



BW16/00272

## ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS GEMEENTE CASTRICUM

### ONDERWERP

Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1C'.

### EERDERE BESLUITVORMING

BW16/00063: Instemmen met voorontwerp-uitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1c'.  
BW16/00155: instemmen met ontwerpuitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1c'.

### VOORGESTELD BESLUIT

1. Vast te stellen het uitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1c met het plan-identificatienummer NL.IMRO.0383.UPLZandzoomfase1c-VS01
2. De digitale uitsnede van de Grootschalige Basis Kaart Nederland met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0383.UPLZandzoom vast te stellen als ondergrond'.

### BESLUIT B&W

Besluit d.d.

14/6/16

Attekoond,  
check op verbande  
met (fase)

### Advies van

Datum	6 juni 2016
Afdeling	Ontwikkeling
Opsteller	H. Goverde-Bruins
Telefoonnr.	+31251661153
Aanverwante Corsanummers	

### Bijzonderheden

Openbaar	<input checked="" type="checkbox"/> A	<input type="checkbox"/> B
Niet openbaar	<input type="checkbox"/> C: WOB art. 10 lid... sub...	
Persbericht	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Juridisch Control	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Business Control	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee
P&O	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nee
Inkoop	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nee

### Routing

Routing	Datum	Paraaf
Opsteller	6-6-2016	
Business Control	5-6-16	
Juridisch Control		
Communicatie		
P&O		
Inkoop		
Afdelingsmanager	26/6/16	
Bestuurder steeman	7/6 2016	

### Behandeling in

Carrousel	
Raadsvergadering	

### Parafen B&W

	Conform	Bespreken
Algemeen Directeur		
Burgemeester		
C.P.M. Rood		
M. Steeman		
W.S. Swart		
R.C.A. Schijf		



---

## **Inleiding**

Op 5 april 2016 heeft u ingestemd met het ontwerpuitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1c'. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft vanaf 7 april 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

---

## **Beoogd effect**

Een actueel planologisch en juridisch kader voor de bouw van maximaal 9 vrijstaande woningen voor de locatie Limmen Zandzoom, fase 1c.

---

## **Argumenten**

### *Zienswijzen*

Tijdens de ter inzage legging is één zienswijzen ingediend. In de nota zienswijzen en ambtelijke wijzigingen is de zienswijze weerlegd. De zienswijze geeft geen aanleiding voor het wijzigen van het uitwerkingsplan. Tevens zijn er ambtelijke wijzigingen opgenomen. De ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op een tweetal aspecten:

1. Het toevoegen van een bijlage waaruit de nieuwe waterstructuur blijkt;
2. Het invoegen van een planregel waarmee de hoogte van de beganegrondvloer wordt geregeld.

De wijzigingen zijn nog niet doorgevoerd in het thans voorliggend uitwerkingsplan.

---

## **Kanttekeningen**

n.v.t.

---

## **Financiële toelichting**

### *Kostenverhaal*

Het kostenverhaal in deze fase is verzekerd middels privaatrechtelijke overeenkomsten, namelijk met:

1. Ontwikkelingsbedrijf de Limmen Strandwal (anterieur)
2. Een van de grondeigenaren die optreedt als zelfrealisator (posterieur);

Beide grondeigenaren hebben de haalbaarheid van hun eigen deelontwikkeling met een positieve grondexploitatie aangetoond. Als gevolg van de plannen zal het voor de Zandzoom geldende exploitatieplan Limmen-Zandzoom structureel worden herzien. *HIEROP IS EEN*

### *Exploitatieplan*

Het exploitatieplan is een wettelijk vastgestelde rekensystematiek en gaat uit van de fictie dat de gemeente de enige exploitant is. Het exploitatieplan kan niet worden vergeleken met de grondexploitatie van de GEM of het interne huishoudboekje.

---

## **Regionale samenwerking**

Voor de Zandzoom is met de Provincie Noord-Holland en de gemeente Heiloo en Alkmaar een bestuursovereenkomst gesloten voor de aanleg van bovenwijkse voorzieningen als de aansluiting A9 en de groen/recreatieprojecten in het Zandzoomgebied. In de Nota Bovenwijkse Voorzieningen is gemotiveerd welk deel van de buiten het plangebied gelegen werken moeten worden toegerekend aan het zandzoomgebied.

---

## **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**

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](http://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.

---

#### **Veiligheid**

---

n.v.t.

---

#### **Duurzaamheid**

---

n.v.t.

---

#### **Evaluatie**

---

n.v.t.

---

Limmen-Zandzoom

**Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen**  
**Ontwerpuitwerkingsplan 'Limmen**  
**Zandzoom, fase 1c'**  
Gemeente Castricum

Gemeente Castricum  
Raadhuisplein 1  
1902 CA Castricum

Tel. 14 0251  
Castricum, 24 mei 2016

versie 0.1



## 1. INLEIDING

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

### *Voorontwerpbestemmingsplan*

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 9 februari 2016 ingestemd met het voorontwerpuitwerkingsplan 'Limmen Zandzoom, fase 1c', waarna het voorontwerp vanaf 10 februari 2016 tot en met 31 maart 2016 ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is op 15 februari 2016 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 geen 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.

### *Ontwerpuitwerkingsplan*

Hierna heeft het college van burgemeester en wethouders op 5 april 2015 ingestemd met het ontwerpuitwerkingsplan. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft vanaf 7 april 2016 tot en met 18 mei 2016 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerpuitwerkingsplan 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 ontwerpuitwerkingsplan 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](http://www.castricum.nl)) en de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

Over het ontwerpuitwerkingsplan is één zienswijze naar voren gebracht.

### *Leeswijzer*

In de voorliggende nota is de ingekomen zienswijze 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. Zienswijze

Samenvatting van de zienswijze van reclamant. In deze samenvatting wordt de puntsgewijze opsomming van de zienswijze aangehouden.

1. Dit Uitwerkingsplan valt binnen het bestemmingsplan en exploitatiegebied van Limmen Zandzoom waar op de gronden binnen dit gebied voorkeursrecht Gemeente is gevestigd. Hierdoor is volgens de gemeente sprake van een gecontroleerde ontwikkeling van het gehele gebied.
2. Er is een posterieure overeenkomst gesloten waarbij het stedenbouwkundig plan onderdeel van uitmaakt.
3. Op de verbeelding zijn belangrijke componenten onjuist of niet opgenomen, die wel onderwerp uitmaken van de exploitatieovereenkomst.
  - a. De nieuwe ontsluitingsweg van de Kapelweg naar de Westeweg ontbreekt een knip (blokkering voor gemotoriseerd verkeer);
  - b. De rooilijn van de eerste kavel aan de Westeweg wijkt af van hetgeen overeengekomen is en is in het nadeel van reclamant.
4. In het uitwerkingsplan hebben de percelen aan de Burg. Nieuwenhuijzenstraat 70 t/m 82 een woonbestemming. Deze gronden maken onderdeel uit van de het exploitatiegebied en er rustte WVG op. Reclamant stelt dat de Wvg op eventueel vervreemde grond gehandhaafd zou blijven en tevens dat de bestemming gehandhaafd zou blijven. Het bestemmen tot woongebied is strijdig met hetgeen de gemeente meermalig heeft gesteld. De gemeente handelt in strijd met eerdere verstrekte informatie en is daarmee onbetrouwbaar en benadeelt reclamant. Reclamant is van mening dat de strook grond achter de woningen van de Burg. Nieuwenhuijzenstraat 70-82 alsnog bestemd dient te worden als tuin.
5. Reclamant geeft aan dat er bouwwerkzaamheden gaande zijn die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan. Als er al sprake zou zijn van een gewijzigde bestemming dan zijn de vermeende vergunningsvrije bouwwerken strijdig met de geldende regelgeving van vergunningsvrij bouwen.
6. Op grond van de bestemming groen, verkeer- en verblijfsgebied is het mogelijk ondergrondse containers te plaatsen. Reclamant merkt op dat het onwenselijk is opslag van ondergrondse containers binnen ca. 75 m. van de Kapelweg of Westeweg te realiseren. En leidt tot afvaltoerisme wat veelal vervuiling van de omgeving tot gevolg heeft.

Reactie:

Punt 1 en 2

Met reclamant is inderdaad een posterieure overeenkomst gesloten. Het voorliggende uitwerkingsplan is mede opgesteld voor en is in belang van reclamant. Het plan vormt immers de basis om invulling te kunnen geven aan het verzoek van reclamant voor de planontwikkeling van een tweetal woningen.

3. a. Zoals blijkt uit figuur 2.4 van de toelichting wordt voorzien in één aansluiting aan de Westeweg en één aan de Kapelweg. De wegen lopen dood voor autoverkeer, maar zijn wel met elkaar verbonden door middel van een langzaam verkeersverbinding voor voetgangers en (brom)fietsers. De bestemming van deze (totale) weg is 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Een onderscheid in de verbeelding is bestemmingsplantechnisch niet mogelijk. Een doorgaande verbinding voor autoverkeer tussen beide linten past overigens ook niet in de gebiedsvisie Zandzoom Limmen, zoals door de raad vastgesteld in 2013 Deze visie bevat o.a. stedenbouwkundige randvoorwaarden die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen.
- b. De bewering van reclamant is onjuist. De voorgevelrooilijn van genoemd perceel zoals blijkt uit het stedenbouwkundig plan d.d. 1 september 2015 komt overeen met de rooilijn zoals opgenomen op de verbeelding van het uitwerkingsplan. Van nadeel is dan ook geen sprake.
4. De Wvg was gevestigd op het totale perceel van de voormalige grondeigenaar om grip te houden op de totale ontwikkeling van het gebied. Voorafgaand aan de planontwikkeling heeft de gemeente het perceel verworven. Onderdeel van de privaatrechtelijke transactie was dat de grondeigenaar een strook verkocht aan de bewoners aan de Burg. Nieuwenhuijzenstraat.



Hiermee werd een oude afspraak gestand gedaan. Na de transactie is de Wvg voor het perceel vervallen.

Het was pas opportuun de vergrote erven planologisch te regelen op het moment dat alle elementen van de ontwikkeling van dit gebied duidelijk waren. Dat is nu het geval en een en ander heeft vorm gekregen in het voorliggende uitwerkingsplan door middel van de bestemming 'wonen'. Met de bestemming 'wonen' krijgen de vergrote erven dezelfde bestemming als de erven van de woningen Burg. Nieuwenhuijsenstraat die reeds over een dieper perceel beschikken.

Daar reclamant op de hoogte is en zeker op de hoogte had kunnen zijn van het aldaar geldende bestemmingsplanregime kan dit voor reclamant geen nieuw gegeven zijn. Van nadeel is dan ook geen sprake.

5. Er is bij een enkel perceel sprake van het realiseren van vergunningsvrije bouwwerken en er zijn eerdere grondbewerkingsactiviteiten uitgevoerd die kunnen worden gevat onder de noemer bouwrijp maken, deze passen echter binnen het geldende bestemmingplan.
6. Deze opmerking is ruimtelijk gezien niet relevant. Desondanks een korte reactie. Inmiddels is de planvorming zo ver gevorderd dat duidelijk is dat er opstelplaatsen voor rolcontainers worden ingericht en geen ondergrondse containers. Voor het inrichten van een opstelplaats / ondergrondse containers zijn uitgangspunten opgenomen in de 'Randvoorwaarden voor het ondergronds inzamelvoorzieningen in de gemeente Castricum'. In de randvoorwaarden zijn o.a. afstanden tussen de inzamelvoorziening en gebouwen opgenomen. Het aanleggen van een opstelruimte aan de openbare weg is mogelijk, indien er voldoende ruimte aanwezig is om een opstelruimte om zonder belemmering van het doorgaande verkeer de containers te ledigen. De opstelplaatsen worden door ons schoongehouden van (zwerf)afval. De zorg van reclamant is niet terecht aangezien bij de uitwerking / aanleg van opstelplaatsen deze randvoorwaarden in acht worden genomen.

### 3. Ambtelijke wijzigingen

#### Toelichting

1. Om inzicht te krijgen in de nieuwe waterstructuur, zoals beschreven in paragraaf 3.5, wordt onder bijlage 8, tekeningen toegevoegd.

#### Regels

1. Invoegen artikel 7.2.1 onder c:
  - c. *de beganegrondvloer niet meer dan 25 cm. boven de kruin van de aangrenzende weg dient te liggen;*

De overige leden van artikel 7.2.1 worden vernummerd.

2. Invoegen artikel 7.3.1. hoogte beganegrondvloer:  
*Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.1. onder sub c dat de beganegrondvloer niet meer dan 25 cm. boven de kruin van de aangrenzende weg dient te liggen, met dien verstande dat dit past binnen de stedenbouwkundige visie voor dit gebied en dat de waterhuishouding voor aangrenzende percelen niet nadelig wordt beïnvloed.*

De overige leden van artikel 7.3 worden vernummerd.







