

## Nota van beantwoording zienswijzen Geversweg 2a

Vanaf 25 april 2022 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen een ontwerp besluit voor de bouw van een woning aan de Geversweg 2a. De grondslag hiervoor vormt het toepassen van een 'uitgebreide Waboprocedure ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo jo. Afd 3.4. Awb'. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, welke opgeheven kan worden door het verlenen van een omgevingsvergunning handelen strijd regels ruimtelijke ordening met toepassing van voornoemd wetsartikel uit de Wabo. Het was raadpleegbaar op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) en fysiek op het gemeentehuis van Castricum. Er zijn gedurende de termijn 5 zienswijzen ingediend, die allen ontvankelijk zijn en hierna worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

### Zienswijze 1

Namens reclamant geeft indiener van de zienswijze aan dat de omliggende bestemmingen Agrarisch-Tuinbouw, Natuur en waterwinning zich niet verdragen met een woonbestemming

*Beantwoording gemeente: niet valt in te zien, waarom een bestemming Wonen een belemmering gaat vormen voor het realiseren cq. het instandhouden van voornoemde bestemmingen. In den lande komen veelvuldig woningen voor naast bestemmingen als deze, en specifiek ook in Zanderij Noord komt dit voor.*

1.1. Op het perceel Geversweg 2a bevindt zich nu een bouwvlak, uitsluitend agrarische bebouwing is toegestaan. Daarna is een presentatie- en expositieruimte en strandvondstenmuseum toegestaan. Van deze functies ervaarde reclamant geen overlast. Het is noodzakelijk dat exact aangegeven wordt waar de woning wordt gerealiseerd, wat de goot- en bouwhoogte maximaal mag zijn, of er ondergronds mag worden gebouwd en of het vergunningsvrij bouwen wordt uitgesloten.

*Beantwoording gemeente: van een woning gaat anders dan een agrarisch bedrijf (geur, geluid en stof) of een strandvondstenmuseum (verkeer) geen (milieu)overlast uit. De situering van de woning alsook de goot- en bouwhoogte en het ondergronds bouwen, zijn opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Een nog aan te vragen vergunning voor de activiteit bouwen zal hieraan moeten voldoen. Een verbod op vergunningsvrij bouwen is niet opgenomen, aangezien deze mogelijkheden tot vergunningsvrij al zijn opgenomen in het bouwplan. Er resten dan geen aanvullende vergunningsvrije mogelijkheden. Voor een verbod hierop wordt ook stedenbouwkundig gezien geen aanleiding gezien.*

1.2. Bij de stukken ontbreken bodemonderzoek, natuuronderzoek en s tikstofonderzoek.

*Beantwoording gemeente: alhoewel voor deze onderzoeken wel een link is opgenomen op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl), komt de link uit bij een leeg document. De stukken worden alsnog opgestuurd.*

1.3. Met het uit elkaar halen van strijdig gebruik en bouwen wordt het mogelijk een ander bouwplan in te dienen dat de gemeente dan niet kan weigeren. Ook wordt het perceel uit het nog te herziene bestemmingsplan Zanderij Noord gehaald, hetgeen geen zorgvuldige planologische afweging is.

*Beantwoording gemeente: de situatie zoals geschetst door reclamant kan zich niet voordoen: een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal moeten passen binnen de vergunning zoals die nu voorligt. Verder is het juridisch mogelijk dat voor een perceel een separate ruimtelijke procedure wordt doorlopen. Zolang dit ruimtelijk goed is onderbouwd, hetgeen in dit geval is gedaan middels een ruimtelijke onderbouwing, is geen sprake van een niet-zorgvuldige afweging.*

1.4. Volgens reclamant is de positie van het bouwvlak niet duidelijk en wordt een deel van het perceel van reclamant erbij betrokken.

*Beantwoording gemeente: dit plan gaat alleen over het perceel van initiatiefnemer. Er zal een duidelijkere situatieschets worden opgenomen, met context, om dit en de positie van het bouwvlak te verduidelijken. Dit punt leidt dus tot aanpassing van het besluit.*

**Behoort bij besluit van burgemeester en**

**wethouders van de gemeente**  
**Castricum**

**Zaaknummer: WABO2101304**

**Datum: 25 juni 2024**

1.5. Het is voor reclamant onbegrijpelijk dat er een termijn van 3 jaar is opgenomen voor het realiseren van natuur, waarvan de ingebruikname van de woning afhankelijk wordt gesteld.

*Beantwoording gemeente: deze termijn is opgenomen om de natuur de tijd te geven de natuur tot wasdom te laten komen.*

- 1.6. De AOK is niet bijgevoegd en zodoende kan de economische uitvoerbaarheid niet worden getoetst.

*Beantwoording gemeente: het is niet gebruikelijk dat een AOK ter inzage wordt gelegd en blijkens meerdere jurisprudentie is dit in beginsel ook niet noodzakelijk.*

- 1.7. Nu de provincie zich middels een uitvoeringsovereenkomst niet heeft verbonden aan het plan, kan de grond ook als tuin worden ingericht.

*Beantwoording gemeente: een gebruik en inrichting als tuin is gezien het bestemmingsplan niet mogelijk (huidig agrarisch en in het nieuwe plan wordt dit natuur). I.c.m. met een met initiatiefnemer gesloten overeenkomst, een voorwaardelijke verplichting in de planregels en een gesloten overeenkomst met PWN, staat realisatie van natuur voldoende vast.*

- 1.8. Er is volgens reclamant een verklaring van geen bedenking nodig van de raad.

*Beantwoording gemeente: het realiseren van een woning valt onder de gevallen waarvoor de raad heeft besloten dat geen verklaring van geen bedenking nodig is.*

Zienswijze 2.

- 2.1. Het plan is strijdig met het geldende bestemmingsplan omdat er geen 1.000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt.

*Beantwoording gemeente: reclamant wijst hier op de wijzigingsbevoegdheid. Hiervan wordt echter geen gebruik gemaakt.*

- 2.2. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geheel niet ingegaan op de regels van het geldende bestemmingsplan. Ook wordt voorbij gegaan aan het raadsbesluit Zanderij-Noord aan te wijzen als natuur, waarbij de raad nadrukkelijk heeft aangegeven dat woningbouw in de Zanderij-Noord niet aan de orde kan zijn. Ook wordt niet voldaan aan de regels voor bedrijfsbeëindiging.

*Beantwoording gemeente: in de ruimtelijke onderbouwing is wel degelijk ingegaan op de planregels van het geldende plan (onder 4). Het plan gaat niet voorbij aan het raadsbesluit, want er wordt juist voorzien in beperkte woningbouw. Zoals aangegeven, er wordt geen gebruik gemaakt van de regeling voor bedrijfsbeëindiging. Dit wordt gewenst geacht, omdat er nieuwe natuur gerealiseerd wordt.*

- 2.3. Zelfs als er geen verklaring van geen bedenking van de raad nodig zou zijn, dan is er wel een morele verplichting, nu de raad zeer betrokken is bij de Zanderij Noord.

*Beantwoording gemeente: het realiseren van één woning valt onder de door de raad vastgestelde categorie van gevallen waarvoor geen VVGB van de raad is vereist. Wel is de raad geïnformeerd omtrent het plan en het voornemen van het college hieraan mee te werken.*

- 2.4. er is niet gereageerd op de door reclamant ingediende zienswijze tegen het bestemmingsplan Zanderij Noord. Grondeigenaren die geen toezegging hebben agrarische grond om te zetten naar natuur in ruil voor bouwrechten voelen zich niet gelijk behandeld.

*Beantwoording gemeente: de beantwoording van deze zienswijze verloopt via de bestemmingsplanprocedure Zanderij Noord en valt buiten het bestek van deze procedure. Het perceel Geversweg 2a onderscheidt zich van andere percelen doordat er een strandvondstenmuseum is gevestigd en er ver gaande afspraken zijn t.a.v. het realiseren van natuur, zie ook onder 1.8*

- 2.5. Het meewerken aan een woning zal leiden tot ongewenste precedentwerking

*Beantwoording gemeente: van precedentwerking zal geen sprake zijn. De situatie aan de Geversweg 2a is uniek voor de Zanderij Noord, omdat hier een strandvondstenmuseum aanwezig mag zijn. Bovendien is het aantal woningen dat aan de Zanderij Noord mag worden toegevoegd, bovenop*

voornoemde woning aan de Geversweg 2a, gelimiteerd tot het aantal dat is benoemd in het bestemmingsplan Zanderij Noord.

2.6. Het is reclamant onduidelijk waarom er een lange tijd ligt tussen aanvragen omgevingsvergunning en publicatie. Afgevraagd wordt of nog wel sprake is van rechtsgeldigheid of dat de status van vergunningverlening is verlopen.

*Beantwoording gemeente: het is bij plannen die afwijken van het bestemmingsplan niet ongebruikelijk dat het lange tijd kan duren voordat tot een publicatie kan worden gekomen. Dit kan te maken met onderzoeken, maar ook met komen tot afspraken, in dit geval natuurontwikkeling. Van het verlopen van de rechtsgeldigheid of status van een aanvraag is geen sprake.*

2.7. Reclamant vraagt zich af of het plan niet zou moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan nu het besluit uit 2017 geen formeel besluit is. Men ontvangt graag nadere informatie waarom het plan afzonderlijk aan het bestemmingsplan Zanderij Noord te behandelen.

*Beantwoording gemeente: het besluit uit 2017 betreft een principebesluit en heeft verder geen betrekking op de procedure die nu voorligt. Nu er evenwel een aanvraag is gedaan die voldoet aan de in dit besluit voornoemde argumenten, kan er aan worden meegewerkt. Het is dus planologisch-juridisch niet noodzakelijk dat e.e.a. plaatsvindt met een bestemmingsplanherziening; het kan ook gerealiseerd worden met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo.*

Zienswijze 3.

3.1. Reclamant verwijst naar de bouw van een woning in de Zanderij Noord waarbij niet voldaan werd aan de voorwaarden die daarbij horen en vreest er voor dat deze 'truc' nu opnieuw wordt toegepast.

*Beantwoording gemeente: de gang van zaken met betrekking tot andere ontwikkelingen zegt op zichzelf niets over het thans voorliggende geval. Daarbij zij opgemerkt dat wel voldaan wordt aan de voorwaarden (o.a. realiseren natuur, hetgeen ook publiekrechtelijk en privaatrechtelijk is vastgelegd).*

3.2. Reclamant is het niet eens met de bouw van een woning; dit tast de openheid aan. Ook wordt niet voldaan aan de minimale vereiste van sloop van 1.000 m<sup>2</sup> sloop.

*Beantwoording gemeente: de oppervlakte die wordt teruggebouwd, alsook de hoogte, komen overeen met hetgeen het geldende bestemmingsplan qua bouwmassa toestaat. De openheid wordt zodoende niet aangetast. Voor wat betreft het vereiste van 1.000 m<sup>2</sup> wordt opgemerkt dat reclamant hier wijst op een wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Hiervan wordt echter geen gebruik gemaakt.*

3.3. Het plan voldoet niet aan de uitgangspunten van het ontwerp bestemmingsplan Zanderij Noord, specifiek als het gaat om de passage dat beperkte woningbouw alleen aan het begin van de Geversweg mogelijk is. Ook wordt niet voldaan aan het kwaliteitsplan buitengebied, dat uitgaat van nee, tenzij als het gaat om initiatieven, waarbij hersteld, behoud en verbetering van de kwaliteit voorop staan. Een woning mag voorts maximaal 650 m<sup>3</sup> zijn, er zou dan een woning van 150m<sup>2</sup> één verdieping mogelijk zijn.

*Beantwoording gemeente: dit plan valt buiten het ontwerp bestemmingsplan Zanderij Noord; de door reclamant aangehaalde passage is dus niet van toepassing. Met het plan wordt juist de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, enerzijds doordat een strandvondstenmuseum wordt verwijderd en anderzijds doordat natuur wordt gerealiseerd. De toegestane oppervlakte komt overeen met hetgeen op basis van het huidige bestemmingsplan is toegestaan + vergunningsvrije mogelijkheden. Hetzelfde geldt voor de bouwhoogte (10 meter).*

Zienswijze 4

4.1. Reclamant verzoekt het perceel op te nemen in het bestemmingsplan Zanderij Noord. Men is tegen extra woningbouwontwikkeling buiten de rood voor rood regeling. Men vreest vergaande woningbouwontwikkeling in de Zanderij Noord.

*Beantwoording gemeente: het plan voldoet aan de wensen van de gemeente natuur te ontwikkeling binnen Zanderij Noord. Het is planologisch-juridisch niet noodzakelijk dat e.e.a. plaatsvindt met een bestemmingsplanherziening; het kan ook gerealiseerd worden met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo. De situatie aan de Geversweg 2a is uniek voor de Zanderij Noord, omdat hier een strandvondstenmuseum aanwezig mag zijn. Bovendien is het aantal woningen dat aan de Zanderij Noord mag worden toegevoegd, bovenop voornoemde woning aan de Geversweg 2a, gelimiteerd tot het aantal dat is benoemd in het ontwerp bestemmingsplan Zanderij Noord.*

4.2. Het realiseren van een woning past niet binnen de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2013 en verwijst daarvoor naar een andere zienswijze.

*Beantwoording gemeente: zie voor de beantwoording hiervan de beantwoording onder 2.*

4.3. Reclamant vreest voor ongewenste precedentwerking, waarbij in de Zanderij Noord bebouwing ingezet kan worden voor het realiseren van woningen.

*Beantwoording gemeente: van precedentwerking zal geen sprake zijn. De situatie aan de Geversweg 2a is uniek voor de Zanderij Noord, omdat hier een strandvondstenmuseum aanwezig mag zijn. Bovendien is het aantal woningen dat aan de Zanderij Noord mag worden toegevoegd, bovenop voornoemde woning aan de Geversweg 2a, gelimiteerd tot het aantal dat is benoemd in het bestemmingsplan Zanderij Noord.*

4.4. Reclamant acht de massa van de bebouwing buiten proportie, zowel qua oppervlakte, volume als ruimtebeslag.

*Beantwoording gemeente: de toegestane oppervlakte komt overeen met hetgeen op basis van het huidige bestemmingsplan is toegestaan + vergunningsvrije mogelijkheden Hetzelfde geldt voor de bouwhoogte (10 meter).*

## Zienswijze 5

5.1. Het principebesluit is in juni 2021 medegedeeld aan aanvrager. De vraag is of het ook gepubliceerd is.

*Beantwoording gemeente: het is niet verplicht dat principebesluiten worden gepubliceerd.*

5.2. Een positieve grondhouding van de gemeente 5 jaar geleden kan onmogelijk voldoende motivatie. Voorts wordt niet voldaan aan de compenserende voorwaarde bij bedrijfsbeëindiging voor woningbouw.

*Beantwoording gemeente: het enkele feit dat er 5 jaar geleden een positieve grondhouding was, maakt niet dat nu wordt meegewerkt. Het gaat er om dat voldaan wordt aan de in dit besluit geformuleerde voorwaarden en dat er ruimtelijke winst wordt geboekt door het realiseren van natuur en het verwijderen van een strandvondstenmuseum. Er wordt voorts niet gebruik gemaakt van de regeling waar reclamant naar verwijst.*

5.3. Volgens reclamant is een verklaring van geen bedenking nodig, mede omdat het gaat om een gevoelig gebied.

*Beantwoording gemeente: het realiseren van één woning valt onder de door de raad vastgestelde categorie van gevallen waarvoor geen VVGB van de raad is vereist. Wel is de raad geïnformeerd omtrent het plan en het voornemen van het college hieraan mee te werken.*

5.4. Het feit dat het besluit zo lang op de plank is blijven liggen roept vragen op. Men vreest voor precedentwerking.

*Beantwoording gemeente: het is bij plannen die afwijken van het bestemmingsplan niet ongebruikelijk dat het lange tijd kan duren voordat tot een publicatie kan worden gekomen. Dit kan te maken met onderzoeken, maar ook met komen tot afspraken, in dit geval natuurontwikkeling.*

*van precedentwerking zal geen sprake zijn. De situatie aan de Geversweg 2a is uniek voor de Zanderij Noord, omdat hier een strandvondstenmuseum aanwezig mag zijn. Bovendien is het aantal woningen dat aan de Zanderij Noord mag worden toegevoegd, bovenop voornoemde woning aan de Geversweg 2a, gelimiteerd tot het aantal dat is benoemd in het ontwerp bestemmingsplan Zanderij Noord.*

5.5. De stikstofberekening is niet volledig, ook de sloop- en bouwfase moet worden meegenomen. Er is ook onvoldoende gemotiveerd dat voor de gebruiksfase alleen naar het verkeer moet worden gekeken.

*Beantwoording gemeente: ten met het vervallen van de bouwvrijstelling als gevolg van de 'Porthosuitspraak van de raad van State, is het (opnieuw) verplicht de sloop- en bouwfase te berekenen. Dit zal dus alsnog worden gedaan. De zienswijze leidt op dit punt tot een aanpassing. Voor de gebruiksfase is terecht alleen van het verkeer uitgegaan, nu de woning ingevolg de Wet Voortgang Energietransitie gasloos wordt gebouwd.*

Concluderend leiden de zienswijzen niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, behoudens daar waar expliciet aangegeven.