

Besluit B&W gemeente CASTRICUM

Onderwerp	Vaststellen uitwerkingsplan Notenlint, Limmer Linten Zandzoom
Afdeling	RO-PP
Opsteller	Feron, Jacqueline
Zaakkenmerk	Z23 120128
Documentkenmerk	D615250
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	Paul Slettenhaar
Datum college	30 mei 2023
Doel van dit advies is het college	Te adviseren om voorgesteld besluit vast te stellen en voor te leggen aan de raad
Commissie	
Datum commissievergadering	
Datum raadsvergadering	

Toelichting besluit

Onderwerp

Vaststellen uitwerkingsplan Limmer Linten Notenlint - Woningbouwontwikkeling Limmen Zandzoom

Samenvatting van het advies

Het ontwerp uitwerkingsplan voor het deelgebied Limmer Linten Notenlint (gebied I) binnen het plangebied Limmen-Zandzoom heeft van 27 oktober tot en met 7 december 2022 ter visie gelegen. Dit plan voorziet in 70 woningen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één namens meerdere bewoners. De zienswijzen zijn beoordeeld. Dit heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Wel zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het vaststellen van het uitwerkingsplan is een bevoegdheid van het college. Geadviseerd wordt het uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen.

In een separaat voorstel wordt het college gevraagd in te stemmen met de 9^e herziening van het Exploitatieplan Limmen-Zandzoom en dit ter vaststelling aan de raad voor te leggen. Na besluitvorming door de raad worden het uitwerkingsplan en het exploitatieplan tegelijk gedurende zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerp uitwerkingsplan Limmer Linten Notenlint' vast te stellen;
3. de 'Nota van wijzigingen ontwerp uitwerkingsplan Limmer Linten Notenlint' vast te stellen;
4. het 'Uitwerkingsplan Limmer Linten Notenlint' met planidentificatienummer NL.IMRO.0383.UPLNotenlint-VS01 gewijzigd vast te stellen;
5. de digitale uitsnede van de Grootchalige Basis Kaart Nederland met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0383.UPLNotenlint-VS01 vast te stellen als ondergrond;
6. het vastgestelde uitwerkingsplan tegelijk met de door de raad vast te stellen 9^e herziening van het Exploitatieplan Limmen-Zandzoom gedurende zes weken ter visie te leggen voor beroep;
7. in de bekendmaking te vermelden dat op grond van artikel 1.1 eerste lid, onder a. van de Crisis- en herstelwet (Chw) en artikel 3.1 van Bijlage I van de chw, de Chw op het besluit van toepassing is.

Besluit

Conform voorgesteld advies besluit het college:

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. de 'Nota beantwoording zienswijzen ontwerp uitwerkingsplan Limmer Linten Notenlint' vast te stellen;
3. de 'Nota van wijzigingen ontwerp uitwerkingsplan Limmer Linten Notenlint' vast te stellen;
4. het 'Uitwerkingsplan Limmer Linten Notenlint' met planidentificatienummer NL.IMRO.0383.UPLNotenlint-VS01 gewijzigd vast te stellen;
5. de digitale uitsnede van de Grootchalige Basis Kaart Nederland met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0383.UPLNotenlint-VS01 vast te stellen als ondergrond;
6. het vastgestelde uitwerkingsplan tegelijk met de door de raad vast te stellen 9^e herziening van het Exploitatieplan Limmen-Zandzoom gedurende zes weken ter visie te leggen voor beroep;
7. in de bekendmaking te vermelden dat op grond van artikel 1.1 eerste lid, onder a. van de Crisis- en herstelwet (Chw) en artikel 3.1 van Bijlage I van de chw, de Chw op het besluit van toepassing is.

1 INLEIDING

Op 3 februari 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom vastgesteld. De voor woningbouw bedoelde gebieden hebben een 'uit te werken' bestemming gekregen. Omdat er met veel grondeigenaren in dit gebied geen anterieure overeenkomst was/is gesloten, is in 2011 tevens een exploitatieplan vastgesteld om een goede ruimtelijke kwaliteit (o.a. tijd en geld) en een eerlijke verdeling van kosten en baten na te streven. Voorliggend uitwerkingsplan leidt tot een wijziging van het exploitatieplan. Dit wordt in een separaat advies aan het college voorgelegd.

Deelgebied Notenlint (gebied-I)

Het deelgebied Notenlint ligt tussen de Rijksweg en de Hogeweg, ten noorden van de Visweg. Het plan wordt begrensd door Hazelnootlint aan de noordzijde, het plangebied Tegro-Schilder aan de oostzijde, woningen aan de Visweg (32-36) aan de zuidzijde en woningen aan de Hogeweg (130-146) aan de westzijde. Het uitwerkingsplan maakt 70 woningen mogelijk.

Het plan wordt ontwikkeld door de GEM op basis van de samenwerkingsovereenkomst met Driessen Vastgoed B.V. (2010).

Procedure

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft vanaf 27 oktober 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Beiden zijn ontvankelijk. In de 'Nota beantwoording zienswijzen' zijn de reacties samengevat en voorzien van een antwoord. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan.

Ambtshalve zijn een aantal technische wijzigingen doorgevoerd.

Een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan is opgenomen in de 'Nota van wijzigingen'. Het college kan het uitwerkingsplan gewijzigd vaststellen.

Het uitwerkingsplan leidt tot een aanpassing van het exploitatieplan Limmen-Zandzoom. De 9^e herziening is tegelijk met het uitwerkingsplan in ontwerp ter visie gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend.

Het vaststellen van het uitwerkingsplan is een bevoegdheid van het college. Het vaststellen van de 9^e herziening van het exploitatieplan is een bevoegdheid van de raad. Na besluitvorming door de raad worden het uitwerkingsplan en het exploitatieplan tegelijk gedurende zes weken ter visie gelegd voor beroep.

Via een separaat voorstel wordt de 9^e herziening van het exploitatieplan aan het college voorgelegd.

2 BELEIDSKADER

Het uitwerkingsplan is een deeluitwerking van het vigerende bestemmingsplan Limmen-Zandzoom.

2.1 Wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving: Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op het besluit is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing.

2.2 Lokaal beleid en bestuurlijke doelen

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende politieke dossiers: Limmen - Zandzoom

2.3 Organisatiedoelen

n.v.t.

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

Nota beantwoording zienswijzen

De Nota gaat in op de zienswijzen die zijn binnengekomen op het ontwerp uitwerkingsplan. In de nota is een samenvatting van de reacties opgenomen en beantwoord. Hierin is aangegeven in hoeverre aan de zienswijze tegemoet is gekomen en of het leidt tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Beide

zienswijzen zijn van gelijke strekking, waarbij bezwaar wordt gemaakt tegen het appartementengebouw dat tegenover hun woningen komt. In de beantwoording wordt uiteengezet waarom het appartementengebouw op deze locatie is gesitueerd. Daarnaast is rekening gehouden met de bouwhoogte aan de zijde van de bestaande woningen aan het Hazelnootlint door maximaal 3 bouwlagen aan de noordzijde toe te staan. Het zuidelijke deel is maximaal 4 bouwlagen.

Alles overziend wordt niet tegemoet gekomen aan het verzoek de appartementen op een andere plek in het plangebied te situeren. De zienswijzen leiden niet tot wijziging van het uitwerkingsplan.

Nota van wijzigingen

Van het ontwerp uitwerkingsplan naar het vast te stellen uitwerkingsplan is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Voor dit plan zijn dit alleen ambtshalve wijzigingen. In de 'Nota van wijzigingen' is aangegeven welke wijzigingen het betreft.

Vast te stellen uitwerkingsplan

Het plangebied ligt tussen de Rijksweg en de Hogeweg, ten noorden van de Visweg. De ontsluiting van de nieuwe woningen vindt plaats via de Visweg en het Hazelnootlint. Het plan voorziet in 30 appartementen en 40 grondgebonden woningen, bestaand uit vrijstaande woningen, 2/1 kap woningen en rijwoningen. Minimaal 30 woningen (appartementen en/of rijwoningen) worden in het sociale segment gerealiseerd, 10 woningen in categorie 1 en 20 woningen in categorie 2.

De aantallen en dichtheid (woningen/ha) passen binnen de uitwerkingsregels van het 'moederplan' Limmen-Zandzoom en de in 2017 vastgestelde partiële herziening. Dit geldt ook voor het totale programma sociale woningen dat wordt gerealiseerd en het aantal kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

Het Kwaliteitsteam beoordeelt alle plannen binnen Limmen-Zandzoom en heeft aangegeven akkoord te zijn met de stedenbouwkundige invulling van het uitwerkingsplan zoals dat nu voorligt.

In de Nota van wijzigingen is opgenomen welke wijzigingen er zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp uitwerkingsplan.

Crisis- en herstelwet

Op grond van artikel 1.1, eerste lid, onder a, van de Crisis- en herstelwet is, in combinatie met nummer 3, onder 3.1, van Bijlage I bij de Crisis- en herstel is Afdeling 2 van Hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing op alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling of de verwezenlijk van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden.

Dit brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te worden opgenomen. De beroepsgronden kunnen na afloop van de beroepstermijn niet worden aangevuld. Het beroep wordt niet-ontvankelijk verklaard indien binnen de beroepstermijn niet alle beroepsgronden zijn ingediend. Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

3.2 Regionale samenwerking en couleur locale

Voor de Zandzoom is met de provincie Noord-Holland en de gemeenten Heiloo en Alkmaar een bestuursovereenkomst gesloten voor de aanleg van bovenwijkse voorzieningen als de aansluiting A9 en de groen/recreatieprojecten in het Zandzoomgebied.

3.3 Risico's

Afgestemd met: projectteam Limmen Zandzoom
Op voorhand zijn geen risico's bekend.

3.4 Financiën

Afgestemd met: projectteam Limmen Zandzoom
Het uitwerkingsplan wordt gerealiseerd door de GEM op basis van de anterieure samenwerkingsovereenkomst (2010). De financiële uitvoerbaarheid en het kostenverhaal is op basis van dit afsprakenkader geborgd.
Het publiekrechtelijke kostenverhaal voor de rest van het plangebied – waarvoor nog geen overeenkomsten zijn gesloten – is geregeld in de 9^e herziening van het gemeentelijke exploitatieplan.

3.5 Participatie en samenspel

Afgestemd met: projectteam Limmen Zandzoom
De ontwikkelaar heeft voor het uitwerkingsplan Acacialint en Notenlint op 23 maart 2022 een inloopavond voor omwonenden gehouden. Hier hebben circa 60 mensen gebruik van gemaakt. Omwonenden konden schriftelijk hun reactie geven aan de ontwikkelaar. Voor dit uitwerkingsplan heeft dat geleid tot een aanpassing bij het appartementengebouw, waarbij de bouwhoogte aan de zijde van Hazelnootlint is verlaagd van 14 naar 11 meter en de ontsluiting van de parkeerplaatsen is verplaatst naar de zuidzijde.
Vervolgens heeft het voorontwerp uitwerkingsplan vanaf 1 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens deze periode zijn twee reacties ingediend over het appartementengebouw. Het plan is naar aanleiding daarvan niet aangepast.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft van 27 oktober tot en met 7 december 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. De indieners van een zienswijze worden na besluitvorming per brief over de beantwoording van hun zienswijze en de vaststelling geïnformeerd.

3.6 Juridische Zaken

Afgestemd met: nvt

3.7 Communicatie

Afgestemd met: projectteam Limmen Zandzoom

Het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en in de lokale krant de Castricummer. Daarnaast worden de indieners van een zienswijze per brief geïnformeerd. Het vastgestelde uitwerkingsplan wordt tegelijk met de vastgestelde 9^e herziening van het exploitatieplan ter visie gelegd voor beroep. Een analoog exemplaar wordt op het gemeentehuis ter inzage gelegd. Tevens is de digitale versie te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode van zes weken kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

3.8 Duurzaamheid

Afgestemd met: nvt

3.9 Overige zaken

Afgestemd met: nvt

4 UITVOERING, PLANNING EN EVALUATIE

Na besluitvorming door het college en de raad worden het vastgestelde uitwerkingsplan en exploitatieplan ter inzage gelegd voor beroep. Dit zal naar verwachting in de periode juni - juli 2023 zijn. Vanwege de Crisis- en herstelwet geldt een termijn van zes maanden waarbinnen de Raad van State uitspraak doet (termijn van orde).

Besproken met