

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	5 oktober 2023
Voorstelnummer	D668306
Portefeuillehouder(s)	Valentijn Brouwer
Commissie d.d.	21 september 2023
Team	Ruimtelijke Ontwikkeling
Opsteller	Joos de Bakker
Aantal bijlagen:	4

Onderwerp : Vaststelling gewijzigd ruimtelijk kader voor natuurontwikkeling Zanderij-Noord.

Voorgesteld besluit

1. Het mede naar aanleiding van de zienswijzen het aangepaste inrichtingsplan Natuurontwikkeling Zanderij Noord van Eelerwoude vast te stellen als ruimtelijk kader voor de nadere uitwerking.
2. Het college op te dragen om dit inrichtingsplan uit te werken in een gewijzigd ontwerpbestemmingsplan en dit ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage te leggen.
3. In te stemmen met ophogen van het budget voor de plankosten van de gemeente van €150.000,-- naar €200.000,--.

Geheimhouding

√ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Wat vooraf ging

De gemeenteraad heeft in 2008 de Gebiedsvisie Zanderij vastgesteld. Die visie bevat algemene uitgangspunten voor de ontwikkeling van de binnenduinrand. Voor het noordelijk deelgebied geldt de ambitie voor geleidelijke transformatie van bollen naar natuur. Naar voorbeeld van de Zanderij-Zuid heeft de raad bepaald dat een Kadernota Zanderij-Noord moet worden opgesteld om deze natuurambitie nader vorm te geven.

Op 1 februari 2018 heeft de raad zeven inhoudelijke hoofdlijnen voor de Kadernota Zanderij-Noord vastgesteld. Het college is door de raad verzocht om deze zeven hoofdlijnen te vertalen in een Kadernota, inclusief een voorstel voor financiering van de gebiedsontwikkeling. Bij de kadernota is gekozen voor een proces 'van onderop', waarbij de gemeente in beginsel een faciliterende houding aanneemt. Sindsdien is er samen met de PWN, andere grondeigenaren en de omgeving gesproken over de concretisering van ideeën voor een haalbare natuurontwikkeling. Dit proces heeft lange tijd niet geleid tot overeenstemming met partijen over (de voorwaarden voor) een economisch haalbare ontwikkeling. Grondeigenaar en gebiedsbeheerder PWN is er echter alsnog in geslaagd een sluitende business case te overleggen voor integrale natuurontwikkeling van de Zanderij-Noord en heeft daarvoor een visie opgesteld.

Op 2 juli 2020 hebben de gemeente Castricum, PWN en de Provincie Noord-Holland tijdens een bestuurlijk overleg de handen ineen geslagen om deze ontwikkeling verder te brengen. Het is gebleken dat het mes aan verschillende kanten snijdt:

1. De gemeente ziet haar politiek-bestuurlijke wens om natuur te ontwikkelen tot wasdom komen, conform het Raadsprogramma;
2. PWN kan het natuurareaal uitbreiden en haar productiegebied (drinkwater) vergroten;
3. De Provincie Noord-Holland ziet kansen om het gebied aan het Nationaal Natuur Netwerk toe te voegen in combinatie met ruimte voor oplossing voor de Stikstof-problematiek;

Op 3 december 2020 heeft de gemeenteraad Castricum het ruimtelijk kader vastgesteld voor deze ontwikkeling. Daarin is besloten:

1. De Visie 'Binnenduinrandnatuur' van Bureau Bosch Slabbers van november 2019, voor zover deze gaat over de Zanderij Castricum, vast te stellen als ruimtelijk kader voor nadere uitwerking;
2. Het college op te dragen om:
 - dit ruimtelijk kader met PWN uit te werken in een inrichtingsplan en ontwerpbestemmingsplan;
 - ten behoeve van de ontwikkeling met PWN een samenwerkingsovereenkomst te sluiten;
 - De Provincie Noord-Holland te verzoeken de relevante delen van het gebied Zanderij-Noord toe te voegen aan het Nationaal Natuur Netwerk (NNN).

In het kaderstellend besluit van 2020 is aangegeven dat in de realisatie uitgegaan wordt van minnelijke grondverwerving. Daarnaast is aangegeven dat in incidentele gevallen de bouw van één of enkele woningen onderdeel kan vormen van de verwerving. In het besluit van 2020 waren daarvoor drie woningen in beeld.

Wat is er gebeurd sinds het nemen van het kaderstellend besluit

Van 29 juli 2021 tot en met 8 september 2021 heeft het ontwerp bestemmingsplan Zanderij Noord ter inzage gelegen. Dit ontwerp voorzag in dubbelbestemming agrarisch/natuur en het toevoegen van maximaal drie nieuwe woningen te bouwen. Er zijn totaal 22 zienswijzen tegen het plan ingediend.

Er is een inrichtingsplan gemaakt, een samenwerkingsovereenkomst gesloten met PWN en een verzoek ingediend het gebied aan te wijzen als NNN. Op 3 juli 2023 heeft GS het aanwijzingsbesluit NNN genomen. Wel is gebleken dat de beoogde dubbelbestemming in het bestemmingsplan agrarisch/natuur niet te vereenzelvigen is met de NNN doelstellingen.

Uit de zienswijzen bleek dat er weinig draagvlak was voor verkoop van de gronden door de grondeigenaren tegen huidige agrarische waarde. In overleg met de grondeigenaren is gekeken wat wel een acceptabele oplossing zou zijn. Dit heeft geleid tot een vereveningsmethodiek. Er worden nog twee woningen toegevoegd in het gebied en de opbrengst van de grond wordt verdeeld over de grondeigenaren die meedoen hieraan. Uiteindelijk hebben van de twaalf grondeigenaren er zes aangegeven mee te doen aan de verevening en hun grond te verkopen. Dit betreft totaal circa 6 van de 21 benodigde hectares. Hiervoor is door deze eigenaren samen met de gemeente een samenwerkingsovereenkomst getekend. Met vijf andere eigenaren zijn andere afspraken gemaakt of in de maak over schadeloosstelling of een andere oplossing waarbij de gronden (deels) in bezit blijven van de grondeigenaar, maar wel een overeenkomst gesloten wordt over de inrichting en beheer van hun gronden conform de natuurdoelstellingen. Eén eigenaar heeft aangegeven niet mee te willen werken. Op deze locatie zal in het ontwerpbestemmingsplan een enkelbestemming natuur opgenomen worden. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is zal de gronden van deze eigenaar als natuur ingericht worden. De eigenaar dient daar dan voor te zorgen.

In eerste instantie is het beeld geweest dat een deel van de kosten vergoed zouden worden vanuit compensatiegelden van TenneT. Ondertussen is gebleken dat dit niet haalbaar is. De financiering is geborgd door de Provincie Noord-Holland en PWN.

Samengevat

Er is een haalbare natuurontwikkeling door PWN mogelijk in de Zanderij-Noord, die past binnen de gemeentelijke ambities voor het gebied en die voldoet aan de Hoofdlijnen Kadernota Zanderij-Noord. Financiering is geregeld door PWN en de Provincie Noord-Holland. Alle grondeigenaren op één na werken mee aan realisatie en verkoop grond. In meeste gevallen wordt grond (deels) aangekocht door de Provincie Noord-Holland en bij enkele grondeigenaren blijft de grond in bezit en worden afspraken vastgelegd over de aanleg en inrichting tussen de grondeigenaar en PWN/Provincie Noord-Holland of de gemeente.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

De gemeenteraad heeft op 3 december 2020 een kaderstellend besluit genomen. Hierna wordt ingegaan op aspecten verbonden aan de inpassing in het landschap. Daarna op de uitvoerbaarheid van het plan en de voorwaarden voor realisatie.

Programma en inpassing in het landschap

De hoofdlijnen van de visie uit 2020 zijn ongewijzigd de volgende

- Uitbreiding binnenduinrandnatuur door transformatie van ca. 25 ha agrarische gronden naar natuur;
- Aansluiting natuur aan bestaand duinlandschap;
- Versterking structuur van het gebied door bos- c.q. natuurcompensatie

- Tegen gaan verrommeling van het bestaande landschap;
- Versterking van positie van Castricum als “Poort naar de duinen”;
- Uitbreiding recreatiemogelijkheden inwoners Castricum en omgeving;
- (Zeer beperkte) mogelijkheid nieuwbouw woningen aan de Geversweg.

Financiële uitvoerbaarheid en realisatie

De realisatie gaat uit van een gefaseerde transformatie via minnelijke grondverwerving door PWN. Het benutten van kansen vormt daarbij uitgangspunt. In incidentele gevallen kan de bouw van één of enkele woningen onderdeel vormen van de verwervingsafpraak, bijvoorbeeld bij volledige bedrijfsbeëindiging met sloop van de bedrijfsbebouwing. De transformatie is financieel uitvoerbaar daar de PWN risicodragend (d.w.z. met eigen vermogen) in samenspraak met de Provincie Noord-Holland deze ontwikkeling ter hand zal nemen. Het risico op eventuele planschade is doorgelegd naar PWN via een samenwerkingsovereenkomst (23 april 2021). Niettemin wordt dit risico zoveel mogelijk beheerst door het ontwerpen van een bestemmingsregeling die ruimte biedt voor een gefaseerde transformatie. Op basis van vorenstaande is het college van mening dat het plan economisch uitvoerbaar is en dat de risico's voor de gemeente voldoende zijn afgedekt.

Juridische uitvoerbaarheid

Planologisch

In de fase van planuitwerking die volgt op dit kaderstellend besluit, is door PWN een 1^e concept-bestemmingsplan opgesteld, dat ter toetsing aan de gemeente is voorgelegd. Na goedkeuring is de juridische procedure van het ontwerpbestemmingsplan gestart, waarna vaststelling door de raad kan volgen. De bestemmingsregeling was in beginsel conserverend van aard en via een uitsterfconstructie was na bedrijfsbeëindiging alleen nog natuur toegestaan.

Het is gebleken dat deze combinatie van natuur en agrarisch niet verenigbaar is met de NNN-doelstellingen. Dat betekent dat het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd moet worden. Mede om die reden wordt het ontwerpbestemmingsplan aangepast en opnieuw ter inzage gelegd. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan uit 2021 zijn:

- Opnemen enkel bestemming natuur in plaats van dubbelbestemming agrarisch en natuur
- Het toevoegen van twee woningen ten behoeve van de verevening. De drie andere woningen zijn ten behoeve van schadeloosstelling van grondeigenaren: het totaal aantal nieuwe woningen is vijf.
- Aantal kleine aanpassingen, zoals iets verschoven locatie parkeerplaats, biologische tuinderij en aanpassen woonbestemming zodat rondom woningen passende tuin mogelijk is. Zie het inrichtingsplan van Eelerwoude.

Omdat er een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd wordt is het niet nodig de zienswijzen te beantwoorden, omdat door onder andere deze zienswijzen de planvorming en grondverwerving gewijzigd is. Toch is er voor gekozen een reactienota zienswijzen op te stellen zodat insprekers kunnen zien wat er met hun reactie gebeurd is. Deze reactienota maakt onderdeel uit van dit kaderstellend besluit.

Privaatrechtelijk

PWN en gemeente hebben voor de planuitwerking en procedure een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin onder andere geregeld is:

- Wijze van samenwerken;
- Rollen en taken van partijen;
- Procesafspraken en planning om te komen tot het bestemmingsplan en realisatie;
- Afspraken omtrent de (mogelijke) planschade;
- Afspraken omtrent aansprakelijkheden, verzekeringen en vrijwaringen.

Met grondeigenaren die deelnemen aan de verevening is in augustus 2023 een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de deelnemende grondeigenaren en de gemeente. Daarnaast wordt een koopovereenkomst (tussen eigenaar en de Provincie Noord-Holland) gesloten. Met grondeigenaren die grond in bezit houden wordt een (anterieure) overeenkomst gesloten over inrichting, beheer en onderhoud. Met grondeigenaar die in aanmerking komt voor verplaatsing wordt een separate overeenkomst gesloten met de Provincie Noord-Holland.

Toevoeging Nationaal Natuur Netwerk (NNN) areaal

De Provincie Noord-Holland heeft besloten het NNN-areaal uit te breiden en heeft hiervoor financiële middelen beschikbaar. Het college van Gedeputeerde Staten heeft Provinciale Staten bij brief van 9 april 2020 (*Bijlage 2*) laten weten dat zij onderzoekt welke gebieden aan het Nationaal Natuur Netwerk kunnen worden toegevoegd. Het voorstel is besproken in PS en GS heeft op 3 juli 2023 het herbegrenzingsbesluit genomen.

De Provincie Noord-Holland heeft het besluit voor de begrenzing van NNN genomen op verzoek van de gemeente. Daar heeft het ontwerpbestemmingsplan uit 2021 aan ten grondslag gelegen. Op basis van de wijzigingen die nu meegenomen worden in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zal GS gevraagd worden de begrenzing aan te passen. Pas na formele besluitvorming door de Provincie Noord-Holland, kunnen de financiële middelen ter beschikking komen voor de natuurontwikkeling.

Samenloop Integraal Verkeersplan

De raad heeft op 13 februari 2020 besloten tot opstelling van een Integraal Verkeersplan:

“Dit verkeersplan dient onder meer een ongelijkvloerse kruising met het spoor voor auto’s te onderzoeken, mede gebaseerd op bijgevoegde suggesties, als mogelijke verbeteringen voor de mobiliteit in Castricum, voor zowel het auto- als voor het fietsverkeer, met aandacht voor het milieu.”

In het IVP zal ook ingegaan worden op de verkeerssituatie in Zanderij Noord.

OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE

Het college is van mening dat op basis van het vorenstaande er een uitgelezen kans ligt om het wensbeeld uit de Gebiedsvisie Zanderij 2008 en de Hoofdlijnen voor de Zanderij-Noord 2018 te realiseren, op basis van de volgende overwegingen:

- Er ligt een visie in opdracht van PWN die een duidelijke vertaling is van dit wensbeeld met in achtneming van de besluiten zoals die in 2018 door de raad zijn genomen;
- Het plan van PWN is economisch uitvoerbaar, en biedt mogelijkheden voor gefaseerde realisatie;
- De voorgestelde ontwikkeling biedt de kans om de positie van Castricum als Poort naar de duinen te versterken;
- Er is medewerking van de meeste grondeigenaren die tot kleine aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan dat in 2021 ter inzage gelegen heeft leiden;
- De gemeente behoudt zijn faciliterende grondhouding en de voor rekening van de gemeente komende kosten zijn in de begroting van 2021 gedekt.

Voorgesteld wordt het kaderstellend besluit uit 2021 op een aantal onderdelen aan te passen en daarmee de beoogde samenwerking tussen gemeente, PWN en de Provincie Noord-Holland te bekrachtigen en de planuitwerking en procedure te faciliteren:

- Opnemen enkel bestemming natuur in plaats van dubbelbestemming agrarisch en natuur

- Het toevoegen van twee woningen ten behoeve van de verevening. De drie andere woningen zijn ten behoeve van schadeloosstelling van grondeigenaren: het totaal aantal nieuwe woningen is vijf.
- Instemmen met inrichtingsplan Eelerwoude als basis voor het ontwerpbestemmingsplan. Daarin zit een aantal kleine aanpassingen, zoals de iets verschoven locatie parkeerplaats, biologische tuinderij en aanpassen woonbestemming zodat rondom woningen passende tuin mogelijk is.
- B&W verzoeken begrenzing NNN hierop aan te laten passen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

De natuurontwikkeling is een versterking van de binnenduintrandnatuur. En met name het recreatief mede gebruik voor de inwoners van Castricum en de omgeving zorgt er voor dat er een uniek project kan worden gerealiseerd. Daarnaast biedt de ontwikkeling een kans om de positie van Castricum als 'Poort naar de duinen' te versterken en verder uit te bouwen.

RISICO'S

Het realisatierisico berust grotendeels bij PWN en de Provincie Noord-Holland. Het planschaderisico wordt afgedekt via de samenwerkings- c.q. anterieure contractvorming. De stikstofdepositie als gevolg van deze ontwikkeling nabij Natura 2000 vormt geen risico. Enige risico voor de gemeente is de kosten van de planbegeleiding. Vanuit de samenwerkingsovereenkomst worden deze kosten gedekt met een maximum van € 150.000,-.

FINANCIËN EN ORGANISATIE

Vergoeding van gemeentelijke apparaatskosten (plankosten) bij een gebiedsontwikkeling wordt normaliter verzekerd door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Echter het betreft hier een natuurontwikkelingsproject in plaats van een bouwproject. Kostenverhaal als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro (grondexploitatie) is dan ook niet mogelijk. Aan de samenwerking met PWN zijn voor de gemeente apparaatskosten verbonden. Het gaat dan om kosten voor o.a. projectbegeleiding, omgevingsmanagement, (bestuurlijke) communicatie en begeleiding en advies bij verwervingen en inrichtingsvraagstukken. Deze worden slechts gedeeltelijk uit de leges voor de bestemmingsplanprocedure gedekt. Ook zijn ze extra ten opzichte van de voor Castricum beschikbare BUCH capaciteit. In 2020 werd uitgegaan van een samenwerkingsperiode van circa 4 jaar waarbij, de gemeentelijke kosten worden geschat op € 75.000 per jaar. Teneinde die ambtelijke interne kosten (niet vallend onder het bestemmingsplan) toch te kunnen dekken is in de begrotingen rekening gehouden met proceskosten van totaal €150.000,- voor de periode 2021/2022. Hierover is door de gemeenteraad op 3 december 2020 een besluit genomen.

Voor de ontwikkeling en uitwerking van de vereveningsmethodiek en de daarbij horende aanpassing aan het ontwerp-bestemmingsplan worden aanvullende plankosten gemaakt. In de samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken vastgelegd worden tussen gemeente en de deelnemende grondeigenaren is opgenomen dat de gemeente deze plankosten vergoed krijgt met een maximum van € 150.000,-. Daarmee is er dekking voor de plankosten van € 300.000,-.

De huidige inschatting is dat de totale plankosten voor de reguliere werkzaamheden van de gemeente het in 2020 vastgestelde budget van €150.000,- gaan overschrijden. Dit komt mede omdat het raadsbesluit van 3 december 2020 alleen voorzag in budget voor de periode van 2021-2022. Er is nog geen budget vastgesteld voor de periode 2023-2025. Voorgesteld wordt de geraamde plankosten voor de gemeente in de begroting van 2024 met

€50.000,- op te hogen naar een totaal bedrag van €200.000,-. Daarmee zijn de kosten gedekt. Daarmee worden de maximale plankosten die de gemeente uit eigen middelen moet dekken € 200.000,-.

COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

De hoofdlijnen voor de kadernota zijn via een intensief participatieproces tot stand gekomen. Daarnaast heeft een overlegtraject gelopen met de betrokken grondeigenaren. De processtappen zijn besproken met de direct betrokken grondeigenaren, de Provincie Noord-Holland en PWN. Er is regelmatig individueel met de grondeigenaren gesproken. Daarnaast is er met de vertegenwoordigers van diverse maatschappelijke- en natuur- organisaties en grondeigenaren gesproken.

Betrokken partijen zijn derhalve in alle fasen van het project geraadpleegd en geïnformeerd. Omwonenden en natuurorganisaties zijn blij dat de realisatie van natuur in dit gebied hiermee een stap dichterbij is gekomen. Onder grondeigenaren bestaan gemengde gevoelens. Meeste grondeigenaren staan niet achter de plannen maar hebben gekozen om medewerking te verlenen. Twee grondeigenaren zien in de plannen een belemmering voor hun ambitie om op deze plek woningbouw te realiseren. Een van de eigenaren werkt wel mee aan de natuurontwikkeling, maar houdt gronden in eigendom. De andere grondeigenaar werkt niet mee. Met hem zal nog gesproken worden over de opties.

Participatie wordt weer breder vervolgd in de nu volgende planontwikkelingsfase onder leiding van PWN. Gemeente speelt hierin een faciliterende rol. Partijen die betrokken zijn bij deze processtap worden na het besluit direct geïnformeerd.

PLANNING EN UITVOERING

- Kaderstellend besluit (inclusief niet inrichtingsplan) : Raad 5 oktober 2023
- Opstellen gewijzigd ontwerp bestemmingsplan : September/oktober 2023
- Ter inzage legging gewijzigd ontwerpbestemmingsplan : December 2023
- Vaststelling bestemmingsplan : Voorjaar 2023
- Grondverwerving : 2023
- Realisatie : Vanaf oktober 2025 (na teeltseizoen 2025)

BIJLAGEN

1. Inrichtingsplan Eelerwoude
2. Reactienota zienswijzen
3. Ondertekende samenwerkingsovereenkomst verevening (geheim, ligt op de griffie ter inzage voor raads- en commissieleden)
4. Overzicht grondeigenaren (geheim, ligt op de griffie ter inzage voor raads- en commissieleden)

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Castricum

De heer W. van Twuijver
secretaris

mevrouw H.C. Heerschop
burgemeester