

Staat van wijzigingen

Exploitatieplan Limmen-Zandzoom, eerste herziening, vastgesteld 2 oktober 2014 vs tweede herziening exploitatieplan Limmen-Zandzoom, d.d. maart 2016

- Hoofdstuk 1

➤ Paragraaf 1.2 Voorziene ontwikkeling plangebied

De tekst

De ontwikkelingen in het gebied tussen Heiloo en Limmen betreft een groot woongebied met in totaal 2000 – 2400 woningen. Na het ondertekenen van de intentieverklaring is in december 2005 het Beeldkwaliteitsplan 'Wonen in het groen Heiloo / Limmen' (OD 205, referentie nummer 2200-1000) opgesteld. Dit plan geeft aan hoe het begrip 'wonen in het groen' vorm zal krijgen en is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Castricum op 8 maart 2007. Daarbij geeft het invulling aan het begrip woonlandschappen, zoals dat in het streekplan van de provincie Noord-Holland staat verwoord. Het Beeldkwaliteitsplan functioneert als een praktische leidraad voor gemeenten, ontwikkelaars en ontwerpers voor mogelijke uitwerkingen van deelgebieden. Het Beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de gehele Zandzoom tussen Heiloo en Limmen, inclusief de aangrenzende strandvlaktes.

Op het grondgebied van de gemeente Castricum gaat het om 500-600 woningen die worden ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied. Voor het gebied zijn diverse plannen opgesteld. Richtinggevend voor de op te stellen bestemmingsplannen voor het gebied binnen de gemeente Castricum zijn het Structuurplan Limmen-Zandzoom (2007), het Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Heiloo/Limmen (2005), de Strategische Visie Buiten Gewoon Castricum (2006), de Actualisatie daarvan (2010) en het Ruimtelijk plan landelijk gebied (2008).

Van de woningen in het Limmer deel van de Zandzoom wordt uitgegaan van de realisatie van 40% van de woningen in de twee laagste prijsklassen, 30% in de middeldure prijsklasse en 30% in de hogere prijsklasse. Daarnaast zijn 70 woningen in het zogenoemde topsegment op het grondgebied van de gemeente Castricum voorzien.

is vervangen door

De ontwikkelingen in het gebied tussen Heiloo en Limmen betreft een groot woongebied met in totaal 2000 – 2400 woningen. Het integrale Programma Nieuwe Strandwal (voorheen bekend als het project Wonen in het groen) kent drie

onderdelen: woningbouw, een nieuwe aansluiting op de Rijksweg A9 en investeringen in groen. Het Programma Nieuwe Strandwal bevindt zich in het landelijke gebied tussen Heiloo en Limmen en valt buiten het Bestaand Bebouwd Gebied. Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening mag geen nieuwe woningbouw worden ontwikkeld in het landelijk gebied. In afwijking van deze bepaling is nieuwe woningbouw mogelijk indien de woningbouw onderdeel uitmaakt van een transformatiegebied. Een transformatie gebied betreft een 'Gebiedsontwikkeling vanuit integrale opgave voor wonen, water, recreatie, natuur, en bedrijvigheid op basis van landschappelijke kwaliteit en identiteit'.

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het Programma Nieuwe Strandwal als transformatiegebied aangeduid. In de structuurvisie van de provincie is het projectdoel van dit transformatiegebied omschreven: "het realiseren van een woonlandschap met groene allure plus ruimte voor luxe woonmilieus", met als onderdelen:

- 1. het realiseren van 2.000 á 2.400 woningen;*
- 2. investeren in de kwaliteit van het landelijke gebied via natuur, water, recreatie en archeologie.*
- 3. een goede ontsluiting via een nieuwe aansluiting op de A9;*

De ontwikkeling van de woningbouw in de Zandzoom is alleen mogelijk in combinatie met de aanleg van de aansluiting A9. Op het grondgebied van de gemeente Castricum gaat het om 500-600 woningen die worden ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied. Voor het gebied zijn diverse plannen opgesteld. Richtinggevend voor de op te stellen bestemmingsplannen voor het gebied binnen de gemeente Castricum zijn het Structuurplan Limmen-Zandzoom (2007), het Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Heiloo/Limmen (2005), de Strategische Visie Buiten Gewoon Castricum (2006), de Actualisatie daarvan (2014), het Ruimtelijk plan landelijk gebied (2008) en de gebiedsvisie Zandzoom Limmen (2013).

In de structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 is de aansluiting A9 en de daaruit voortvloeiende natuurcompensatie benoemd als bovenwijkse voorziening. De nieuwe aansluiting op de Rijksweg A9 is onderdeel van het Programma Nieuwe Strand. De aansluiting A9 is geprojecteerd ter hoogte van de Lagelaan ten noorden van de grens van Limmen met Heiloo. Onderdeel van de aansluiting A9 is een ontsluitingsweg parallel aan de A9 richting de Boekelermeer. In november 2015 zijn Rijkswaterstaat, de Provincie en de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo akkoord gegaan met de Realisatieovereenkomst A9 en het beschikbaar stellen van de financiële middelen. De diverse onderzoeken voor het bestemmingsplan zijn in gang gezet en de minnelijke grondverwerving ook. De procedurefase van het bestemmingsplan zal direct na de zomer starten.

Van de woningen in het Limmer deel van de Zandzoom wordt uitgegaan van de realisatie van 40% van de woningen in de twee laagste prijsklassen, 30% in de middeldure prijsklasse en 30% in de hogere prijsklasse. Ook al heeft de raad inmiddels besloten om hierop termijn van af te wijken. Zodra deze nieuwe verdeling is opgenomen in het bestemmingsplan, zal ook het exploitatieplan daarop worden herzien.

- Paragraaf 1.4 toegevoegd tekst laatste alinea

De eerste herziening van het exploitatieplan inclusief de uitwerking van fase 1 (a en b) is op 2 oktober 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum.

- Paragraaf 1.5 toegevoegd

2e herziening inclusief tweede uitwerkingsplan

Onderhavige tweede herziening ziet op het tweede uitwerkingsplan van het bestemmingsplan Limmen Zandzoom. Het betreft het planologisch mogelijk maken van de bouw van 9 woningen.

Naast het verwerken van het tweede uitwerkingsplan is het exploitatieplan geïndexeerd. Hierbij is tevens een opbrengstenstijging van 1% doorgevoerd. De prijspeildatum van het exploitatieplan is 1 januari 2016.

- Paragraaf 1.5 is gewijzigd in paragraaf 1.6 (Leeswijzer)

- Hoofdstuk 2

- Paragraaf 2.3, toegevoegd tweede alinea:

Met het tweede uitwerkingsplan zijn er gronden die de definitieve bestemming 'Tuin' hebben gekregen. Op afbeelding 2 is dit weergegeven. Op deze gronden zijn derhalve geen bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro meer voorzien. Het exploitatieplangebied is hiermee kleiner geworden ten opzichte van het oorspronkelijke exploitatieplangebied. Daarop is tevens het plangebied van het eerste uitwerkingsplan aangegeven.

- Toegevoegd
Afbeelding 2 Uitwerkingsplan 1c – bestemming tuin

- Paragraaf 2.4 toegevoegd laatste alinea:

Het tweede uitwerkingsplan voorziet in de ontwikkeling van negen woningen. Van deze negen woningen hebben zeven woningen, evenals de uitwerking fase 1, betrekking op de gronden van de GEM Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal C.V. Daarnaast is in de uitwerking de bouw van een tweetal woning op grond een particulier meegenomen. De gronden van dit uitwerkingsplan is aangegeven op afbeelding 3.

➤ Toegevoegd *Afbeelding 3 Uitwerkingsplan fase 1c*

- Hoofdstuk 3 Omschrijving werken en werkzaamheden

➤ Paragraaf 3.4 laatste zin:

De Nota Bovenwijks actualisatie 2014-2015, vastgesteld op 21 oktober 2014, van de gemeente Castricum.

- Hoofdstuk 4 – De exploitatieopzet

➤ Paragraaf 4.1 Algemeen, eerste alinea, tweede zin

De tekst

Dit leidt tot een exploitatiesaldo, uitgedrukt in een netto contante waarde per 1 januari 2014.

is vervangen door

Dit leidt tot een exploitatiesaldo, uitgedrukt in een netto contante waarde per 1 januari 2016.

➤ Paragraaf 4.2 Parameters, opsomming

▪ *prijspeildatum* : *1 januari 2014*

is vervangen door:

▪ *prijspeildatum* : *1 januari 2016*

➤ Paragraaf 4.3 Eigendomssituatie

Tabel 1 in aangepast aan de actuele stand van zaken ten aanzien van de eigendomssituatie per 1 januari 2016.

➤ Paragraaf 4.4 Ruimtegebruik

Toegevoegd derde alinea:

In tabel 3 is het ruimtegebruik voor het eerste en tweede uitwerkingsplan inzichtelijk gemaakt en de nog overgebleven uit te werken gronden. Daarbij komt dat met het uitwerkingsplan fase 1C een aantal gronden de (eind)bestemming 'tuin' gekregen. Op deze gronden zijn derhalve geen bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro voorzien. Het exploitatieplangebied en daarmee de oppervlakte 'uitgeefbaar' neemt hiermee af. Het gaat om een oppervlakte van 6.549 m².

Aangepast:

Tabel 3 aangepast met het ruimtegebruik van het tweede uitwerkingsplan.

➤ Paragraaf 4.5 Programma

Aangepast:

In tabel 5 is de geactualiseerde woningbouwprogramma, inclusief uitwerkingsplan fase 1C weergegeven.

Aangepast:

Tabel 5 Programma Zandzoom Limmen (na tweede herziening).

➤ Paragraaf 4.6 Fasering, tweede alinea

De tekst:

Voor de realisatie van het plangebied Limmen-Zandzoom wordt nu uitgegaan van een termijn van 14 jaar. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaats vinden vanaf 2014. De geplande start van de bouw zal plaatsvinden vanaf 2016 en ook in fasen vorm krijgen.

is vervangen door:

Voor de realisatie van het plangebied Limmen-Zandzoom is uitgegaan gegaan van een termijn van 14 jaar. Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaats vinden vanaf 2014 (uitwerkingsplan fase 1). De geplande start van de bouw van de woningen heeft plaatsgevonden in 2015 (uitwerkingsplan fase 1) en zal in fasen vorm krijgen.

Aangepast:

Tabel 6 Woningbouwprogramma

➤ Paragraaf 4.7.1 Algemeen, eerste alinea, laatste zin

Dit zijn de kosten op prijspeil 1 januari 2016.

Aangepast:

Tabel 8 – Specificering kosten is aangepast aan de doorgevoerde indexering en het uitwerkingsplan fase 1C

➤ Paragraaf 4.7.2

Toegevoegd vierde alinea:

Zoals aangegeven hebben met het uitwerkingsplan fase 1C een aantal gronden de (eind)bestemming 'tuin' gekregen. Op deze gronden zijn derhalve geen bouwplannen conform artikel 6.2.1 Bro voorzien. Het exploitatieplangebied en daarmee de oppervlakte 'uitgeefbaar' neemt hiermee af. Deze gronden dienen dan ook buiten de taxatie te worden gehouden. Het betreft hier de volgende percelen:

- C4124 : groot 2.569 m²
- C1687 gedeeltelijk : groot 3.085 m²
- C2326 gedeeltelijk : groot 895 m²

Indien hier rekening mee wordt gehouden is de inbrengwaarde van de gronden € 212.822,40 lager dan hiervoor weergegeven.

➤ Paragraaf 4.7.3 tot en met 4.7.7

Aangepast:

Alle genoemde bedragen van de opgenomen kosten zijn aangepast in verband met de indexering.

Toegevoegd:

Kosten voor uitwerkingsplan fase 1C.

➤ Paragraaf 4.7.6 Plankosten

Tabel 9 Overzicht plankosten: aangepast aan de doorgevoerde indexering.

➤ Paragraaf 4.8 Opbrengsten, tweede alinea

Toegevoegd laatste zin:

Ten opzichte van de grondprijzen in het oorspronkelijke exploitatieplan is in onderstaande tabel met ingang van 1 januari 2015 een opbrengstenstijging van 1% doorgevoerd.

Aangepast:

Tabel 10 Geraamde opbrengsten

- Paragraaf 4.9.1

Aangepast:

Tabel 11 Gewogen eenheden op basis van de grondprijzen

- Paragraaf 4.9.2, eerste alinea

De tekst:

De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt € 61.654,= op contante waarde 1 januari 2014.

is vervangen door:

De exploitatiebijdrage per gewogen basiseenheid bedraagt €58.951,= op contante waarde 1 januari 2016.

Aangepast:

Tabel 12 Bedrag per gewogen basiseenheid

Bijlagen

- Bijlage 1 – aangepaste exploitatieplangrens
- Bijlage 2 – Overzichtstekening met eigendomssituatie
De overzichtstekening met eigendomssituatie is vervangen door een nieuwe overzichtstekening waarin de meest actuele stand van zaken (2016) ten aanzien van de eigendomsposities.
- Bijlage 4 - vervangen door: Verbeelding uitwerkingsplan fase 1C
- Bijlage 6 – Resultaten plankostenscan is vervangen
- Bijlage 7 - Exploitatieopzet
Toegevoegd de exploitatieopzet van de tweede herziening van het exploitatieplan.
- Bijlage 10 – vervangen door: Staat van wijzigingen Exploitatieplan 2e herziening