



Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan
'Partiele herziening' & ontwerpexploitatieplan 'Limmen-
Zandzoom, derde herziening'

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan 'Partiele herziening Limmen- Zandzoom'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Limmen – Zandzoom' en het bijbehorende ontwerpexploitatieplan 'Limmen-Zandzoom, derde herziening' lagen vanaf 9 februari 2017 gedurende zes weken ter inzage in het gemeentehuis van Castricum. Tevens waren de stukken te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl onder de planidentificatienummers: NL.IMRO.0383.BPL16ZZpartherz-ON01 en NL.IMRO.0383.BPL10zandzoom-OE03.

Gedurende de inzagetermijn kon een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening Limmen – Zandzoom' en konden belanghebbenden hun zienswijze indienen over het 'ontwerpexploitatieplan, derde (structurele) herziening'.

Binnen de termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Hieronder worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie.

Aan het slot van deze nota staan de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgesomd.

Zienswijze Nederlandse Toeristen Kampeer Club (NTKC)

Strekking

De zienswijze van de NTKC is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpexploitatieplan.

Samenvatting inhoud

1. De NTKC wijst op het feitelijke gebruik van het kampeerterrein op verschillende percelen achter de Hoogeweg. Het kampeerterrein wordt thans ontsloten over het perceel Hoogeweg 181 waarvan het recht van overpad op 31 augustus 2018 eindigt. De NTKC verzoekt een alternatieve ontsluiting in het bestemmingsplan mogelijk te maken in de volgende twee varianten: aan de noordzijde via perceel C4387 en via het perceel naast Hoogeweg 181 met nummer C 3669.
2. In het ontwerpexploitatieplan is het bouwrijp maken van beide ontsluitingsmogelijkheden voorzien na 2023 waaruit de NTKC opmaakt dat een vervangende ontsluiting na 31 augustus 2018 niet beschikbaar is.
3. Onlangs heeft een ruil plaatsgevonden van gronden waardoor het kampeerterrein van de NTKC zich nu uitstrekt over perceel C4387 in plaats van over perceel C4388 (een 'smal pad'). De NTKC verzoekt om de grondruil mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Reactie

1. Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 5 april 2017 een gesprek met de NTKC op het gemeentehuis plaatsgevonden. Tijdens dat overleg is een concept-gebruikersovereenkomst besproken ten behoeve van het gebruik van de grond van de voormalige schietbaan en de grond die kan dienen als (tijdelijke) ontsluitingsroute op perceel C3669. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de ontsluiting via dat perceel, in eerste instantie als tijdelijke oplossing. De overeenkomst wordt nog nader uitgewerkt en aan de NTKC voorgelegd. De gemeente streeft ernaar om op termijn een permanente oplossing voor de ontsluiting overeen te komen met de NTKC, maar vanwege de nadere uitwerking van de woongebieden kan daar nu nog geen zekerheid over worden geboden. De gemeente wenst hierover in goed overleg te blijven met de NTKC. Het is overigens niet noodzakelijk om het gebruik als ontsluitingspad over

perceel C3669 te regel in het bestemmingsplan, daar ontsluitingswegen al mogelijk zijn op die gronden volgens het moederplan Zandzoom.

2. Het ontwerpexploitatieplan behoeft, gelet op de beantwoording onder 1, geen aanpassing. Een permanente ontsluiting is immers nog niet in beeld zodat hier in het exploitatieplan nog geen wijziging voor aannemelijk is.
3. Het perceel C4387 wordt toegevoegd aan de groenbestemming met een aanduiding voor het kampeerterrein. Het gebruik van de gronden van de NTKC is op deze wijze in het bestemmingsplan verankerd. De grond waar de ruil mee heeft plaatsgevonden wordt nog niet gewijzigd omdat er nog gesprekken met de eigenaar worden gevoerd en te zijner tijd moet worden gezien wanneer een bestemmingswijziging daarvoor aan de orde is.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- De gronden die door de NTKC in gebruik zijn ten behoeve van het kampeerterrein worden opgenomen bij de bestemming 'Groen' met een aanduiding voor het kampeerterrein.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

Zienswijze Bierman B.V. (mede namens Lex Bierman Onroerend Goed B.V.)

Strekking

De zienswijze van Bierman is gericht tegen het ontwerpexploitatieplan.

Samenvatting inhoud

1. Bierman stelt dat ontwikkelende partijen ontmoedigd worden tot zelfrealisatie als gevolg van de gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Naar beleving van Bierman is het voorleggende exploitatieplan in combinatie met het voorkeursrecht er uitsluitend op gericht om grote percelen samen met Ontwikkelingsbedrijf De Limmer Strandwal C.V. (GEM) te ontwikkelen en zelfrealisatoren buiten de deur te houden.
2. De inbreng- c.q. grondaankoopkosten voor het ontwikkelingsbedrijf worden als gevolg van het exploitatieplan en de Wvg gedrukt terwijl hierdoor de ontwikkelwinsten grotendeels weg vloeien naar een private partij, welke partij een alleenrecht op ontwikkeling heeft verkregen. Zelfrealisatoren worden tekort gedaan.
3. Bierman stelt dat de mogelijkheid van zelfrealisatie fictief is en dat Bierman niet in staat wordt gesteld om te ontwikkelen. Bierman treedt graag met de gemeente in overleg om de voorwaarden van zelfrealisatie te bespreken

Reactie

1. Het doel van de Wvg is inderdaad om de gemeente in een preferente grondverwervingspositie te stellen, teneinde de gestelde hoogwaardige projectdoelstelling te realiseren. Deze projectdoelstelling wordt vervolgens grotendeels door de GEM, met de gemeente als een van de aandeelhouders, gerealiseerd. Met het exploitatieplan worden grondeigenaren - die niet willen verkopen en die kunnen worden aangemerkt als zelfrealisator - in staat gesteld om binnen dezelfde ruimtelijke kaders als de GEM een eigen bouwplan ontwikkelen en realiseren. Om de gemeentelijke kosten voor deze bouwplannen te verzekeren, geldt een verplichte exploitatiebijdrage.
2. De inbrengwaarde die GEM betaald, wordt niet beïnvloed door het exploitatieplan of de Wvg. Van de ontwikkelwinsten worden investeringen in de A9 en bovenwijken groen bekostigd. De eventuele overwinsten vloeien vervolgens niet grotendeels weg naar een private partij. Uw stellingenamen zijn onjuist. Zelfrealisatoren kennen ten opzichte van de GEM zelfs een verbeterde uitgangspositie. Per eenheid betaalt de GEM een hogere bijdrage dan dat op basis van het exploitatieplan kunnen toerekenen.

3. De mogelijkheid tot zelfrealisatie is niet fictief. Er zijn reeds diverse zelfrealisatoren in het gebied actief. Als u binnen de kaders van het bestemmingsplan, exploitatieplan en de gebiedsvisie een bouwplan aanbiedt, zullen wij dit plan laten toetsen door het kwaliteitsteam. Bij een akkoord kan de exploitatiebijdrage worden berekend. Tussentijds kunt u de spelregels terugvinden in het exploitatieplan. Voor een voorafgaande toelichting zijn wij graag bereid. Wij wachten uw initiatief hiertoe af.

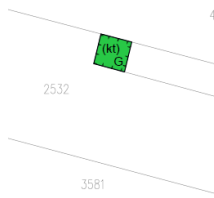
Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het exploitatieplan.

Overzicht wijzigingen

Wijzigingen bestemmingsplan

- Perceel 4387 is bestemd voor 'Groen' met de aanduiding 'kampeerterrein' conform onderstaande afbeelding.



- Percelen 4036, 4035, 1967 en 3926 zijn conform onderstaande afbeelding bestemd als Agrarisch-hobbymatig. Aansluitend hierop wordt een deel van de grond achter Visweg 65 als 'Wonen' bestemd conform onderstaande afbeelding.



Wijzigingen exploitatieplan

- De percelen 4387, 4036, 1035, 1967 en 3936 zijn conform huidig gebruik bestemd. Deze gronden zijn uit het exploitatiegebied gehaald en vormen geen onderdeel meer van de exploitatieopzet. De berekeningen en tekeningen zijn hierop geactualiseerd.
- De verbeelding in bijlage 4 is vervangen door de verbeelding van de partiele herziening.
- De inbrengwaarde in bijlage 7 is geactualiseerd.