen betekent dat er in de huidige situatie ook vanuit het plangebied en de openbare weg zicht is op deze tuinen.</p> <p>d) Het behoud van: het Westeinde (als uitvalsweg), de groenstrook, de oevers, de bomenrij en het fietspad, is geen uitgangspunt geweest bij de huidige planvorming en de totstandkoming van het Masterplan. In het masterplan wordt hier dan ook niet over gesproken. Het voorliggende plan</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p>

<p>e) Er is strijd met gemeentelijk beleid, structuurplan, doordat in het bestemmingsplan staat aangegeven dat in lage dichtheden zal worden gebouwd. Volgens reclamant zou dit niet terugkomen in onderhavige plannen.</p> <p>f) Er is strijd met het gemeentelijke groenstructuurplan doordat hierin staat aangegeven, dat het huidige groen gehandhaafd dan wel verbeterd zal worden. Reclamant ziet dit in onderhavige plannen niet terug.</p> <p>g) Voor de planvorming is watercompensatie nodig. Dit zal in een ander peilgebied (Westerdel) worden opgelost. Onzeker is de nieuwbouwwijk Westerdel en daarmee de waterberging.</p>	<p>voldoet aan de eisen die gesteld zijn aan de locatie en het ontwerp past binnen de structuur die we in de gemeente tegenkomen. Door deze opzet wordt aangesloten op de eilandenstructuur. De voorgestelde doorzichten geven de buurt een ruimere aanblik. De oevers aan de oostzijde van het Zuidveld zullen een natuurlijk karakter krijgen.</p> <p>e) In het Masterplan is een aantal van circa 95 woningen vastgesteld voor het zuidelijk deel van het plangebied. Het voorliggende plan voldoet hieraan. Over het gehele plangebied bezien is de woningdichtheid relatief laag te noemen. Wanneer alleen naar het Zuidveld wordt gekeken, is deze in principe vergelijkbaar met de buurt waarin De Wup en Het Mat zijn gelegen. Intussen is er een nieuwe verkaveling. Hieruit blijkt dat het aantal woningen niet is toegenomen. Het maximaal te bouwen woningen van 100 zal worden teruggebracht naar 92.</p> <p>f) Groen en lage dichtheid worden in masterplan beschreven. Er komt een krachtige waterstructuur en in het hele plangebied wordt gestreefd naar een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte waarin andere zaken terugkomen. In het Zuidveld komen ongeveer 4 openbare verblijfsplekken. Tevens worden in het plan blokhagen en een ondersteunende boombeplanting gerealiseerd welke de structuur versterken.</p> <p>g) Zie III b.</p>	<p>Aanpassen verbeelding: aantal te bouwen woningen van 100 naar 95.</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p>
--	--	--

Reclamant: 3		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
<p>a) Reclamant wenst het handhaven van de groenstrook tussen Langebrugpad en "lintwoningen" i.v.m. de privacy. Doordat het water achter de woning van reclamant doorvaarbaar wordt, zou dit eveneens de privacy in de achtertuin kunnen schaden.</p>	<p>a) De huidige bestemming van dit deel is "Verkeersdoeleinden". <i>De op de kaart voor verkeersdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met bijbehorende fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen en water, halteplaatsen en parkeervoorzieningen alsmede voor geluidwerende voorzieningen.</i> De tuinen van deze bestaande bebouwing zijn gericht op het water dat grenst aan het plangebied, hetgeen betekent dat er in de huidige situatie ook vanuit het plangebied en de openbare weg zicht is op deze tuinen. Om reclamant tegemoet te komen zal de verbeelding worden aangepast en wordt tussen de weg en het water een zone als "Groen" bestemd.</p>	<p>De verbeelding wordt aangepast.</p>

<p>b) Doordat het water achter de woning van reclamant doorvaarbaar wordt, betekend dit een toename van het aantal vaarbewegingen. Hier is de huidige walbeschoeiing niet tegen bestand en brengt de nodige consequenties met zich mee.</p>	<p>b) De gemeenteraad heeft in 2008 de “ontwikkelingsvisie doorvaarbaarheid” vastgesteld waarin deze route genoemd is. Aannemelijk is dat als gevolg van een vermeerdering van het aantal vaarbewegingen de walbeschoeiing op den duur wordt aangetast. Er zal onderzoek worden gedaan naar de financiële gevolgen en eventuele compensatiemogelijkheden.</p>	<p>Geen</p>
---	---	-------------

Reclamant: 4		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
<p>a) Behoud van het Westeinde als uitvalsweg;</p>	<p>a) Zie 2 d</p>	<p>Geen</p>
<p>b) Behoud van de huidige oevers en de bomenrij tussen het Westeinde en de parkeerplaats.</p>	<p>b) Zie 2 d</p>	<p>Geen</p>
<p>c) Handhaven van het fietspad naast het Westeinde</p>	<p>c) Zie 2 d</p>	<p>Geen</p>
<p>d) Vermindering van het aantal woningen in het Zuidveld en de woningen alleen achter de bomenrij situeren.</p>	<p>d) Zie 2 e</p>	<p>Zie 2 e</p>
<p>e) Door de planvorming zou waardevermindering van de woning plaatsvinden.</p>	<p>e) Indien reclamant meent voor planschade in aanmerking te komen, wordt verwezen naar Afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin wordt aangegeven dat, indien iemand schade ondervindt van de bepalingen in een bestemmingsplan, die “redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven”, hij of zij bij de gemeenteraad een verzoek kan indienen voor een schadevergoeding. Voor een beroep op Afdeling 6.1 is overigens een onherroepelijke planologische maatregel vereist.</p>	<p>Geen</p>
<p>f) Doordat het water achter de woning van reclamant doorvaarbaar wordt, betekent dit een toename van het aantal vaarbewegingen. Hier is de huidige walbeschoeiing niet tegen bestand en brengt de nodige consequenties met zich mee.</p>	<p>f) De gemeenteraad heeft in 2008 de “ontwikkelingsvisie doorvaarbaarheid” vastgesteld waarin deze route genoemd is. Aannemelijk is dat als gevolg van een vermeerdering van het aantal vaarbewegingen de walbeschoeiing op den duur wordt aangetast. Er zal onderzoek worden gedaan naar de financiële gevolgen en eventuele compensatiemogelijkheden.</p>	<p>Geen</p>

Reclamant: 5		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Door de planvorming zou waardevermindering van de woning plaatsvinden.	a) zie 4 e	Geen
b) Verslechtering uitzicht	b) Zie 1 a	Geen
c) Behoud oude stukje Langedijk	c) Zie 2 d	Geen
d) Behoud Westeinde als uitvalsweg	d) Zie 2 d	Geen
e) Behoud oevers en bomenrij icm gemeentelijk beleid Groenstructuurplan (behoud en versterken water en groen)	e) Zie 2 d	Geen
f) In stand houden huidige doorvaarbare duiker bij Dubbele Buurt	f) In het inrichtingsplan zal hiermee zo veel mogelijk rekening worden gehouden. De weg en de brug zullen worden verlegd van de woning van reclamant af.	Geen
g) Handhaven fietspad naast Westeinde	g) Zie 2 d	Geen
h) Vermindering aantal woningen en achter bomenrij (dan evt met 3 ^e woonlaag): niet veel woningen op een klein oppervlak (beleid), icm gemeentelijk beleid (niet te veel woningen op een klein oppervlak)	h) Zie 2 e	Zie 2 e
i) Er dient onderzoek verricht te worden naar de flora en fauna in het gebied.	i) Onderzoek is gedaan. Er zal worden gehouden aan de wettelijke protocollen. Tevens worden de conclusies uit het vervolgonderzoek opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.	Geen
j) Waterparagraaf: in plangebied water compenseren	j) In het plangebied is onvoldoende ruimte voor watercompensatie. Zie ook de reactie op III b.	Geen
k) Verbeelding: huidig water in zuidveld ook als zodanig inbestemmen	k) Afhankelijk van de nieuwe inrichting zal zo veel mogelijk bestaand water als zodanig inbestemd worden. De verbeelding zal worden aangepast. Hier zal een tweede aanduiding water verschijnen. De breedte hiervan zal 11,00 meter bedragen, waarbinnen een minimale waterbreedte van 10,00 meter dient te worden gerealiseerd.	Aanpassen van toelichting, regels en verbeelding door tweede aanduiding water toe te voegen.
l) Visie missie: mensen blijven betrekken bij plannen, maar doe hier ook iets mee!	l) Bewoners zijn en worden betrokken bij de planvorming. Ze participeren in de klankbordgroep. Hiernaast wordt overleg gevoerd tussen gemeente en omwonenden. In het Masterplan, dat is vastgesteld door de raad, zijn bepaalde keuzes gemaakt. Er is een afweging gemaakt uit meerdere belangen, waaronder de financiën en de haalbaarheid van het plan.	Geen

Reclamant: 6		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
<p>a) Verslechtering uitzicht</p> <p>b) Niet geluisterd naar omwonenden</p> <p>c) Huidige water, grenzend aan De Wup en Het Mat, behouden</p> <p>d) Te veel woningen op kleine ruimte</p> <p>e) Minder afschermende werking tegen geluid door minder bebouwing aan weg parallel aan de Westelijke Randweg.</p> <p>f) Groen op oostelijke koppen</p> <p>g) Gemeentelijke beleid: Behoud en versterken huidige groen wordt niet nageleefd</p> <p>h) Verslechtering beschoeiing</p> <p>i) 4.2: toevoegen autoschadebedrijf R. v/d Pas, Mandepad 7</p> <p>j) Door de planvorming zou waardevermindering van de woning plaatsvinden</p>	<p>a) Zie 1 a</p> <p>b) Zie 5 l</p> <p>c) Zie 5 k</p> <p>d) Zie 2 e</p> <p>e) Uit het geluidsonderzoek blijkt dat aan de normen wordt voldaan. Wel dient op de Westelijke Randweg stil asfalt te worden gelegd. Verder staan de woningen verder van de Westelijke randweg dan in het Masterplan stond aangegeven. Het geluidsniveau zal een iets hogere waarde hebben dan is toegestaan. Hiervoor zal een hogere waarde procedure voor gevoerd worden. Deze maatregel is stedenbouwkundig en financieel gezien meer verantwoord dan bijvoorbeeld het aanbrengen van een geluidsscherm. In dit geval is het beleid er op gericht dat er per woning in ieder geval één geluidsarme buitenruimte aanwezig is. In het plan wordt hier aan voldaan.</p> <p>f) In het inrichtingsplan wordt hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden. In de toelichting zal hierover een tekst worden opgenomen. In de toelichting wordt een stuk tekst opgenomen dat bij de inrichting hier zo veel mogelijk rekening mee wordt gehouden. De oevers van de uiteinden van de "eilanden" aan de zijde van De Wup en Het Mat worden geen vlonders e.d. toegestaan. Dit zal worden ingericht als een natuurvriendelijke oever.</p> <p>g) Zie 2 f.</p> <p>h) Zie 4 f.</p> <p>i) Het bedrijf zal worden toegevoegd.</p> <p>j) Zie 4 e</p>	<p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Zie 5 k</p> <p>Zie 2 e</p> <p>Geen</p> <p>In toelichting een tekst over groen uiterlijk op kopse kanten opnemen.</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Toevoegen autoschadebedrijf R. v/d Pas, Mandepad 7</p> <p>Toevoegen tekst aan toelichting over groen op uiteinden toegangswegen.</p> <p>Geen</p>

Reclamant: 7		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
Zie hieronder	Zie hieronder	Geen

Insprekers zijn tegen de aanleg van een rotonde in het verlengde van De Punt en de daarmee samenhangende afsluiting van de Middelmoot bij de Westelijke Randweg.

Argumenten hiervoor zijn:

1. De keuze voor een rotonde en de achterliggende motivering wordt door insprekers op punten bestreden:
 - o Verkeersprognoses en de daarbij gehanteerde aannames over het doorgaande verkeer zijn niet deugdelijk. De provincie verwacht minder groei van inwoners waardoor aanpassing van de prognoses noodzakelijk zijn. Er is geen kentekenonderzoek gehouden.
 - o Door de aanleg van de rotonde en verbindingsweg moeten de kruispunten in De Punt worden aangepast en een rotonde bij de Spanjaardsdam worden aangelegd. Dit is onnodig en zal voor schade zorgen voor lokale bedrijven door verslechterde bereikbaarheid tijdens de noodzakelijke werkzaamheden.
 - o De onveiligheid op het kruispunt Middelmoot-Hornweg kan op een andere en goedkopere wijze worden gerealiseerd. Bovendien komen door de rotonde onveilige kruispunten op De Punt terug.
 - o De gemeente kan automobilisten niet dwingen om de route via De Punt te gebruiken waardoor de effecten voor de rotonde bij het winkelcentrum beperkt zijn.
 - o Er zijn goede en veel goedkopere alternatieven, zoals het verbreden van de Westelijke Randweg met een voorsorteerstrook en de aanleg van een turborotonde bij het winkelcentrum.
 - o Er komt een extra ontsluiting bij het winkelcentrum terwijl de Middelmoot moet verdwijnen.
2. Toegankelijkheid en zichtbaarheid van de gebouwen van insprekers wordt minder met schade tot gevolg.
3. De werkzaamheden aan de rotonde zorgen voor slechtere bereikbaarheid en daarmee samenhangende omzetsderving.

Reactie:

Bij het ontwerp van de infrastructuur in het plangebied is nauw samengewerkt tussen diverse disciplines en partijen. Hierbij is in alle gevallen gezocht naar een goede afweging tussen de uiteenlopende belangen in en buiten het gebied. De keuze voor een rotonde in het verlengde van De Punt is het resultaat van een uitvoerig ontwerpproces en heeft diverse samenhangende motieven. Het is belangrijk in het oog te houden dat het uiteindelijke ontwerp een samenhangende onderbouwing heeft.

Voor de analyse van het verkeersnetwerk rond het winkelcentrum zijn de huidige en verwachte toekomstige situatie in een dynamisch verkeersmodel vertaald. Voor de verkeersprognoses is het regionaal verkeersmodel van de gemeente Alkmaar als basis gebruikt. Dit verkeersmodel is algemeen geaccepteerd en getoetst voor het maken van prognoses. Uitgangspunt voor de toekomst zijn alle vastgestelde beleidsplannen van diverse overheden. De prognoses zijn op basis van recente verkeersstellingen van de gemeente Langedijk gecontroleerd. Wij zijn daarom van mening dat de uitkomsten hiervan voldoende betrouwbaar zijn en zeker niet subjectief. Hoewel verkeersprognoses en andere toekomstvoorspellingen altijd met de nodige vraagtekens zijn omgeven, is dit tot op heden de beste manier en een algemeen aanvaarde manier om objectief uitspraken te doen over de toekomstige verkeersbelasting. Indien de nieuwe demografische gegevens van de provincie leiden tot aanpassing van de diverse beleidsplannen, dan zal ook het verkeersmodel worden aangepast.

Uit de analyse blijkt dat het verkeer op de rotonde bij het winkelcentrum in 2020 nog net, maar met enige vertraging kan worden verwerkt. Voornamelijk de doorgaande route van de Westelijke Randweg kent in de avondspits problemen. Het adviesbureau doet daarom de aanbeveling om een ruimtereservering te maken voor uitbreiding van de capaciteit van de rotonde of te zoeken naar een wijziging in het netwerk waardoor een deel van het (doorgaande) verkeer een andere route kan gebruiken. Omdat uitbreiding van de rotonde een groot ruimtebeslag kent, is besloten om eerst

te onderzoeken of een andere mogelijkheid in het netwerk mogelijk is. Een andere overweging is dat een meerstrooksrotonde vaak slecht oversteeikbaar is voor fietsers.

Naast het capaciteitsvraagstuk van de rotonde bij het winkelcentrum bestond ook de opdracht om de woningbouwlocatie Zuidveld aan te sluiten op de Westelijke Randweg. Daarnaast zijn er klachten over het bestaande kruispunt met de Middelmoot en wordt de fietsoversteek in het verlengde van De Punt als onveilig ervaren. Voor het laatste vraagstuk heeft de gemeenteraad aangegeven dat het knelpunt in samenhang met het project winkelcentrum moet worden aangepakt. Daarom is besloten om ook een analyse uit te voeren voor de Westelijke Randweg tussen de rotonde Doofpot en rotonde Papenhorn.

Voor de ontsluiting van het Zuidveld en de Westelijke Randweg zijn een aantal uitgangspunten benoemd, die onder meer voortkomen uit het Verkeer en Vervoersplan Langedijk (VVL). Daarin staat onder meer dat de ontsluitingsroute Westelijke Randweg belangrijk is voor de autobereikbaarheid van en vanuit Langedijk. De hoofdfunctie van deze weg is doorstroming. De kruispunten en aansluitingen dienen zowel veilig en duidelijk te worden vormgegeven om een goede verkeersafwikkeling te garanderen. De ontsluitingsroutes dienen bij voorkeur te zijn voorzien van vrijliggende fietspaden. Verder is in het VVL de verwachting opgenomen dat de intensiteit op de Westelijke Randweg tot 2020 verder zal groeien. Om een goede doorstroming te garanderen met toenemende intensiteiten is het van belang de aansluitingen zodanig vorm te geven dat het verkeer kan worden afgewikkeld en de verkeersveiligheid wordt verbeterd. Het beperken of combineren van het aantal aansluitingen kan daarbij helpen.

De uiteindelijke overkoepelende conclusie van het ontwerpteam was dat de ontsluiting van het Zuidveld verkeersveilig kan worden vormgegeven middels een rotonde op de Westelijke Randweg. Een rotonde is vergeleken met een 'normaal' kruispunt relatief veilig, heeft een hoge capaciteit, verbeterde opvallendheid en fietsers hoeven niet te wachten. De aansluiting van het Zuidveld lag in de ontwerpschets van het Masterplan bijna tegenover de huidige ligging van De Punt (nu uitsluitend fietspad). Door De Punt door te trekken tot de Westelijke Randweg en aan te sluiten op de nieuwe rotonde wordt naast het Zuidveld ook bedrijventerrein Zuiderdel op een duurzaam veilige manier aangesloten op de Westelijke Randweg. De huidige onveilige fietsoversteek in het verlengde van de Punt wordt opgeheven door deze te combineren met de rotonde met fietsers in de voorrang. Om het aantal aansluitingen op de Westelijke Randweg te beperken zal de Middelmoot bij de Westelijke Randweg worden afgesloten voor alle verkeer. Deze aansluiting is overbodig door de doortrekking van De Punt. De bereikbaarheid van de bedrijven langs de Middelmoot wordt gegarandeerd via het bedrijventerrein. Om het aantal aansluitingen op de Westelijke Randweg verder te reduceren wordt in de toekomst ook het Mandepad op de nieuwe rotonde aangesloten. De tegenovergelegen uitrit wordt niet meer gebruikt en kan komen te vervallen. Door de nieuwe aansluiting van De Punt op de Westelijke Randweg wordt de verkeersstructuur diffuser. De hoofdroute loopt nog altijd via de Westelijke Randweg, maar bij een groot aanbod kan het doorgaande verkeer de rotonde bij het winkelcentrum omzeilen door via De Punt en Spanjaardsdam richting de N245 te rijden. Wij verwachten niet dat hierbij sprake hoeft te zijn van regulerende maatregelen.

Wij zijn het eens met de insprekers dat de huidige kruispunten in De Punt niet veilig genoeg zijn vormgegeven. Gelet op de verkeersveiligheid is het daarom wenselijk om deze kruispunten opnieuw vorm te geven. Deze aanpassingen zijn echter ook gewenst indien de rotonde niet wordt gerealiseerd en vormen daarmee geen 'extra' kostenpost. Wel moeten de aanpassingen op elkaar worden afgestemd.

De extra ontsluiting op de Westelijke Randweg die insprekers aanhalen is bedoeld voor bevoorradingsverkeer voor een deel van het winkelcentrum. Het gaat om, vergeleken met de Middelmoot, een relatief beperkt aantal voertuigen. Beide aansluitingen zijn daarom moeilijk te vergelijken. De aansluiting is op deze manier ingetkend om menging van grote vrachtwagens en winkelend publiek op het parkeerterrein te voorkomen.

De bedrijven van insprekers worden inderdaad minder direct vanaf de Westelijke Randweg ontsloten. Door een adequate bewegwijzering is de vindbaarheid van beide bedrijven echter te garanderen. De totale reistijd zal slechts beperkt toenemen en is, gelet op de tijd die bezoekers in de regel al zullen hebben afgelegd, niet onevenredig groot. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en daarmee samenhangende verkeersmaatregelen brengen vaak voor verkeersdeelnemers zekere beperkingen met zich mee, maar die vanwege het algemeen belang nu eenmaal aanvaard dienen te worden. Daarnaast verbetert de doorstroming van het netwerk, wat ook voordelig is voor de bedrijven van insprekers. De zichtlocatie vanaf de Westelijke Randweg blijft behouden.

Het spreekt voor zich dat de hinder die met de werkzaamheden verband houden zoveel mogelijk beperkt worden. Voor de werkzaamheden wordt een fasering opgesteld waarin beperkende voorwaarden worden opgenomen voor hindergevendende werkzaamheden. Ook wordt een communicatieplan opgesteld en omleidingsroutes aangegeven. Overlast is echter niet te vermijden. Wegwerkzaamheden moeten echter als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee een ieder kan worden geconfronteerd en waarvan nadelige gevolgen in beginsel voor rekening van betrokkenen behoren te blijven.

Reclamant: 8		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
Zie reclamant 7	Zie reclamant 7	Zie 7

Reclamant: 9		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
<p>a) Goot- en nokhoogte van respectievelijk 6,5 en 11,00 meter voor de lintwoningen en bijgebouwen te hoog in verhouding tot omliggende woningen</p> <p>b) Verslechtering uitzicht</p> <p>c) Verschil norm voor woningen in Zuidveld en de lintwoningen.</p> <p>d) Demping deel van de sloot aan noordzijde niet gewenst.</p> <p>e) Planschade</p> <p>f) Verzoek tot meer betrokkenheid bij de planvorming.</p>	<p>a) De voor dit bestemmingsplan vastgestelde welstandscriteria vormen een basis hoe omgegaan wordt met o.a. goot- en nokhoogtes. Dit geldt tevens voor de toegestane bijgebouwen. Tevens mag eenieder vergunningvrij bouwwerken realiseren. De nokhoogte van de lintwoningen zal op de verbeelding worden gewijzigd van 11,00 naar 9,00 meter. Wel kan ontheffing worden verleend naar een nokhoogte van 10,00 meter, indien stedenbouwkundig verantwoord. De goothoogte zal worden verlaagd naar 6,00 meter. Tevens zullen de bouwvlakken zo ver mogelijk van de woningen aan de Tjalk worden gesitueerd. De bouwstrook zal een diepte krijgen van 10,00 meter, met een afstand van tenminste 5,00 t.o.v. de bestemming "Water" (zijde Tjalk).</p> <p>b) Zie 1 a</p> <p>c) In de opgestelde welstandscriteria is besloten dat door de ligging er verschillen in deze gebieden zijn. De hoogtes is beide gebieden zullen worden afgestemd.</p> <p>d) De oeverlijn van de sloot zal zo veel mogelijk de huidige oeverlijn volgen.</p> <p>e) Zie 4 e</p> <p>f) Zie 5 l</p>	<p>Aanpassen regels in artikel 7 ten behoeve van de lintwoningen. Eventueel aanpassen toelichting op bouw- en nokhoogte voor deze woningen. Aanpassen verbeelding v.w.b. de hoogte van de lintwoningen.</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p> <p>Aanpassen verbeelding door bestemming en bouwvlak te verkleinen.</p> <p>Geen</p> <p>Geen</p>

Reclamant: 10		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Verslechtering uitzicht	a) Zie 1 a	Geen
b) Vermindering waarde woning: Planschade	b) Zie 4 e	Geen
c) Verslechtering beschoeiing	c) Zie 4 f	Geen
d) Behoud huidige waterpartij	d) Zie 5 k	Zie 5 k
e) Minder woningen in Zuidveld	e) Zie 2 e	Zie 2 e

Reclamant: 11		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Behoud Westeinde als uitvalsweg	a) Zie 2 d	Geen
b) Behoud oevers en bomenrij versus gemeentelijk beleid Groenstructuurplan (behoud en versterken water en groen)	b) Zie 2 d	Geen
c) In stand houden huidige doorvaarbare duiker bij Dubbele Buurt	c) Zie 5 f	Geen
d) Handhaven fietspad naast Westeinde	d) Zie 2 d	Geen
e) Vermindering aantal woningen en achter bomenrij (dan evt met 3 ^e woonlaag): niet veel woningen op een klein oppervlak (beleid), icm gemeentelijk beleid (niet te veel woningen op een klein oppervlak)	e) Zie 2 e	Zie 2 e
f) Behoud huidige waterpartij	f) Zie 5 k	Zie 5 k

Reclamant: 12		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Verslechtering uitzicht.	a) Zie 1 a	Geen
b) Vermindering waarde woning: Planschade	b) Zie 4 e	Geen
c) Verplaatsen reclamemast	c) In de voorbereiding bij het inrichtingsplan is onderzocht wat de beste plek voor de reclamemast kon zijn. Uiteindelijk is de aangewezen plek opgenomen. Zie ook reactie op reclamant 4 onder e.	Geen
d) Behoud oude stukje Langedijk	d) Zie 2 d	Geen

e) Behoud oevers en bomenrij icm gemeentelijk beleid Groenstructuurplan (behoud en versterken water en groen)	e) Zie 2 d	Geen
f) Vermindering aantal woningen en achter bomenrij (dan evt met 3 ^e woonlaag): niet veel woningen op een klein oppervlak (beleid), icm gemeentelijk beleid (niet te veel woningen op een klein oppervlak)	f) Zie 2 e	Zie 2 e
g) Gestelde hoogte van 100 toegestane woningen.	g) Zie 2 e	Zie 2 e
h) Komst rotonde van invloed op dichtheid van woningen en de afstand tot Wup en Mat	h) Zie 2 e	Zie 2 e
i) Doorvaarderbaarheid in het geding bij de sprinklerinstallatie van het winkelcentrum.	i) De verbeelding zal zo worden aangepast dat doorvaarderbaar water wordt gecreëerd.	Aanpassen verbeelding.
j) Welke welstandscriteria worden gehanteerd en wie is de supervisor?	j) De welstandscriteria zijn vastgesteld en zijn een weerspiegeling van het Masterplan. De gemeentelijke supervisor: Robbert Jan Wijntjes	Geen
k) Gemeentelijk beleid: en lage dichtheid woningen	k) Zie 2 e	Zie 2 e
l) Groenstructuurplan: behoud en versterken bestaand groen.	l) Zie 2 f	Geen
m) Leegstand panden in het winkelcentrum is tegenstrijdig aan de forse uitbreiding.	m) Zie beantwoording bij II en IV	Geen
n) Afscherming van laad en losplaats	n) De laad en losplaats wordt in het ontwerp afgeschermd.	Geen
o) Flora en fauna	o) Er wordt onderzoek verricht naar F&F, vervolgens dient men zich te houden aan de voorgeschreven protocollen.	Geen
p) Watercompensatie in Westerdel in het geding.	p) Zie III b.	Geen

Reclamant: 13		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Uitbreiden bestemming "detailhandel" met: - dienstverlenend bedrijf e/o - dienstverlenende instelling - dienstverlening, het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden - horecabedrijf	a) Het vigerende bestemmingsplan laat puur alleen detailhandel toe. In het huidige winkelcentrum komen echter al meerdere voorzieningen voor. Het positief inbestemmen van de dienstverlenende voorzieningen ziet de gemeente als gewenste aanvulling. Alleen ondersteunende horeca wordt toegestaan.	Artikel 3.1.a aanvullen

b) Huidige bedrijven inbestemmen.	b) Aanpassen in de regels van het bestemmingsplan.	Artikel 3.1.a aanvullen
-----------------------------------	--	-------------------------

Reclamant: 14		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Geen brug aan einde van Dubbele Buurt ivm wateroverlast	a) In het inrichtingsplan zal hiermee zo veel mogelijk rekening worden gehouden.	Geen
b) Behoud deel westeinde en 'parkje' (oud stukje Langedijk) + behoud fietspad	b) Zie 2 d	Geen
c) Behoud oevers en bomenrij	c) Zie 2 d	Geen
d) Behoud Westeinde als uitvalsweg om kapitaalvernietiging tegen te gaan.	d) Zie 2 d	Geen

Reclamant: 15		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Behoud van de huidige oevers, groen en de bomenrij tussen het Westeinde en de parkeerplaats.	a) Zie 2 d	Geen
b) Weinig gemeenschappelijk groen in plan	b) Het bedoelde inrichtingsplan was het schetsontwerp. Hierin kan nog veel veranderen. In het inrichtingsplan voor het Zuidveld zal een speelplek worden meegenomen, evenals het openbaar groen.	Geen
c) Er zijn geen speelplekken in het inrichtingsplan opgenomen;	c) Zie 15 b	Geen
d) Laten vervallen van reclamemast en reclametekst op het gebouw plaatsen.	d) In het masterplan wordt het reclamebeleid besproken. Ook de welstandscriteria geeft hier een antwoord op.	Geen
e) Onderzoek naar flora en fauna;	e) Onderzoek is gedaan. Er zal worden gehouden aan de wettelijke protocollen. Tevens worden de conclusies uit het vervolgonderzoek opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.	Geen
f) Watercompensatie in westerdel?	f) Zie III b.	Geen

Reclamant: 16		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Behoud oude stukje Langedijk	a) Zie 2 d	Geen

b) Behoud Westeinde als uitvalsweg	b) Zie 2 d	Geen
c) Behoud oevers en bomenrij icm gemeentelijk beleid Groenstructuurplan (behoud en versterken water en groen)	c) Zie 2 d	Geen
d) In stand houden huidige doorvaarbare duiker bij Dubbele Buurt	d) Zie 5 f	Geen
e) Handhaven fietspad naast Westeinde	e) Zie 2 d	Geen
f) Vermindering aantal woningen en achter bomenrij (dan evt met 3 ^e woonlaag): niet veel woningen op een klein oppervlak (beleid), icm gemeentelijk beleid (niet te veel woningen op een klein oppervlak)	f) Zie 2 e	Zie 2 e
g) Er dient onderzoek verricht te worden naar de flora en fauna in het gebied.	g) Zie 15 e	Geen
h) Waterparagraaf: in plangebied water compenseren	h) Zie III b	Geen
i) Verbeelding: huidig water in zuidveld ook als zodanig inbestemmen	i) Zie 5 k	Zie 5 k
j) Visie missie: mensen blijven betrekken bij plannen, maar doe hier ook iets mee!	j) Zie 5 l	Geen

Reclamant: 17		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
a) Behoud Westeinde als uitvalsweg en behoud oevers en bomenrij icm gemeentelijk beleid Groenstructuurplan (behoud en versterken water en groen)	a) Zie 2 d	Geen
b) In stand houden huidige doorvaarbare duiker bij Dubbele Buurt	b) Zie 5 f	Geen
c) Handhaven fietspad naast Westeinde	c) Zie 2 d	Geen
d) Vermindering aantal woningen en achter bomenrij (dan evt met 3 ^e woonlaag): niet veel woningen op een klein oppervlak (beleid), icm gemeentelijk beleid (behoud en versterking bestaand groen)	d) Zie 2 e	Zie 2 e
e) Verbeelding: huidig water in zuidveld ook als zodanig inbestemmen.	e) Zie 5 k	Zie 5 k

DEEL III AMBTELIJKE AANPASSINGEN

Hieronder geven we een aantal ambtshalve gemaakte opmerkingen aan met hierbij de aanpassing op het bestemmingsplan.

Reclamant:		
<i>Ingekomen reactie</i>	<i>Gemeentelijk commentaar</i>	<i>Aanpassingen Bestemmingsplan</i>
<p>a) P.14: bij ontsluiting en parkeren: tekst aanpassen tbv ontsluiting van gebouw.</p> <p>b) Het bouwprogramma en het aantal parkeerplaatsen in het Zuidveld is door een aangepast inrichtingsplan veranderd.</p> <p>c) De steiger ten zuid-oosten van het appartementengebouw past niet in het VO bestemmingsplan.</p>	<p>a) De tekst in de toelichting wordt aangepast.</p> <p>b) In de tekst, op pagina 18 van de toelichting, wordt het bouwprogramma aangepast en voor de te realiseren parkeerplaatsen wordt verwezen naar de CROW normering.</p> <p>c) De steiger wordt mogelijk gemaakt in de regels en verbeelding.</p>	<p>In de toelichting het bouwprogramma en voor het aantal parkeerplaatsen verwijzen de CROW normering. Aanpassen verbeelding en regels.</p>