

Kaderstellend besluit - fase document - | De Skulper
't Stet 17 te Akersloot | Locatie ontwikkeling



de Skulper

gemeente CASTRICUM

kdra

Ch. Reitsma Stedebouw

bn VASTGOED

wonen
aan ~ water

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Het plangebied
- 1.3 Stappen
- 1.4 Leeswijzer

2. Projectbeschrijving

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Historische analyse stedenbouwkundig
- 2.3 Planomschrijving
 - 2.4.1. Beeldkwaliteit inleiding
 - 2.4.2. Beeldkwaliteit openbare ruimte en tuinen
 - 2.4.3. Beeldkwaliteit bebouwing

3. Beleidskaders

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Rijks- en provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid (3)

4. Milieu- en omgevingsaspecten

- 4.1 Milieu aspecten

5. Economische uitvoerbaarheid

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7. Kaart en impressies

8. Bronnenlijst

9. Bijlagen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding



Initiatiefnemer BN Vastgoed B.V. heeft onderzoek gedaan naar mogelijkheden van bedrijfssanering en herontwikkeling van het bedrijfsterrein gelegen aan 't Stet 17 te Akersloot dat grenst aan het Alkmaardermeer.

De locatie is in eigendom van de 3^e generatie familie Ruigewaard. De historie van de locatie, de fraaie ligging hiervan, het bijzondere karakter van het omliggende (recreatie-)gebied maken deze locatie tot een geschikte plek voor duurzame en kansrijke herontwikkeling. Vanuit historisch perspectief is gekozen voor de projectnaam “de Skulper”.

De huidige bestemming van dit prachtig gelegen terrein is geschikt voor gebruik door relatief zware bedrijvigheid. Voor de initiatiefnemer ligt het voor de hand dit terrein voor andere doeleinden te gebruiken. Met name de omliggende woningen aan de Molenbuurt, De Noord en 't Stet kunnen hiervan profiteren, maar ook de noordelijk gelegen functies ter hoogte van de Watersport vereniging 'WSVA'.

De eerste voorzichtige initiatieven dateren uit begin 2000, de periode van de nog zelfstandige gemeente Akersloot. Daar is het bij gebleven. Thema's die bijna 15 jaar na dato, na gedegen voor onderzoek, gekenmerkt zijn, zijn wonen, werken, verblijven, levendigheid, cultuur- en historische waarde van het momenteel nog geïsoleerde en 'gezouten' bedrijfsterrein.



1. Inleiding

1.2 Het plangebied



Het plangebied als bedoeld in dit kaderstellend fasedocument is gelegen in Akersloot, aan 't Stet 17. Aan de westzijde grenst het bedrijfsterrein aan de Molenbuurt en aan de oostzijde aan het Alkmaardermeer. Noordelijk loopt het gebied tot het terrein van Laamens (einde De Noord), zuidelijk tot 't Stet met hiertussen gelegen het pad van en naar de 'WSVA'. De exacte ligging is weergegeven onderstaande afbeeldingen.



1. Inleiding

1.3 Stappen



In november 2014 is op de locatie een eerste aanzet gepresenteerd via een 'posterpresentatie' aan Burgemeester en Wethouders. In december 2014 is met inloophmomenten aan de omwonenden, meerdere raadsleden en in het bijzonder leden woonachtig in Akersloot, deskundige en andere belangstellende getoond.

Vervolgens is tot en met mei 2015 in samenspraak met de projectleider en stedenbouwkundige van de gemeente een stedenbouwkundige verkenning opgesteld waarbinnen wonen, verblijven, levendigheid, cultuur- en historische waarde en recreatie een plek hebben gekregen.

In mei 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders de verkenning in principe goedgekeurd voor verdere uitwerking door initiatiefnemer. Deze stedenbouwkundige verkenning vormt de basis voor dit kaderstellend fasedocument.

Deze onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het nemen van een kaderstellend besluit door de raad waarna het bestemmingsplan wordt opgesteld. De ambitie is om eind 2016 het proces te hebben afgerond waarna realisatie kan plaatsvinden.

1. Inleiding

1.4 Leeswijzer



Hoofdstuk 1 is de inleiding.

In hoofdstuk 2 wordt de onderbouwing van het plan beschreven. In dit hoofdstuk is tevens een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Het plangebied wordt verdeeld in 3 zones, en aan de hand van deze zones omschreven. In hoofdstuk 2 wordt aangetoond hoe het initiatief ruimtelijk ingepast wordt in de omgeving en ook blijkt hieruit dat de kernwaarden van het gebied niet onevenredig worden aangetast maar juist wordt verstrekt. Tevens worden er spelregels geformuleerd om te borgen dat een goede ruimtelijke inpassing ook daadwerkelijk plaatsvindt.

Navolgende hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 geven de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. Onderscheiden worden achtereenvolgens het relevante ruimtelijke beleid van diverse overheden, milieu- en omgevingsaspecten, financieel-economische en tot slot maatschappelijke uitvoerbaarheid. In voorbereiding van de onderbouwing in dit document zijn door de initiatiefnemer een aantal onderzoeken gedaan, deze zijn deels verwerkt en als bijlage beschikbaar. Het foto materiaal gebruikt in deze hoofdstukken geeft een indicatief beeld van de beoogde kwaliteit.

Hoofdstuk 7 geeft een weergave van het voorgestelde plangebied in de variant met 4 vrije kavels. Afhankelijk van de marktvraag zijn 3 of 5 vrije kavels voorstelbaar.

Hoofdstuk 8 en 9 bevatten achtereenvolgens een bronvermelding en een overzicht van de relevante bijlagen zoals bovenstaand beschreven.

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie (1)



De bestaande situatie is omschreven in beeld en tekst en eind 2014 gepresenteerd via de zogenaamde 'posterpresentatie' aan het college en overige belangstellenden en betrokkenen. In kleine weergave zijn de posters in de volgende pagina's opgenomen.

Deze posters zijn tevens in origineel formaat als bijlage aangehecht.

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie (2)



1 van 6
regio

ligging plangebied in regio

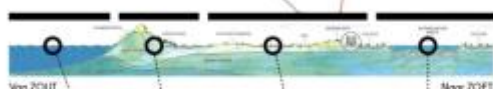
huidige situatie



de weg van
de skulper
500 jaar
1514 - 2014

van zout >>

<< naar zoet



Van ZOET

Naar ZOET

zee

polder

duin

meer

deSkulper

2 van 6
gebied

gebiedsanalyse



zicht vanaf het meer richting Akersloot



deSkulper

3 van 6
plangebied



huidige situatie

bestemmingsplan / kaart



gebruik van het terrein



zicht vanuit het plangebied



deSkulper

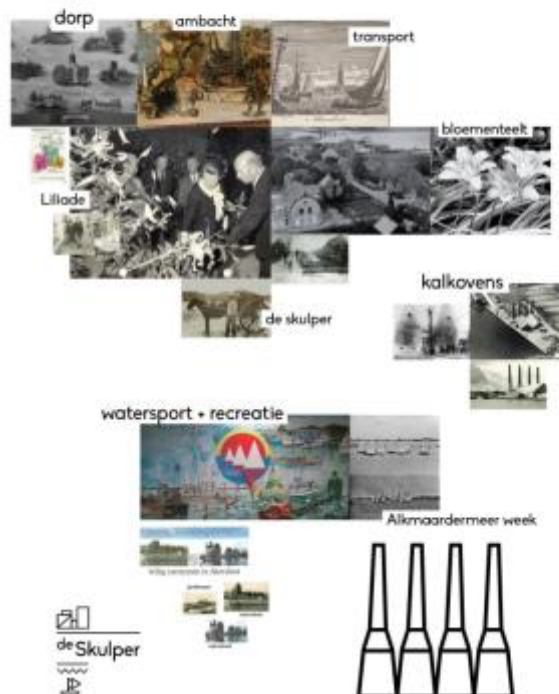
2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie (3)



4 van 6

historie



5 van 6

huidige beleving



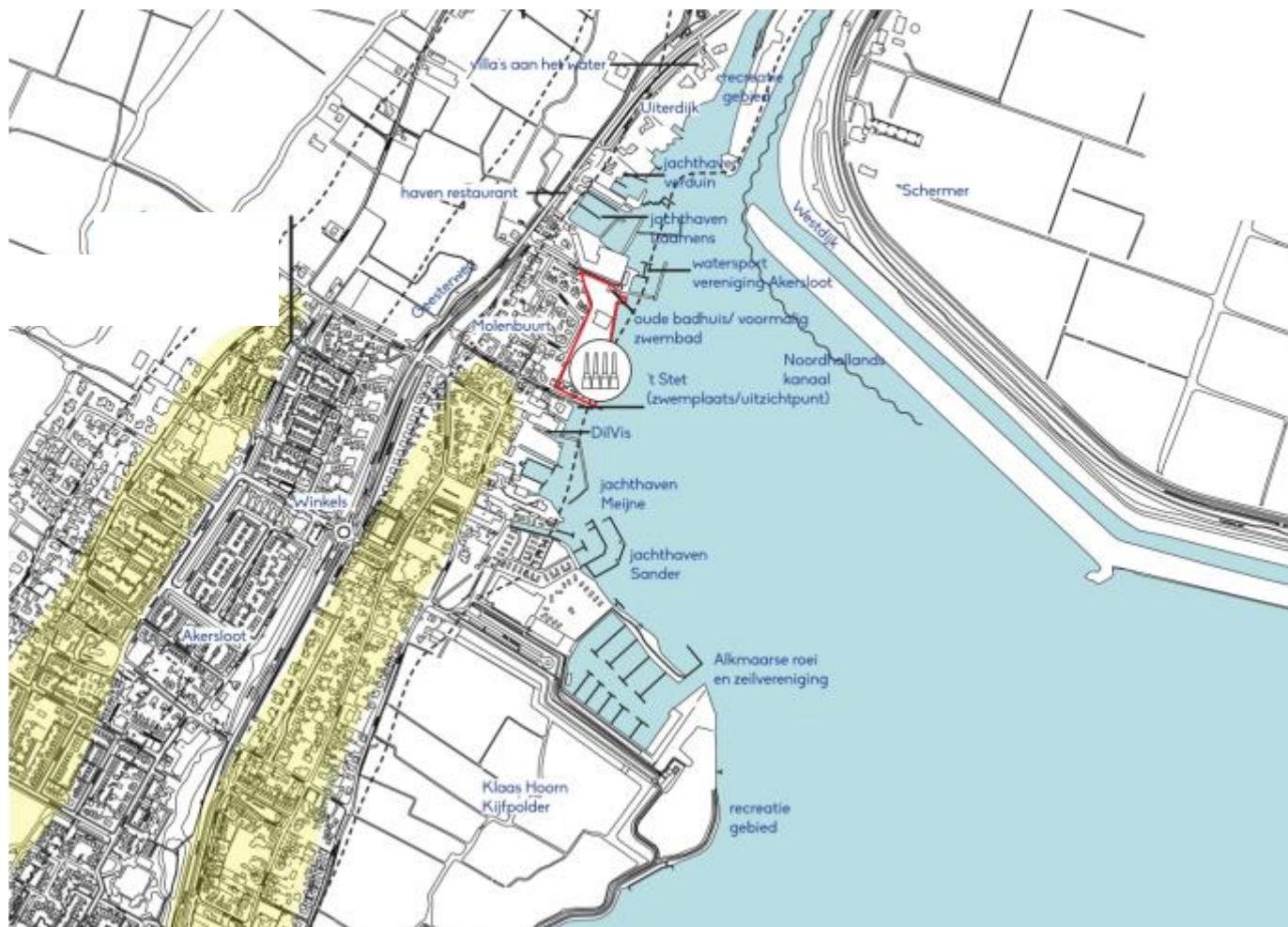
6 van 6

kansen



2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie (4)



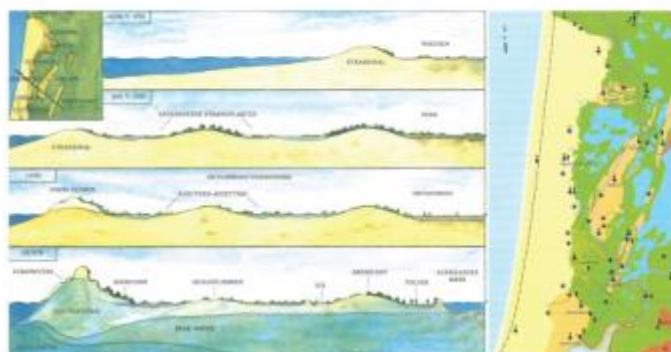
Functies om en rond de locatie

2. Projectbeschrijving

2.2 Historische analyse stedenbouwkundig (1)

Na de drooglegging van de Schermer rond 1657, bleef het Alkmaarder- en Uitgeestermeer als een restant van deze grote veenplas bestaan. Tot dan was het Alkmaardermeer, dat in de Middeleeuwen nog Lange Meer werd genoemd, een uitloper van een enorme waterplas die liep van het IJ tot aan de Heerhugowaard. De huidige dorpen Akersloot, Uitgeest en Markenbinnen waren toen nog havenplaatsen.

De noordelijke uitloop in het Noord-Hollands kanaal heet Uiterdam, net als het kleine recreatiegebied bij het pontje.



Axmeriscota
aan de zeeboezem

ontwikkeling profiel noord-holland



situatie 1858



situatie 1904



situatie anno nu

2. Projectbeschrijving

2.2 Historische analyse stedenbouwkundig (2)



1. In onderstaand kaartbeeld is te zien dat de strandwallen, ondanks de zandafgraving, nog steeds aanwezig zijn (geel gemarkeerd). Ook is te zien dat de bodem in de omgeving zeer divers is en daardoor bijzondere kwaliteiten herbergt. De aansluiting van de strandwal met het Alkmaarder- en Uitgeestermeer is uniek en maakt Akersloot tot een van de meest geliefde bestemmingen voor waterrecreatie. Het veengebied (paars geduid) ten westen van de strandwallen heeft een bijzonder mooi cultuurlandschap opgeleverd met waterloopjes en groene weiden.



De bodem die het ontstaan en de groei van Akersloot heeft bepaald.

2. Ook uit de bebouwing is de historische ontwikkeling goed af te lezen. Het dorp kent twee dorpslinten (rood geduid) gelegen op de strandwallen. Tussen de linten met deels karakteristieke, vrijstaande bebouwing liggen in het veenweidegebied de verschillende planmatig ontwikkelde buurten.



Bebouwingsvormen bepaald door de bodem opbouw.

3. De verkeersontsluiting van Akersloot loopt voornamelijk in noord-zuidelijke richting. De Geesterweg is de doorgaande hoofdontsluitingsroute. Ter hoogte van de kerk en in het noordelijkste en zuidelijkste deel van Akersloot is deze weg in dwarsrichting met het lange lint Startingerweg-Buurtweg verbonden. Samen vormen deze wegen de hoofd-ontsluiting van het dorp in de vorm van een zgn. 'ladderstructuur' (zogenamde prikkers)



Bereikbaarheid van het dorp en haar voorzieningen.

2. Projectbeschrijving

2.2 Historische analyse stedenbouwkundig (3)



De stedenbouwkundige verkenning is gestart vanuit een grondige analyse van het locatie en directe omgeving met medewerking van deskundige op diverse deelgebieden. Met de analyse is komen vast te staan dat het terrein een bijzondere positie inneemt ten opzichte van haar omgeving. Belangrijk daarbij is de positie aan het water en de cultuurhistorische relatie met de oorspronkelijke functie van het terrein. In dit verband is als leidraad voor de herontwikkeling het devies 'Zout-ontmoet-zoet' geïntroduceerd.

Het terrein bood van oorsprong namelijk plaats aan een aantal kalkovens. In deze kalkovens werd van schelpen poederkalk gemaakt o.a. voor toepassing in metselspecie. De op het strand opgeveste schelpen werden bij 't Schulpstet in Bakkum in een schip geladen en via de Schulpvaart naar Akersloot gevaren. Vanuit de analyse is eveneens komen vast te staan dat in het gebied een drietal invloedssferen kunnen worden benoemd:

- A. 't Stet (kleinschalig en dorps, historisch);
- B. de Molenbuurt (introvert, kleinschalig en laaggelegen);
- C. de Noord (rand van het dorp, open, overgang naar grootschalig).

Onderhavige stedenbouwkundige uitwerking sluit hierop aan door binnen het te herontwikkelen gebied een drietal gebieden te onderscheiden met een eigen karakteristiek. 't Stet (A) wordt afgesloten met kleinschalig wonen i.c.m. kleinschalige bedrijvigheid, aansluitend op de dorps schaal en sfeer, De Noord (C) wordt conform 't Stet een plek aan het water met een groot openbaar en publiek karakter en tussen 't Stet en De Noord liggen woonkavels aan het water die aansluiten op de beslotenheid van de Molenbuurt (B).

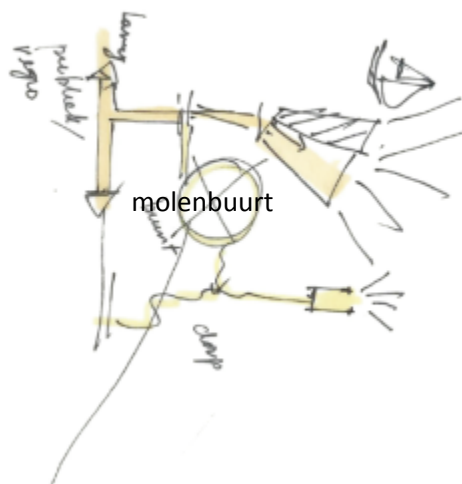


2. Projectbeschrijving

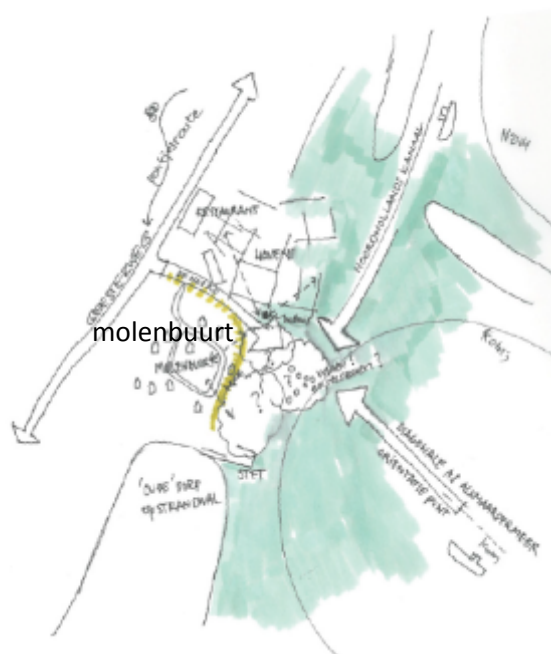
2.2 Historische analyse stedenbouwkundig (4)

Vanuit de analyse is gebleken dat een doorlopende verbinding aan de oever van het meer vanuit historisch perspectief en stedenbouwkundige typologie niet logisch is. Alle oorspronkelijke verbindingen tussen dorp en meer zijn van oudsher 'prikkers' (laddervorm) vanaf het historische lint.

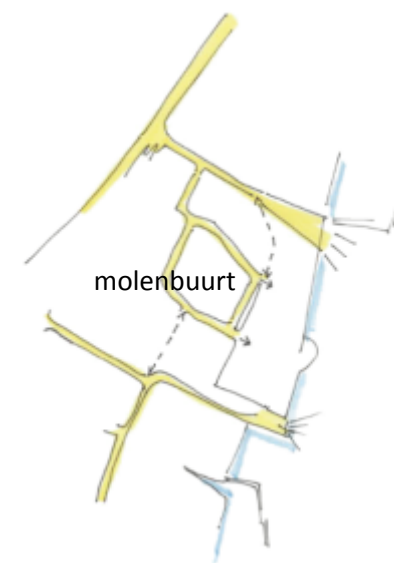
De koppeling van gebieden (binnen het plangebied en tussen plangebied en omgeving) kan hiermee, conform de karakteristiek van Akersloot, voorstelbaar plaatsvinden door de introductie van informele wandelroutes binnendoor c.q. achterlangs het plangebied.



Invloed sferen - divers



Nieuw plek in het dorp



Verknoping met omgeving

2.3 Planomschrijving (1)



Leeswijzer

- A. De uitwerking van het plangebied “de Skulper” levert de bijgaande naastliggende verkaveling als eind resultaat;
- B. ieder onderdeel uit het plangebied wordt separaat behandeld op de hierna volgende pagina’s;
- C. marge /variatie in vrije kavel woningen bedraagt + /- 1 woning;
- D. de legenda geeft de functie duiding met de diverse opties en alternatieven weer;
- E. een hoge resolutie versie van deze kaart is als bijlage aangehecht.



2. Projectbeschrijving

2.3 Planomschrijving (2)



De stedenbouwkundige uitwerking wordt gevormd door binnen het te her ontwikkelen gebied een drietal gebieden aan te duiden (zoals eerder in dit document genoemd). Deze uitwerking heeft geleid tot een (beperkt) stedelijk programma. In totaal worden circa 11 tot 14 woningen gerealiseerd. De drie gebieden (zones) laten zich als volgt kort beschrijven:

zone A - 't Stet

't Stet wordt afgesloten met kleinschalig wonen i.c.m. kleinschalige bedrijvigheid, aansluitend op de dorpse schaal en sfeer.

2-onder-1 kap woning

zone B - Vrije kavels

Tussen 't Stet en De Noord liggen woonkavels aan het water die aansluiten op de beslotenheid van de Molenbuurt.

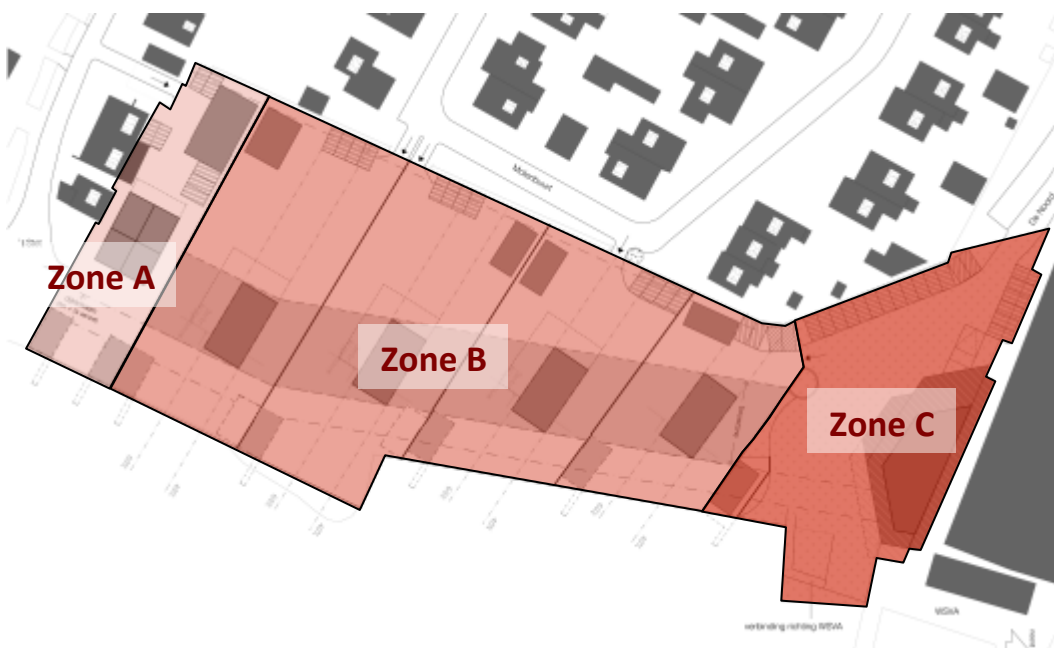
3, 4 of 5 woningen (+1 of -1 woning)

zone C - Openbaar gebied/appartementen

Aan de Noord wordt een openbaar verblijfsgebied aangelegd waar 'alles' samenkomt. Het gebied krijgt meer lucht met een zichtlijn naar het water vanaf De Noord. Een cultuurhistorisch element wordt geplaatst welke informatie geeft over het gebruik van het terrein destijds als kalkoven branderij. Een koppeling met noordelijke functies (jachthavens van Laamens & WSVa) is voorstelbaar respectievelijk voorzien. Aan de noordelijke rand staat een appartementencomplex met 6 wooneenheden (afhankelijk van marktvraag 7 wooneenheden).

Het appartementencomplex wordt uitgevoerd met een deels gebouwde parkeervoorziening en een op de functie van de locatie gerichte commerciële ruimte/dienstverlening (tot maximaal 186 m² bvo, afhankelijk van definitieve uitwerking), bij voorkeur voor horeca en/of recreatie gerelateerde functies eventueel aangevuld met een slaapruijme voor de beheerder. Vormgeving van de bouwmasa komt voort uit zichtlijn richting het Alkmaardermeer vanaf Geesterweg en De Noord. Dit gebouw vormt het gewenste bebouwingsaccent uit het 'Masterplan Inbreidingen'.

Het appartementengebouw is gepositioneerd 'over' de huidige recreatiewoning (voorheen bekend als starttoren). In goed overleg met de eigenaren is een alternatieve plek vastgesteld met een nieuwe recreatie verblijf. Hierover later meer.



2. Projectbeschrijving

2.3 Planomschrijving (3)



Het plangebied ligt op de overgang van strandwal naar veenweidegebied, aan de rand van het Alkmaardermeer. Het gebied biedt daarmee uitgelezen mogelijkheden om een deel van de landschappelijke gradiënt binnen Castricum zichtbaar te maken. Uitwerking wordt gegeven aan een geleidelijke overgang van dicht naar open. Het dorp glijdt hiermee als het ware van de strandwal af richting het veenweidegebied en het Alkmaardermeer. Met de opzet wordt dan ook aansluiting gevonden bij het beeldkwaliteitsplan buitengebied 2010 waarin een geleidelijke overgang van bebouwd naar open buitengebied wordt gewenst.

Meer dan in de eerdere visie uit 2001 wordt met de stedenbouwkundige verkenning aangesloten bij de karakteristiek van het gebied. Zo ook, als het gaat om de beëindiging van 't Stet en de Noord en die te beschouwen als 'prikkers' vanuit het bestaande lint op de strandwal. Hiermee worden plekken aan het water gerealiseerd op een dorpse en voor Akersloot karakteristieke manier. Voorkomen wordt dat een bebouwingsfront met doorgaande kade wordt gerealiseerd.

Met de bouw van een appartementencomplex op de kop van De Noord wordt inhoud gegeven aan het in het Masterplan Inbreidingen genoemde 'bebouwingsaccent'. De in dit plan gegeven hoogtecodering 1-3(4) waarbij maximaal 4 lagen zijn gedacht wordt weliswaar overschreden, maar het Masterplan Inbreidingen geeft hierbij al de ruimte voor nadere uitwerking. Uitgangspunt is thans de realisatie van 4 lagen op een plint waarbij de bovenste laag terug ligt ten opzichte van de onderliggende lagen. Ten opzichte van de omgeving wordt deze hoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar worden geacht. Omliggende bebouwing is weliswaar lager, maar juist op dit punt is een herkenningspunt op z'n plaats gezien de ligging bij de jachthavens en het zicht vanaf het water naar de ingang van het kanaal.

Bovendien wordt voldoende afstand gehouden tot omliggende woningen (Molenbuurt). Door de balkons van appartementen qua oriëntatie op het water te richten en het aantal ramen met zicht op achtertuinen qua grootte en aantallen te beperken, kan rekening worden gehouden met de privacy van bewoners van woningen in de Molenbuurt.

De zichtbaarheid van het water vanaf de Geesterweg / De Crimpen blijft bestaan. Het appartementengebouw is zo gepositioneerd dat het water en licht boven water zichtbaar is (vanaf De Noord gezien) en bezoekers uitnodigt om naar de plek aan het water te komen. De wens uit de Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 om het water vanuit het dorp meer beleefbaar te maken, zodat bezoekers aan water of dorp van beide kunnen genieten, wordt binnen de stedenbouwkundige verkenning van een uitwerking voorzien door aan De Noord een nieuwe openbare plek aan het water te maken. Beleving van de landschappelijke gradiënt en de geschiedenis van het terrein kunnen hier hand in hand gaan. Bovendien kan recreatief fietsverkeer deze kant op worden gestuurd zodat de plek onderdeel (of wellicht eindpunt) wordt van een recreatieve route. Aansluiting op een routing langs de Schulpvaart verdient daarbij aanbeveling om de historische routing van de schelpen van zee naar Alkmaardermeer vorm te geven. De plek voor de 'pleisterplaats' is logisch.

De watersportvereniging WSVa wordt via het openbare plein ontsloten en krijgt zo een meer zichtbare ontsluiting dan in de huidige situatie het geval is, zijnde een smal pad tussen de loodsen van jachthaven Laamens en de terreinafscheiding van terrein Ruigewaard. De dynamiek van de WSVa wordt als toegevoegde waarde gezien op de leefbaarheid van het plein. Bovendien is een koppeling aan het appartementencomplex logisch vanuit de mogelijkheid om op de begane grond een 'commerciële functie' te realiseren die hierin van toegevoegde waarde kan zijn voor de gehele openbare plek.

2. Projectbeschrijving

2.4.1. Beeldkwaliteit inleiding



Inleiding

Het in dit document uitgewerkte beeld en kwaliteitsplan is bedoeld om richting te geven op esthetisch gebied. De architectuur van de te bouwen bebouwing vormt samen met de openbare inrichting het middel om te komen tot de gewenste uitstraling van het project.

Goede afspraken hierover zijn dus van wezenlijk belang. Het beeld en kwaliteitsplan wil richtinggevend zijn maar niet beknellend. Zonder in detail te treden worden een aantal typeringingen genoemd die gezamenlijk de grondgedachte voor de architectuur omschrijven.

Het is van belang dat de nieuw toe te passen materialen, de schaal en de geleding een samenhang vertonen met de bestaande omgeving. Het plan heeft een eigen karakter dat een relatie aan gaat met zijn ligging en oriëntatie aan het Alkmaardermeer.

“Wonen aan het water”

De basisgedachte is het maritieme stoere karakter van de locatie. Het beeld van de oude functie van het kavel geldt hierbij als onderliggende leidraad. Wonen aan het water typeert de sfeer.

Verschijningsvorm, massa en materialisering zijn richtinggevend voor het plan. Het plan mag op eigen wijze een waardevolle aanvulling vormen voor de dorpskern van Akersloot en daarmee 't Stet en de Molenbuurt. De erfafscheidingen in het plan vormen één familie. Het beeld vanaf het water (Alkmaardermeer) is eenduidig en in samenhang met elkaar. De bestaande uitstraling van de damwandkade vormt ook in het nieuwe plan een passend element.



2. Projectbeschrijving

2.4.2. Beeldkwaliteit openbare ruimte en tuinen (1)



Erfgrenzen
zone A - 't Stet

Tuin grenzend aan openbaar gebied:
Lattenschutting 2m hoog.

Tuin grenzend aan tuin (privé - privé):
*Hoge blad houdende haag of hek met klim-
beplanting 2m hoog.*

*E.e.a. zodanig uitvoeren dat er geen zicht
mogelijk is naar belendend erf.*



Erfgrenzen
zone B - Vrije kavels

Tuin grenzend aan openbaar gebied:
*Hoge blad houdende haag of hek met klim-
beplanting 2m hoog.*

Tuin grenzend aan tuin (privé - privé):
*Hoge blad houdende haag of hek met klim-
beplanting 2m hoog.*

*E.e.a. zodanig uitvoeren dat er geen of
beperkt zicht mogelijk is naar belendend
erf.*

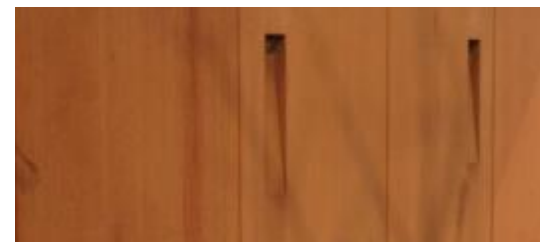


Erfgrenzen
zone C - Openbaar gebied/appartementen

Zicht op tuin vanaf openbaar gebied:
*Begroeid talud (eenzijdig) tegen cortenstaal of
verticale houten latten schutting.*

Zicht op openbaar gebied vanaf tuin:
*Cortenstaal of blad houdende haag of hek met
klimbeplanting 2m hoog.*

*E.e.a. zodanig uitvoeren dat zicht (privacy) niet
mogelijk is naar het belendende privé erf.*



2. Projectbeschrijving

2.4.2. Beeldkwaliteit openbare ruimte en tuinen (2)



Verhardingen, straatmeubilair en verlichting, zone A - 't Stet

Openbare ruimte algemeen:
Als bestaand

Verharding:
Aansluiten op bestaand

Verhardingen, straatmeubilair en verlichting, zone B - Vrije kavels

Openbare ruimte algemeen:
Uitvoeren conform "handboek inrichting openbare ruimte, gemeente Castricum", december 2014
Verder aansluiten op bestaand.

Verharding:
Aansluiten op bestaand

Verhardingen, straatmeubilair en verlichting, zone C - Openbaar gebied/appartementen

Openbare ruimte algemeen:
Uitvoeren conform "handboek inrichting openbare ruimte, gemeente Castricum", december 2014
Afstemmen op de algemene openbare ruimte.

Verharding:
Klinkerverharding met strand gerelateerde accenten

Note. Het Wegenbeleidsplan stelt kaders voor inrichting De Noord. Opwaarderen van De Noord is niet van toepassing en geen onderdeel van het plangebied.



2. Projectbeschrijving

2.4.2. Beeldkwaliteit openbare ruimte en tuinen (3)



Bergingen en botenhuizen zone A - 't Stet

Vrijstaande botenhuizen en bergingen integraal mee ontwerpen met woningen. Aansturen op onderlinge samenhang tussen de verschillende botenhuizen en tussen verschillende bergingen. Een maritiem en stoer karakter is voorstelbaar. Oriëntatie richting het water.

Botenhuizen maximale bouwhoogte 3,5m en maximale goothoogte 2,6 m. Breedte maximaal 5m en diepte maximaal 9m.

Bijgebouw maximale bouwhoogte 6m en maximale goothoogte 4m. Breedte maximaal 8,5m en diepte maximaal 15m.



Bergingen en botenhuizen zone B - Vrije kavels

Vrijstaande botenhuizen en bergingen integraal mee ontwerpen met woningen. Aansturen op onderlinge samenhang tussen de verschillende botenhuizen en tussen verschillende bergingen. Een maritiem en stoer karakter is voorstelbaar. Oriëntatie richting het water (m.u.v. bijgebouw noordelijkste vrije kavel).

Botenhuizen maximale bouwhoogte 3,5m en maximale goothoogte 2,6 m. Breedte maximaal 5m en diepte maximaal 9m.

Bijgebouw zuidelijkste vrije kavel maximale bouwhoogte 5m en maximale goothoogte 3m. Breedte maximaal 10m en diepte maximaal 7,5m. Overige bijgebouwen maximale bouwhoogte 4,5m en maximale goothoogte 3m. Breedte maximaal 5m en diepte maximaal 10m.



Recreatiewoning zone C - Openbaar gebied /appartementen

Aansturen op onderlinge samenhang tussen de specifieke recreatie woning en de verschillende botenhuizen op de vrije kavels in zone B. Een maritiem en stoer karakter is voorstelbaar. Oriëntatie richting het water.

Recreatiewoning maximale bouwhoogte 3m en maximale goothoogte 2,5 m. Breedte maximaal 5m en diepte maximaal 10m.



2. Projectbeschrijving

2.4.2. Beeldkwaliteit openbare ruimte en tuinen (4)



Openbaar groen en bomen
zone A - 't Stet

Openbaar groen en bomen:
Uitvoeren conform "handboek inrichting openbare ruimte, gemeente Castricum", december 2014

Tevens uitvoeren conform "Bomenbeleidsplan 2015 - 2024 gemeente Castricum"



Openbaar groen en bomen
zone B - Vrije kavels

Openbaar groen en bomen:
Uitvoeren conform "handboek inrichting openbare ruimte, gemeente Castricum", december 2014

Tevens uitvoeren conform "Bomenbeleidsplan 2015 - 2024 gemeente Castricum"

Specifiek plan over hoe om te gaan met de groenstructuur wordt in hoofdstuk 4 beschreven.



Openbaar groen en bomen
zone C - Openbaar gebied /appartementen

Openbaar groen en bomen:
Koppeling met inrichting en historische vegetatie ("zout" accenten) openbaar gebied is uitgangspunt

Uitvoeren conform "handboek inrichting openbare ruimte, gemeente Castricum", december 2014

Tevens uitvoeren conform "Bomenbeleidsplan 2015 - 2024 gemeente Castricum"

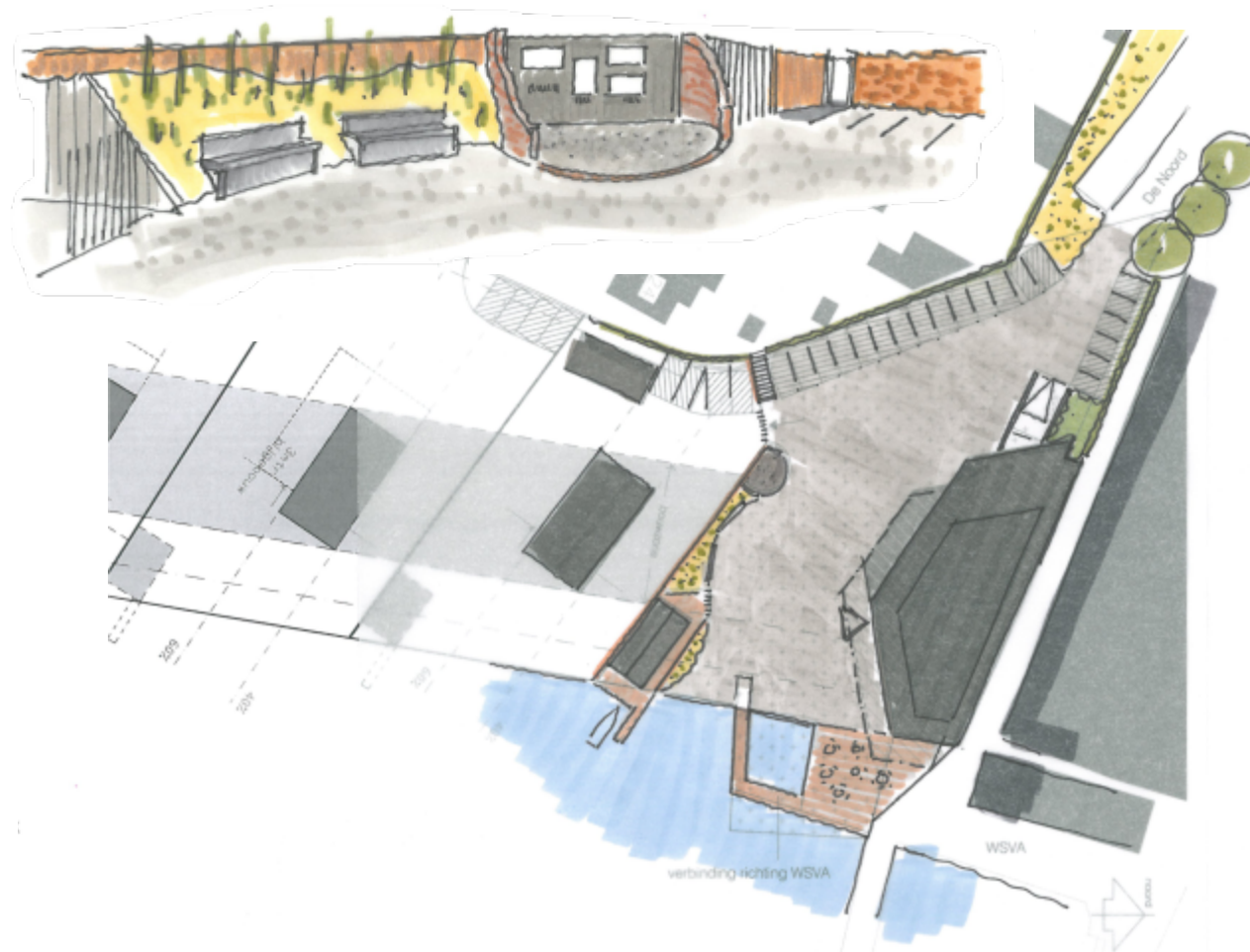


2. Projectbeschrijving

2.4.2. Beeldkwaliteit openbare ruimte en tuinen (5)



Specifieke elementen
zone C - Openbaar gebied



2. Projectbeschrijving

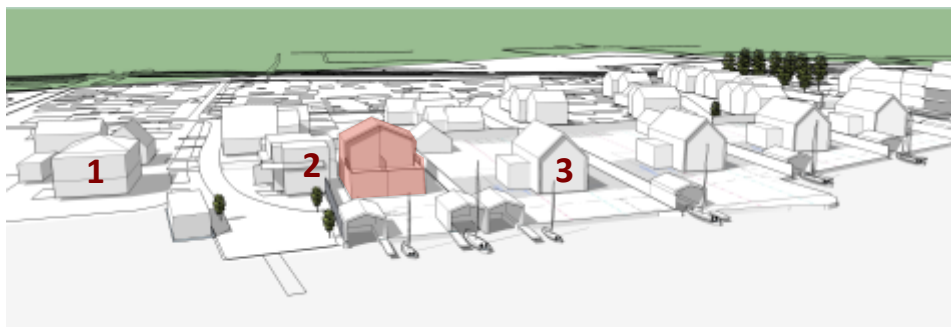
2.4.3. Beeldkwaliteit bebouwing (1)

Massa en typologie zone A - 't Stet

De direct omgeving kent in de bestaande situatie geen duidelijke structuur maar grote diversiteit aan vorm, typologie en schaal en een mix van wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Ontsloten vanaf 't Stet en gedraaide oriëntatie aan de kop van 't Stet.

Tussen de met 1 en 2 aangegeven bestaande woningen en de met 3 aangegeven nieuwe vrije kavel woningen vormt het hoofdgebouw (rode arcering) in deze zone een passende beëindiging van 't Stet:

Woning (rood geduid) uitvoeren als beëindiging van 't Stet. Massa als zodanig vormgegeven. Hoofdvolume maximale bouwhoogte 10m, maximale goothoogte 7,5m. Oostelijk gelegen deel met plat dak hoogte 3m met een borstwering rondom op 4m hoogte. Volume en maatvoering o.b.v. onderleg met bewoner naastgelegen woning 't Stet 15, zie verder hoofdstuk 6.



2. Projectbeschrijving

2.4.3. Beeldkwaliteit bebouwing (2)

Massa en typologie zone B - Vrije kavels

Het plan heeft, afhankelijk van de markt opname, 3, 4 of 5 vrije kavels (+1 of -1). Een eenduidig karakter zal ontstaan tussen de woningen onderling binnen het stedenbouwkundig kader. Een maritiem en stoer karakter is voorstelbaar. Oriëntatie van de woningen richting het water, met geoptimaliseerde ruimte tussen de woningen. Vrijstaande botenhuizen en bergingen integraal mee ontwerpen met woningen.

*De afmetingen van de kavels gaan van ca. 800 m² tot 2.000 m²; Aantal kavels 3, 4 of 5 stuks (+1 of -1)
Breedte hoofdgebouw maximaal 8 meter bij 4 of 5 vrije kavels. Bij 3 vrije kavels breedte hoofdgebouw maximaal 10,6 meter (volgens zelfde verhouding open-dicht als gepresenteerde optie met 4 vrije kavels). Maximale bouwhoogte 10m, maximale goothoogte 7,5m. Zie verder de als bijlage toegevoegde plankaart. Aan de hoofdgebouwen worden aanbouwen met plat dak of flauwe dakhelling toegestaan. Zie de als bijlage toegevoegde plankaart voor nadere omschrijving.*

*2^{de} lijns bebouwingsvlak voor bestemming gastenverblijf, B&B, mantelzorg, praktijkruimte (geen huisarts) en bedrijf aan huis. Botenhuizen maximale bouwhoogte 3,5m en maximale goothoogte 2,6 m. Breedte maximaal 5m en diepte maximaal 9m.
Zie voor verdere omschrijving hoofdstuk 2.4.2.(3) en de als bijlage toegevoegde plankaart.*

Heldere afspraken in samenhang voor wat betreft erfafscheidingen, inritten en eventuele aanleg steigers.



Verkaveling met 4 vrije kavels

afhankelijk van marktvraag 3, 4 of 5 vrije kavels (+1 of -1)

- Hoofdgebouw
- 2^e lijns bebouwing
- Botenhuizen (optie)

2. Projectbeschrijving

2.4.3. Beeldkwaliteit bebouwing (3)



Massa en typologie
zone C - Openbaar gebied /appartementen

Referentie “maritiem”, als herkenningspunt vanuit het dorp en vanaf het water.

Uitgangspunten:

Aan de noordzijde van het openbaar gebied wordt het appartementen gebouw gevormd door de zichtlijn van de Geesterweg in de richting van het meer, de afstand tot de Molenbuurt en de verdraaiing van de appartementen naar het meer en openbaar gebied.

De verschijningsvorm van het appartementen gebouw wordt aan de zijde van jachthaven Laamens en WSVa bepaald door de specifieke bebouwing, een simpele en eenduidige vorm.

Het object vormt een onlosmakelijk geheel met de omgeving dat alzijdig uniek is qua verschijningsvorm en typologie voor deze plek.

Het appartementen gebouw krijgt een centrale entree vanaf het plein, zodat meer hechting met het openbare karakter van de plek ontstaat.

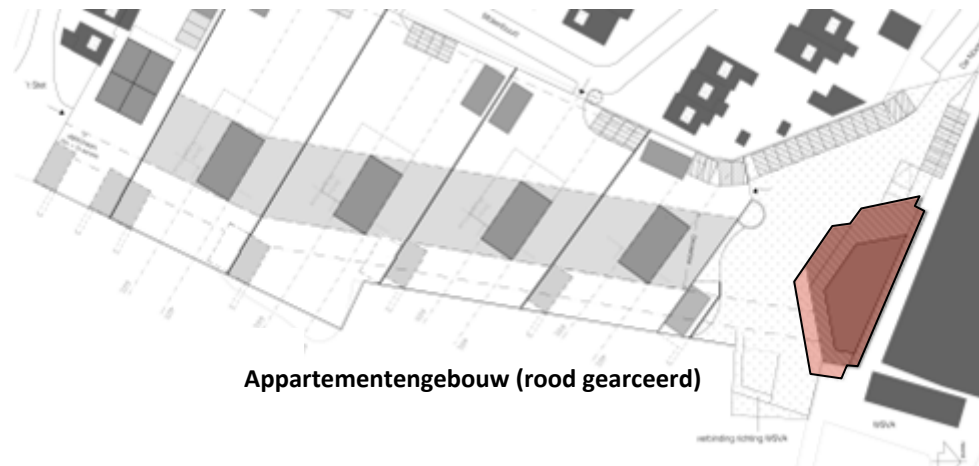
Wooneenheden (levensloopbestendig) 6 (of 7 stuks) in range van circa. 125 t/m 190 m2 gebruiksoppervlak.

Bovenste woonlaag (4^{de}) betreft een zogenaamde ‘dakwoning’ terug liggend.

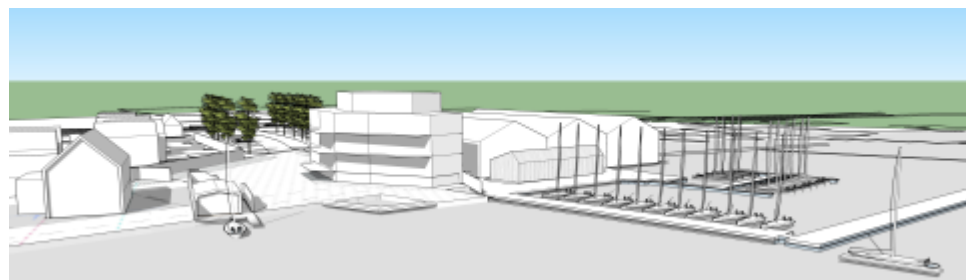
Grote balkons gericht op het meer groter dan 25 m2, balkon dakwoning groter dan 50 m2.

Hoogte appartementen gebouw ca. 13 meter t.o.v. maaiveld-hoogte.

Parkeren op eigen terrein en deels in gebouwde /verdiepte voorziening, conform het onderzoek naar de parkeerbalans en daarmee aantallen.



Appartementengebouw (rood gearceerd)



Zicht op appartementengebouw en WSVa

Per appartement te voorzien in een berging.

Door ontwikkelaar bij gemeente aan te kopen strook ter plaatse van huidige toegangspad naar de WSVa vast te stellen in latere fase (metrages en condities n.t.b.).

2. Projectbeschrijving

2.4.3. Beeldkwaliteit bebouwing (4)



Architectuur zone A - 't Stet

*Uitgangspunten:
Nautisch/maritiem, aansluitend op
bestaande bebouwing 't Stet en op
woningen zone B, moderne uitstraling.*



Architectuur zone B - Vrije kavels

*Uitgangspunten:
Bakens aan het water, archetype woning,
kapvorm dwars op de kade, positie woningen
ten opzichte van elkaar in balans (middels
vaststellen tussenruimte), stoer en maritiem.*



Architectuur zone C - Openbaar gebied /appartementen

Appartementen gebouw met commerciële
ruimte (lunchroom/ijsalon/dienstverlening) in
een gedeelte van de begane grond.

*Uitgangspunten:
Specifieke Architectuur (herkenningspunt),
landmark als baken bij de entree van het
Noordhollands kanaal, overgang naar de
jachthavens en loodsen, oriëntatie,
zuidligging/uitzicht Alkmaardermeer/ privacy
Molenbuurt.*



2. Projectbeschrijving

2.4.3. Beeldkwaliteit bebouwing (5)

Materiaal, kleur en detail

Uitgangspunten gelden voor alle zones, te weten:

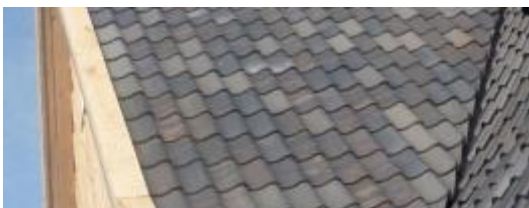
zone A - 't Stet,

zone B - Vrije kavels

zone C - Openbaar gebied /appartementen

Uitgangspunten voor alle zones:

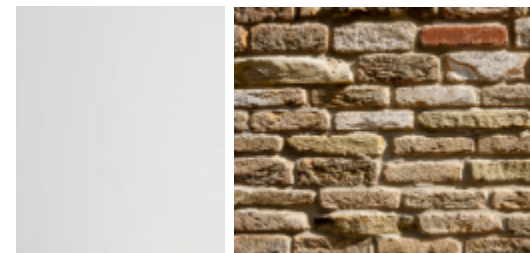
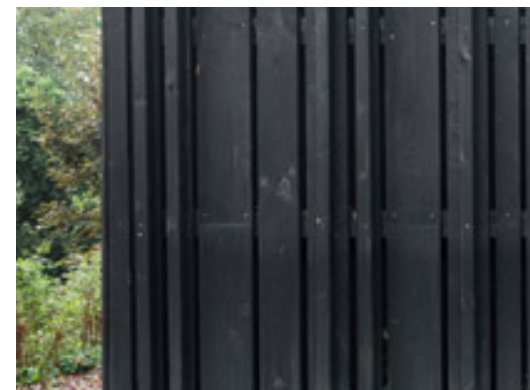
Hoofdzakelijk werken met verduurzaamd hout en stucwerk, keramische pannen of – leien, duurzame materialen, maritieme/ nautische uitstraling, neutrale tinten.



daken in basis



gevels in basis



gevels incidenteel

3. Beleidskaders

3.1 Inleiding



Inleiding

In de navolgende pagina's worden de belangrijkste kaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Castricum en de relatie met ruimtelijke onderbouwing kort weergegeven. Op deze manier wordt duidelijk hoe het project past binnen de kaders die door de verschillende overheidslagen zijn gesteld.

3. Beleidskaders

3.2 Rijks- en provinciaal beleid



Rijk

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op rijksniveau. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte. Het kabinet Rutte wil de ruimtelijke ordening verregaand op de schop nemen. De regelgeving voor burgers en ondernemers moet verminderd worden en de nadruk komt te liggen op herstructurering van bestaand gebied. Bij de invoering van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening is de hiervoor omschreven Nota Ruimte aangemerkt als Structuurvisie en heeft daarmee geen externe werking meer. Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen is de AMvB Ruimte opgesteld. Deze AMvB staat ook bekend als het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro). Dit besluit is in werking getreden eind december 2011 en geeft nadere regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In de SVIR is 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de 'ladder' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Aan de 'ladder' kan worden voldaan en dit zal in het later op te stellen bestemmingsplan worden geduid en verwerkt.

Provincie

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn op 21 juni 2010 en laatst gewijzigd op 3 februari 2014 (gepubliceerd op 7 maart 2014). Zij vervangen het streekplan Noord-Holland Zuid van februari 2003 en het op 25 oktober vastgestelde Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, vooral waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten.

In de structuurvisie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. De provincie wil het landelijk gebied ontwikkelen met behoud van het karakter ervan.

Aan het provinciaal beleid wordt voldaan. In dit kader wordt als voorbeeld genoemd dat "de Skulper" binnen Bestaand Bebouwd Gebied ligt.

Er zijn provinciale subsidies ter stimulering van groen- en (water)recreatie- gerelateerd beleid. Middels deze subsidies kan de ontwikkeling van het plangebied worden versterkt, teneinde het nog beter in het beleid te laten passen. Verder onderzoek naar mogelijke toepasbaarheid van provinciale subsidies zal in een volgende fase worden verkend.

3. Beleidskaders

3.3 Gemeentelijk beleid (1)



Bestemmingsplan

De gronden liggen in het bestemmingsplan 'Akersloot' en hebben de bestemming 'Gemengd'. *De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal (bedrijfs-) woningen en aan de woonfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten (t/m categorie 2 met een max. van 100 m² per perceel), horeca activiteiten (categorie 1), kantoren (tot max. 100 m²) en dienstverlenende en maatschappelijke voorzieningen (tot max. 100 m²) alsmede mantelzorg in een afhankelijke woonruimte. Ter plaatse van de huidige bebouwing (zuidzijde van het terrein) is binnen de bestemming 'Gemengd' een tweetal bouwvlakken opgenomen. De goot- en totale bouwhoogte binnen de bouwvakken bedraagt 6 respectievelijk 10 meter. Buiten de bouwvlakken mag niet worden gebouwd. Het hele gebied is voorzien van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', waardoor eveneens bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 mogelijk zijn. Op de grens tussen water en land ligt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Daarnaast hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'*

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, mede omdat:

1. Beoogde nieuwe functies niet zijn toegestaan zoals woningbouw, recreatie e.d.;
2. het appartementencomplex de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijdt;
3. buiten de bouwvlakken wordt gebouwd.

Om het plan planologisch mogelijk te maken zal voor "de Skulper" een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.

3. Beleidskaders

3.3 Gemeentelijk beleid (2)



Beeldkwaliteitplan Buitengebied 2010

Onderdeel van de Kadernota buitengebied is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2010. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de landschappelijke kwaliteiten van Castricum als geheel. Binnen Castricum wordt een aantal landschappelijke eenheden onderscheiden die samen de landschappelijke gradiënt vormen. Onderscheiden worden de strandwal, de strandvlakte, de binnendelta van het oer-ij, de veenweide polders en het Alkmaardermeer. Cultuurhistorisch waardevolle elementen zijn o.a. de Schulpvaart. Qua uitstraling stelt het beeldkwaliteitsplan dat het uitgangspunt is om een herkenbare dorpsrand te maken geïnspireerd op de aanwezige landschappelijke patronen. Nieuwe functies en ruimtelijke structuren die een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid kunnen hier een plek vinden, bijvoorbeeld zorg, recreatie en duurzaamheid. De locatie 't Stet 17 wordt niet als randlocatie aangemerkt. Wel wordt gesignaleerd dat ter hoogte van het terrein sprake is van een geleidelijke overgang van bebouwd naar open buitengebied.

In het beeldkwaliteitsplan worden een aantal kansen gesignaleerd. Eén van de kansen is het herkenbaar maken van landschap met cultuurhistorie. Bebouwing en uitbreiding van bebouwing vindt in principe plaats in de binnenduinrand of op de strandwal. De strandvlakte, binnendelta en veenweidegebieden zijn open en onbebouwd. In combinatie daarmee wordt een kans gezien ten aanzien van recreatie en beleving van het landschap.

In het netwerk van recreatieve routes missen schakels. Langs de routes liggen interessante plekken. Verder worden kansen gezien ten aanzien van het versterken van de kwaliteit van de dorpsranden. De beeldkwaliteit van de randzones van de bebouwde kommen kan worden versterkt door sanering van lelijke bebouwing.

3. Beleidskaders

3.3 Gemeentelijk beleid (3)



Stedenbouw - toen -

In 2001 heeft de gemeenteraad van Akersloot een door Kerssens | de Ruiter architecten gemaakte stedenbouwkundige visie vastgesteld voor deze locatie. Hierin wordt een ontwikkeling van het gebied voorgestaan waarbij de oeverzone van het Alkmaardermeer volledig als openbaar gebied wordt ingericht, deels door middel van een kade (zuidelijk deel) en deels door een steiger (noordelijk deel). Via De Noord werd een bebouwing in twee lijnen beoogd met vrijstaande woningen aan het water een geschakelde woningen in de tweede lijn. Appartementen waren gedacht aan het eind van De Noord, tegen de bestaande loodsen van Laamens. In totaal werd ruimte gezien voor de bouw van 37 woningen. 't Stet bleef zoals het is en kreeg alleen een langzaam verkeer verbinding met het plangebied. Nadien bleek het plan economisch niet uitvoerbaar en is het initiatief stop gezet.

Analyse 2014. In de periode augustus - november 2014 heeft initiatiefnemer via enkele workshops met deskundige uit diverse deelgebieden van stedenbouw een gedegen stedenbouwkundige analyse uitgevoerd. Het plan 2001 is getoetst aan deze analyse en bleek geen stand te houden. Enkele conclusies:

1. Geen meerwaarde voor thema's die binnen de huidige beleidskaders vastgesteld zijn zoals verblijven, levendigheid, cultuur & historie, parkeren;
2. verbinding oeverzone geen logische keuze kijkend naar de stedenbouwkundige opzet van Akersloot met haar zogenaamde 'prikkers';
3. geen lichte en evenwichtige overgang naar woningdichtheid in de Molenbuurt en aansluiting op 't Stet;
4. ontstaan van andermaal een gesloten wooneenheid die geen hechting heeft met directe omgeving.

Stedenbouw - anno nu -

In de periode februari - mei 2015 is de stedenbouwkundige verkenning tijdens diverse werksessies afgestemd met de deskundige van de gemeente en finaal voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige. De stedenbouwkundige van de gemeente concludeert:

"De stedenbouwkundige verkenning biedt een prima uitgangspunt voor nadere uitwerking in een ruimtelijk kader, bijvoorbeeld een stedenbouwkundig plan met daarin ook een nadere beschrijving t.a.v. beeldkwaliteit. De ontwikkeling is 'bescheiden' qua opzet en blijkt de stedenbouwkundige verkenning gaat kwaliteit boven kwantiteit. Meer dan de oorspronkelijke visie (vastgesteld door de gemeenteraad van Akersloot in 2001) sluit dit programma aan bij de oorspronkelijke karakteristiek van Akersloot waarbij kleinschaligheid en transparantie een grote rol spelen. Het idee van de 'prikkers' en de 'driedeling' is stedenbouwkundig onderbouwd. Zo ook het programma en de plaats waar dit programma wordt neergelegd. Vaststelling van de stedenbouwkundige verkenning door het college biedt dus houvast voor het vervolg, zowel voor de initiatiefnemer als het ambtelijk apparaat"

Met name het stedenbouwkundig plaatsen van het appartementen gebouw 'op' de oude starttoren en het daarmee dienen het aanbieden van een nieuwe positie is een "blok aan het been" voor de haalbaarheid. Maar ook de kwesties rondom de invulling van de randen van het plangebied drukken zwaarder dan voorzien op de haalbaarheid. De exploitatie heeft vanaf mei 2015 diverse extra tegenvallers moeten opvangen als gevolg de hiervoor vermelde "private derde problematiek". Met het parkeren in het eigen plangebied en extra uitgeefbare grond wordt een financieel onmogelijke kwestie voorkomen. Ten opzichte van mei 2015 is extra uitgeefbare grond opgenomen voor een vrije kavel. Het openbaar gebied is hierdoor iets kleiner geworden waarbij het nu voorliggende plan naar mening van de ter zake kundige architect en stedenbouwkundige van initiatiefnemer nog steeds keurig past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten. De relatief kleine verschuiving - ter grootte van 76 m² (= 1,7 meter over lengte van 44 meter) - tussen openbaar en vrij uitgeefbaar gebied is voor de haalbaarheid van het plan noodzakelijk.

3. Beleidskaders

3.3 Gemeentelijk beleid (4)



Masterplan inbreidingen

In het Masterplan Inbreidingen is de locatie als mogelijke plek voor inbreiding genoemd. Het Masterplan doet geen verdere uitspraken over doelgroepen en aantallen woningen. De locatie biedt zeer veel potentie en is uitermate geschikt om het Alkmaardermeer in contact te brengen met de kern Akersloot.

Het water zou in de toekomst als extra kwaliteit voor het wonen kunnen worden gebruikt. Het masterplan geeft ter plaatse een aanduiding 'bebouwingsaccent' en een hoogtecodering 1-3(4): één tot drie bouwlagen met kap of incidenteel een vierde bouwlaag. Op de locatie is een wat hogere bebouwing mogelijk uit oogpunt van de functie, de ruimtelijke context en de stedenbouwkundig-architectonische beeldkwaliteit.

Uitgangspunt is thans de realisatie van 4 lagen op een plint waarbij de bovenste laag terug ligt ten opzichte van de onderliggende lagen. Ten opzichte van de omgeving kan deze hoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar worden geacht.

3. Beleidskaders

3.3 Gemeentelijk beleid (5)



Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 / Beleid recreatie en toerisme

In de structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 is de locatie aangemerkt als 'opbrengstlocatie /inbreidingen (indicatief)'. Verder is ter plaatse de aanduiding 'Beleving buitengebied versterken' opgenomen. Kostenverhaal van de bovenwijkse voorzieningen worden in de Nota Bovenwijks omgeslagen. Voor Akersloot is één bovenwijkse voorziening opgenomen, namelijk maatregelen aan de Startingerweg in verband met toename verkeer. Er is geen verband tussen de locatie en een verkeers-aantrekkende werking op de Startingerweg. Derhalve is kostenverhaal niet aan de orde.

Voor het kostenverhaal van de ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van de toerekenbaarheid niet, het profijt slechts indirect op het niveau van de structuurvisie. Het proportionaliteitsbeginsel komt terug door een bijdrage te vragen welke in alle redelijkheid en billijkheid gevraagd kan worden in het kader van een nader op te stellen zogenaamde 'anterieure overeenkomst'.

Ten aanzien van het Alkmaarder- en Uitgeestermeer wordt specifiek gesteld: 'Veel waterrecreanten genieten van de mogelijkheden op en langs het meer. De mogelijkheden voor het meer worden echter nog niet ten volle benut. In Akersloot is de aansluiting tussen meer en dorp matig. Het is wenselijk als vanuit het dorp het water meer beleefbaar is, zodat bezoekers aan water of dorp van beide kunnen genieten.

De wens uit de Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 om het water vanuit het dorp meer beleefbaar te maken, zodat bezoekers aan water of dorp van beide kunnen genieten, wordt binnen de stedenbouwkundige verkenning van een uitwerking voorzien door aan De Noord een nieuwe openbare plek aan het water te maken.

Beleving van de landschappelijke gradiënt en de geschiedenis van het terrein kunnen hier hand in hand gaan. Bovendien kan recreatief fietsverkeer gestuurd worden zodat de plek onderdeel (of wellicht eindpunt) wordt van een recreatieve route.

Aansluiting op een routing langs de Schulpvaart verdient daarbij aanbeveling om de historische routing van de schelpen van zee naar Alkmaardermeer vorm te geven. Dit vormt een aandachtspunt bij de verdere uitwerking.

3. Beleidskaders

3.3 Gemeentelijk beleid (6)



Volkshuisvesting

In de lokale en regionale woonvisie is bepaald dat bij de bouw van nieuwe woningen minimaal 25% in categorie 1 of 2 (sociaal) gebouwd moet worden. Het onderhavige plan voorziet niet in sociale woningbouw. Gezien de bovengemiddelde kosten voor het saneren van de bedrijfsbestemming, bodem en kade (zgn. grondgebonden kosten) en overige kosten die samengaan met de sanering en herontwikkeling van deze bedrijfslocatie is de realisatie van sociale woningen uit haalbaarheidsoverwegingen redenen niet mogelijk. Daarom is de realisatie van een duurder woningtype noodzakelijk om een sluitende exploitatieopzet te krijgen en daarmee het niet andermaal intensief in gebruik nemen van het bedrijfsterrein te legitimeren.

3. Beleidskaders

3.3 Gemeentelijk beleid (7)



Botenhuizen nabij de kade

De voor 'Waterstaat - Waterkering' in het bestemmingsplan Akersloot aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bovenstaand bepaalde, met inachtneming van de volgende regels:

1. Gebouwen zijn niet toegestaan;
2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen;
3. afwijken van de bouwregels kan slechts voor bouwwerken, voor zover deze zijn toegestaan op grond van de regels van de andere bestemmingen, waarmee de dubbelbestemming samenvalt;
4. voordat een besluit over afwijken van de bouwregels wordt genomen hoort het bevoegd gezag het waterschap, hoogheemraadschap of derde, welke verantwoordelijk is voor (het beheer van) de waterkering.

Wanneer gronden een dubbelbestemming krijgen, bijvoorbeeld tuin, kunnen botenhuizen daarmee worden toegestaan. Een omschrijving van hoe groot de botenhuizen maximaal mogen zijn en op welke plaats deze mogen komen dient opgenomen te worden.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu aspecten (1)



Bodem

In opdracht van initiatiefnemer heeft HB Adviesbureau een alles omvattende rapportage m.b.t. verhardings-, asbest in grond- en actualiserend bodemonderzoek opgesteld. De uitgevoerde onderzoeken en onderliggende meetgegevens zijn als bijlagen aangehecht.

Uit deze onderzoeken blijkt dat op diverse plekken het terrein zwaar is verontreinigd en dient te worden gesaneerd (verplicht) en dat de puinlagen en ander ophoogmateriaal dat door de jaren heen is gestort dienen te worden verwijderd en /of verplaatst om het predicaat 'bouwrijp' te kunnen borgen. Nadere uitwerking tijdens de definitief ontwerp fase.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu aspecten (2)



Geur

Dilvis | Gebr. Dil Import/Export B.V. heeft meegewerkt aan het in kaart brengen van geuren die in de omgeving neerdalen afkomstig uit de rokerij. Het onderzoek is in opdracht van initiatiefnemer uitgevoerd door Pra Odournet (tegenwoordig Olfasense) te Amsterdam. De onderzoeksopzet, resultaten alsmede de maatregelen zijn door gemeente Castricum, vertegenwoordigd door de regionale uitvoeringsdienst (RUD) getoetst en beoordeeld.

Onderzoeksconclusie

Uit het geuronderzoek blijkt dat door het overschrijden van de grenswaarde op basis van de huidige situatie met de vergunde capaciteit woningbouw in beginsel niet inpasbaar is. Door relatief eenvoudige maatregelen toe te passen kan de geursituatie verbeteren met volledig behoud van de zakelijke rechten van DilVis. De gemeente en de RUD onderschrijven deze conclusie en geven medewerking bij de verdere uitwerking.

De gemeente (en de RUD) maakt gebruik van haar bevoegdheid beleid te maken (hetgeen nu niet aanwezig is) om de grenswaarde als maatgevend te beschouwen. Dit vindt plaats door de grenswaarde gemotiveerd vast te leggen in het bestemmingsplan. De gemeente hanteert als dan een iets minder streng toetsingskader. In dit kader wordt bijvoorbeeld verwezen naar de Zaanstreek waarbij cacao en marmoleum (Forbo) ook bij het gebied horen zoals de rokerij van Dilvis ook bij Akersloot behoort. Feitelijk blijven de rechten van Dilvis dus gewoon en onverkort bestaan en veranderd niks anders dan een iets minder streng toetsingskader.

Tezamen met onderstaande maatregel staat niks in de weg om de functie bij Ruigewaard te veranderen naar woningbouw. Door relatief eenvoudige maatregelen in en aan de rookgasafvoer te treffen zal de geur situatie verbeteren en geen sprake meer zijn van overschrijding van de grenswaarde. Sterker, door toepassing hiervan verbetert de algehele geursituatie in het gebied zoals door de gemeente (en RUD) wordt geconcludeerd. Het emissiepunt (schoorsteen) wordt 5,5 meter verhoogd in combinatie met een hogere afgassnelheid. Het verhogen van de rookgasafvoer is gezien het beperkte gewicht vermoedelijk inpasbaar als ook de toepassing van de schoor-draden.

Wat betekent dit voor Dilvis | Gebr. Dil Import/Export B.V.?

Door het maken maken en vastleggen van beleid, en daarmee een iets minder streng toetsingskader, door de gemeente en het nemen van enkele relatief eenvoudige maatregelen in de rookgas afvoerinstallatie is de toekomstige mogelijke overlast in de bestaande en nieuwe gebouwde omgeving volledig ondervangen binnen de regelgeving en toegepaste maatregelen. Overlast is weliswaar niet uitgesloten maar kunnen niet meer leiden tot ingrepen in de maximale doorzet en /of installatie van Dilvis. Continuïteit bij een maximale doorzet is dus gegarandeerd, zonder enige kosten voor DilVis en met behoud van de zakelijke rechten en gelijke exploitatiekosten.

Voor initiatiefnemer en gemeente Castricum betekent realisatie van bovenstaande maatregelen vanzelfsprekend dat een potentiële haalbaarheidsprobleem is afgewenteld. Initiatiefnemer en DilVis zijn in gesprek om de voorstelbare technische oplossingen in te passen. Per saldo leidt bovenstaande tot een betere situatie voor de omgeving.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.2 Omgevingsaspecten (1)



Gemeentelijk groen

In opdracht van initiatiefnemer is een beoordeling gemaakt van de strook openbaar gemeentelijk groen langs de westelijke terrein grens ter hoogte van de openbare weg in de Molenbuurt. Aanleiding zijn de beoogde doorsteken door het groen om de vrije kavels te ontsluiten.

In opdracht van initiatiefnemer is een beoordeling opgesteld door een deskundige van de The Green Contractors en is als bijlage aangehecht. Opvolgend is deze rapportage voorgelegd en besproken met de beleidsmedewerker 'groen' van de gemeente Castricum, en zijn de beleidskaders en de vertaling hiervan op het plangebied van "de Skulper" afgestemd. De gemeente heeft beleidsstukken aangeleverd die van toepassing zijn op onderhavige opgave, deze zijn als bijlagen aangehecht. Het kader van de gemeentelijke beleidslijnen is onderstaand beschreven.

Kader

Gemeente voert sinds september 2015 een nieuw en actief beleid inzake van de bomen nadat is gebleken dat stukje bij beetje gemeentelijk groen, en dan met name bomen verdwijnen. Het beleid is vastgelegd in het "Bomenbeleidsplan 2015 - 2024 gemeente Castricum" dat inmiddels is aangenomen door de gemeenteraad.

Dit hernieuwde beleid wordt gevoerd op de navolgende deelgebieden, enkele passages hieruit:

1. Het in stand houden van het huidige bomenareaal en daar waar mogelijk te vergroten en te versterken;
2. het omvormen van de hoofd- en subgroenstructuur uit het Groenbeleidsplan, van hoofdstructuur tot op woonniveau;
3. overgang van passief beheer naar duurzaam- en kwaliteitsgestuurd beheer;
4. bij nieuwbouw initiatieven uit gaan van ambitie: "Kiezen voor bomen is kiezen voor beheersbare bomen die de mogelijkheid krijgen oud te worden";
5. geen gezonde bomen verwijderen, pas overgaan tot verwijderen van bomen na zorgvuldige afweging en alleen in bepaalde situaties.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.2 Omgevingsaspecten (2)

Vervolg Gemeentelijk groen

Beoordeling

De groenstrook van circa 55 meter lang is in haar huidige vorm door de jaren heen ontstaan waarbij als uitgangspunt geldt dat wanneer de groenstrook wordt onderbroken haar ecologische samenhang en functie voor o.a. dieren aangetast wordt. De huidige vorm van de groenstrook heeft weinig kwaliteit en is vermoedelijk ontstaan en /of aangelegd om het zicht van de Molenbuurt op het bedrijfsterrein, vice versa te onttrekken. Periodiek gaat een groot mechanische werktuig van de gemeente verticaal als een soort van reuze 'scheermachine' langs de struiken (struweel) om overhangen over de weg tegen te gaan.

Achter de groenstrook loopt een greppel /beekje die de afwatering verzorgt van overtollig regelwater vanuit de Molenbuurt. Onderhoud wordt verzorgd door gemeente Castricum. Het regenwater op het bedrijfsterrein wordt voor het overgrote deel via straatkolken afgevoerd. De functie van de afwatering via de greppel /beek blijft in de planvorming van "de Skulper" behouden en daarmee ook het ecologische systeem. Afhankelijk van de uiteindelijke positie van de inritten zal over de breedte van de inritten een zogenaamde duiker (buis) worden aangebracht. Dit item komt in een ander hoofdstuk verder ter sprake en zal in een later stadium nader worden uitgewerkt.



Schema groenstrook tussen Molenbuurt en plangebied

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.2 Omgevingsaspecten (3)



Vervolg Gemeentelijk groen

Uitvoering "Bomenbeleidsplan" richtinggevend

Het bedrijfsterrein wordt gesaneerd en de bedrijfsbestemming verdwijnt ten gunste van woningbouw en een openbaar programma met verblijfskwaliteit. De groenstrook aan de westelijke zijde van het terrein, ter hoogte van de openbare weg in de Molenbuurt, dient op 1 of 2 posities doorgestoken te worden waarbij struweel en enkele bomen zullen worden verwijderd. De ecologische relatief smalle zone van circa 55 meter zal worden onderbroken.

Aangezien de groenstrook op zich zelf weinig kwaliteit heeft maar wel door de jaren een ecologische functie heeft gekregen wenst initiatiefnemer in lijn met het bomen beleid duurzaam en kwalitatief de doorsteken te compenseren met een boom- en eventueel groen zone die langs de perceel grens van het plangebied in noordelijke richting wordt uitgebreid.

Deze onderbreking en het eventuele verwijderen van meerdere bomen wordt zoals reeds aangegeven gecompenseerd door initiatiefnemer. Voorstelbaar zijn de navolgende oplossingsrichtingen en daarmee compensatie:

1. De groenstrook wordt heringericht met lage struikenstruweel en/of gras en ter compensatie en daarmee conform het "Bomenbeleidsplan" herplant met een gedeelte van deze bomen (gebaseerd op 0,8 boom per gemiddeld 2 inwoners per wooneenheid in het plangebied). Tevens kan het struweel en bomen duurzaam en kwalitatief worden ingepast in de erfafscheidingen van de vrije kavels;

2. resterende bomen (aantal conform bomenbeleidsplan) kunnen waar mogelijk worden geplant aan de noordzijde van groenstrook als groene overgang tussen "de Skulper" en de achtertuinen van de Molenbuurt. Op deze wijze komen de bomen terug in het openbare gebied en ontstaat een nieuwe en langere aaneengesloten ecologische en groene zone in noordelijke richting. Bereikbaarheid voor onderhoud is aandachtspunt voor verdere uitwerking.
3. als alternatief op punt 2 is het wellicht voorstelbaar dat op iedere vrije kavel (verplicht) de resterende nieuwe bomen kunnen worden geplaatst. Waarde wordt echter gehecht aan het aanwenden van de bomen voor het inrichten van openbaar groen i.p.v. bomen te plaatsen in tuinen waarbij naar alle waarschijnlijkheid een volledig nieuw landschap zal ontstaan anders dan het huidige betonnen en geasfalteerde bedrijfsterrein.

Note. De huidige gegroepeerde bomen aan de zuidzijde van de strook als ook de solitaire wilg aan de voorzijde van de groenstrook zijn flink uitgegroeid en behoeven een grondige snoeibeurt om eventuele risico en daarmee schade door omvallen bij een stevige storm tot het minimum te beperken.

Aanpak

De uitwerking van de groeninrichting zowel binnen het plangebied als de aangrenzende randen en overgangen wordt op detailniveau verzorgd in de bestemmingsplan fase, waarin het plangebied in detail wordt uitgewerkt. Dit alles met in acht name van bovenstaande en met als vertrekpunt van circa 20 stuks te planten bomen.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.2 Omgevingsaspecten (4)



Parkeren

De ontsluiting van het appartementencomplex, het noordelijk gelegen vrije kavel en de openbare ruimte vindt plaats via De Noord. De overige vrije kavels 2, 3 of 4 stuks worden ontsloten via de Molenbuurt en 't Stet. Het parkeren van het appartementencomplex vindt deels ondergronds plaats en deels op maaiveld binnen het plangebied. Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied worden gerealiseerd. Bij de grondgebonden woningen vindt parkeren op eigen terrein plaats.

Bij de uitwerking van het plan richting kaderstellend besluit raad is parkeren nader onderzocht. In opdracht van initiatiefnemer heeft Spark B.V. een rapportage opgesteld en heeft de gemeente verkeertelling in de Molenbuurt uitgevoerd.

Het rapport van Spark richt zich op de parkeerbalans, te weten de analyse van de parkeerbehoefte en de -capaciteit. Beschouwd is of voldoende parkeercapaciteit aanwezig is dan wel wordt gerealiseerd om de parkeerbehoefte van de functies die onderdeel gaan uitmaken van de herontwikkeling van De Skulper te faciliteren. Uit de parkeerbalans die in deze rapportage is beschreven blijkt dat dit het geval is. De rapportage van Spark is als bijlage aangehecht.

De vrije kavels voorzien in hun eigen parkeerbehoefte gerelateerd aan de functies op het eigen terrein.

Vrachtwagen(s) worden op de De Noord in de praktijk niet meer gestald vanwege veiligheidsredenen. Initiatiefnemer hecht waarde aan een kwalitatief mooie entree en overgang naar de openbare ruimte van “de Skulper” en heeft het college gevraagd onderzoek te doen of de formele vrachtwagen parkeerplaats opgeheven kan worden. Dit betreft echter geen onderdeel het plan “de Skulper”.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.2 Omgevingsaspecten (5)



Parkeren zone A - 't Stet -

Parkeren op eigen terrein:
Op basis van de bovengrens van de parkeerkencijfers wordt de parkeervraag dan 6,7 pp. Afgerond naar boven (want volledig privé parkeerplaatsen dus minder uitwisselbaarheid) wordt dit 7 pp.

Parkeren zone B - Vrije kavels -

Parkeren op eigen terrein:
Op basis van de bovengrens van de parkeerkencijfers wordt de parkeervraag 3,9 pp. Afgerond naar boven (want volledig privé parkeerplaatsen dus minder uitwisselbaarheid) wordt dit 4 pp per vrije kavel. Parkeerplaatsen worden via Molenbuurt en De Noord ontsloten.

Parkeren zone C - Openbaar gebied / appartementen

Appartementen/overig:
6 of 7 appartementen (koopetage, duur), 1 recreatieve waterwoning (huurhuis, vrije sector) en 153 m2 bedrijfsruimte (lunchroom/ijssalon/dienstverlening). De parkeervraag is 26,7 pp. Afgerond naar beneden (want voldoende openbare parkeerplaatsen) wordt dit 26 pp.

Voor bovengenoemde functies worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal zijn, gegeven het hiervoor genoemd programma, 26 pp nodig.



Schema parkeerplaatsen binnen plangebied

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.2 Omgevingsaspecten (6)



Riolering

In opdracht van initiatiefnemer heeft HB Adviesbureau een rioleringsadvies opgesteld ter zake de aansluiting van bouwkavels voor woningbouw en een appartementencomplex op het gemeentelijk rioolstelsel. In de rapportage worden de uitgangspunten omschreven en een kort advies gegeven over de aansluiting van het nieuwbouwplan op het gemeentelijk rioolstelsel, hetgeen qua capaciteitsvraag haalbaar wordt geacht. De inhoudelijke info is afgestemd met de betreffende afdeling van de gemeente. De rapportage is als bijlage aangehecht.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.2 Omgevingsaspecten (7)



Kade - waterkering -

In opdracht van initiatiefnemer is Sophia Engineering B.V. gevraagd om voor het toekomstig gebruik van de kadeconstructie de bestaande kadeconstructie te controleren en indien noodzakelijk een nieuwe kadeconstructie te berekenen. De kadeconstructie is oorspronkelijk gebruikt als laad- en loskade voor een bouwmaterialen handel.

De huidige stalen damwand kade (constructie 1) is verbeterbaar en te verduurzamen. Een deel wordt vernieuwd (constructie 2). Omdat de kade uiteindelijk meerdere eigenaren zal kennen dient nader beoordeeld te worden of een eventuele verbetering acceptabel is. Het uitgangspunt is daarom constructie 1 verduurzamen en constructie 2 vernieuwen.

Vooroverleg heeft plaatsgehad met bevoegd gezag zoals gemeente en het Hoogheemraadschap (HHNK). Gezien het specialistische karakter van het onderwerp zullen externe deskundigen namens de gemeente en initiatiefnemer ingeschakeld worden voor een nadere beoordeling en uitwerking. Dit zal plaatsvinden bij de definitief ontwerp fase i.o.m. het bevoegd gezag.

Een deel van de kade en waterkering bestaat uit een natuurlijke oever en blijft gehandhaafd.



4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.2 Omgevingsaspecten (8)



Vervolg kade

Naar aanleiding van het advies van Sophia Engineering heeft de constructeur van de gemeente Castricum vragen-opmerkingen gezonden welke door Sophia Engineering zijn beantwoord in een zogenaamd verificatie formulier zijn behandeld. Beide documenten zijn als bijlagen toegevoegd. Een aantal aanvullende doorsneden dienen tijdens de Definitief Ontwerp fase beschouwd te worden.

Het kade item ligt nu voor bij de gemeente Castricum voor overleg met de deskundige partijen. Aangezien kades een erg specialistisch vakgebied is zal de gemeente hiervoor een gespecialiseerd bureau inschakelen. De constructeur van de gemeente zal de onderzoeken dus niet verdere beoordelen. Gezien de extra kosten van een dergelijk extern bureau adviseert de gemeente gezamenlijk te bekijken wanneer deze in wordt geschakeld. Dit wordt verzorgd tijdens de definitief ontwerp fase.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.2 Omgevingsaspecten (9)



Waterveiligheid HHNK

Diverse overleggen hebben plaatsgevonden met HHNK inzake de waterveiligheid. Het uitvoeringsprogramma te verzorgen door HHNK (hetgeen geldt voor het gehele meergebied) leidt tot de navolgende invulling voor “de Skulper”.

Uitgangspunt is het formeren van een dijklichaam van 5 meter breedte met een hoogte van ca. 45 cm gemeten t.o.v. de bovenzijde van de bestaande stalen damwand (= boezemwater kering). Deze is gepositioneerd in de zone zoals de naastgelegen afbeelding rood is gearceerd. Een grote versie van de kaart is in hoofdstuk 7 is weergegeven.

Woningen en 2^e lijnsbebouwing op kavel naast 't Stet en op de vrije kavels worden westelijk van de 5 meter brede zone geplaatst, achter het dijklichaam.

Het appartementengebouw maakt onderdeel uit van de functie van het dijklichaam. Het gebouw dient op palen te worden gefundeerd.

Het plaatsen van botenhuizen aan het water (ook in het dijklichaam) is eveneens afgestemd met HHNK en worden op palen gefundeerd voor zover deze geplaatst zijn op het dijklichaam. Dit geldt ook voor de recreatiewoning.

In de vervolg fase wordt in nauw overleg met HHNK en gemeente de details verder uitgewerkt en zal het dijklichaam (waterveiligheid) onderdeel uitmaken van het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Zie verder hoofdstuk 6.



Schema zone dijklichaam

4. Milieu- en omgevingsaspecten

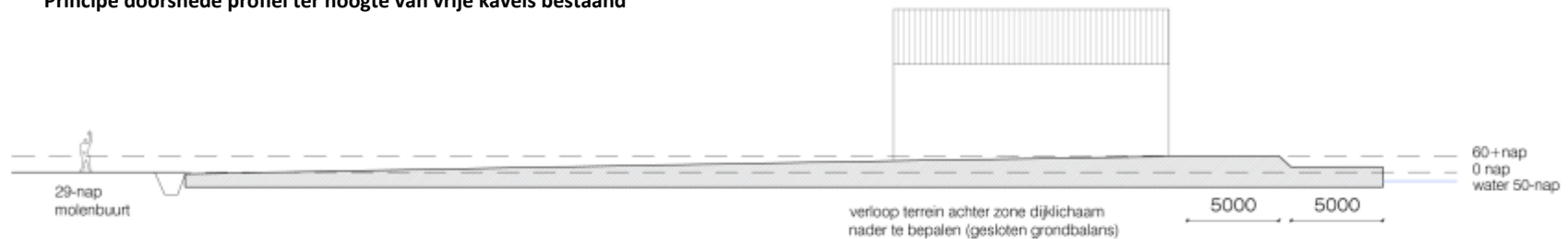
4.2 Omgevingsaspecten (10)



Waterveiligheid HHNK



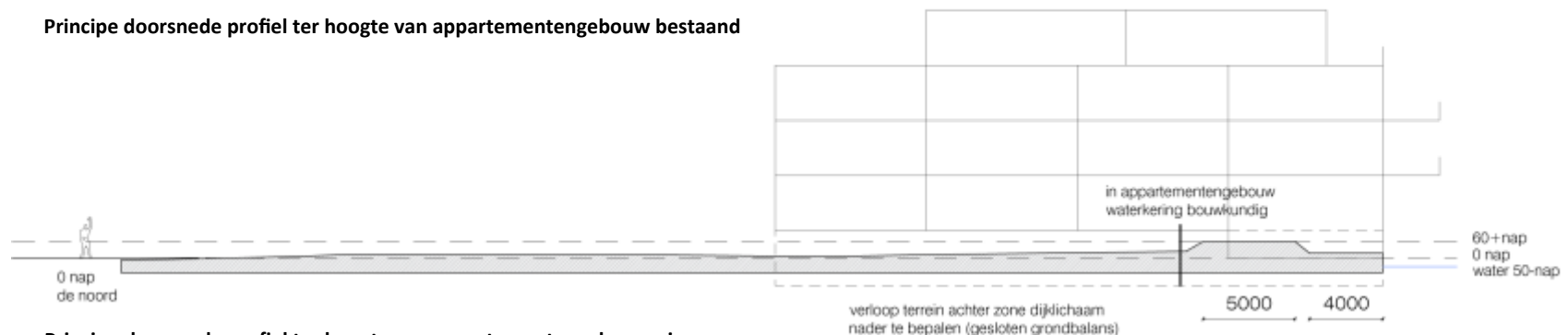
Principe doorsnede profiel ter hoogte van vrije kavels bestaand



Principe doorsnede profiel ter hoogte van vrije kavels nieuw



Principe doorsnede profiel ter hoogte van appartementengebouw bestaand



Principe doorsnede profiel ter hoogte van appartementengebouw nieuw

Note. Bovenstaande principes zijn indicatief en mede afhankelijk van de nader te bepalen grondbalans (volgt tijdens de definitief ontwerp fase).

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.2 Omgevingsaspecten (11)



Archeologie

Landelijk beleid - Verdrag van Malta -

Het is in Nederland verplicht om bij ruimtelijke besluitvorming de archeologische belangen mee te wegen. In 1992 is in Valletta het Verdrag van Malta ondertekend door Nederland. De belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe. Na het ondertekenen van dit verdrag werd, in afwachting van de implementatie in de Nederlandse wetgeving, steeds vaker al "in de geest van Malta" gehandeld.

De Monumentenwet/ Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007)

Deze wet vormt de implementatie in de Nederlandse wet van het Verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit geldt voor iedereen die bodemingrepen gaat (laten) uitvoeren: zowel particulieren als bedrijven, projectontwikkelaars en (lokale) overheden.

Op de volgende pagina wordt ingegaan op de specifieke situatie in het plangebied van "de Skulper".

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.2 Omgevingsaspecten (12)



Vervolg archeologie

Situatie plangebied

In het bestemmingsplan Akersloot is voor het plangebied een bestemming Waarde-Archeologie 2 opgenomen. De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van mogelijke archeologische waarden, gegeven de hoge archeologische verwachtingswaarde van de gronden. Dit betekent dat geldt dat op genoemde gronden geen bouwwerken zijn toegestaan tenzij:

1. Deze een oppervlakte hebben kleiner dan 500 m²;
2. deze een oppervlakte groter dan 500 m² hebben en niet dieper gaan dan 40 cm;
3. het vervanging, vernieuwing of verandering betreft van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik
4. wordt gemaakt van de bestaande fundering.

De totale ruimtelijke ingreep overschrijdt de genoemde maximale oppervlakte van 500 m². Het bevoegd gezag is bevoegd bij een omgevings-vergunning af te wijken van het bovenstaand bepaalde en toe te staan dat bouwwerken worden gebouwd op basis van onderstaande aspecten:

1. Afwijken van de bouwregels kan, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk waarvoor wordt afgeweken, niet zal leiden tot verstoring van archeologische resten;

2. Voor zover het oprichten van het gebouw, waarvoor wordt afgeweken van de bouwregels, kan leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan het bevoegd gezag afwijken van het bovenstaand bepaalde indien aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk een of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. De verplichting tot het treffen van technische
 - b. maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - c. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk te stellen kwalificaties.
3. afwijken van de bouwregels kan niet eerder dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

In opdracht van initiatiefnemer heeft HB Adviesbureau een rapportage m.b.t. actualiserend bodemonderzoek opgesteld.

Uit dit onderzoek blijkt dat de grond niet eenduidig is opgebouwd en dus is verstoord. Dit bodemonderzoek geeft een eerste indicatie. Bij de verdere plan uitwerking zal nader archeologisch onderzoek plaatsvinden dat ter goedkeuring aan de gemeente zal worden voorgelegd.

5. Economische uitvoerbaarheid



Bedrijfssanering

Op weinig plekken bestaat de mogelijkheid om op een vergelijkbaar unieke locatie als “de Skulper” een openbaar gebied en woonprogramma te realiseren. De Stedenbouwkundige analyse en verkenning bevestigt dit gegeven. Dit maakt een ontwikkeling van wooneenheden in het hoge prijssegment mogelijk en dat is, gezien de hoge grondgebonden kosten, ook noodzakelijk om de locatie van “de Skulper” als een haalbare ontwikkeling te kunnen betitelen.

De bovengemiddeld hoge “grondgebonden” kosten wordt veroorzaakt als gevolg van:

1. Saneren huidige bedrijfsbestemming;
2. slopen van opstallen, saneren bodemverontreiniging en puinlagen en opknappen van de kade /waterkeringen;
3. ophogen terrein i.v.m. uitvoeringsprogramma waterveiligheid HHNK;
4. ontsluiten De Noord en de kade met het Alkmaardermeer met goede zichtlijnen en daarom verplaatsen van derde eigendommen;
5. creëren openbaar gebied met een plek waar alle functies rondom de intieme schaal van de plek samenkomen (verblijven, levendigheid, recreatie, toerisme);
6. zichtbaar maken van de cultuur historische waarde van de kalkovens van weleer;
7. substantiële kosten voor het oplossen van zogenaamde “private derde-problematiek”.

Verhalen van kosten op initiatiefnemer

Intentie overeenkomst

Het opstellen van een bestemmingsplan of een aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken worden bekostigd door de initiatiefnemer. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Het vaststellen van een exploitatieplan is in onderhavig geval niet noodzakelijk, omdat het verhalen van de kosten anderszins verzekerd wordt. Met de initiatiefnemer wordt namelijk een zogenaamde “anterieure overeenkomst” gesloten voor het kostenverhaal en planschade. Deze anterieure overeenkomst zal pas gesloten kunnen worden nadat het kaderstellend fase document is vastgesteld door de raad en het bestemmingsplan in wording is.

Om de kosten die gemaakt worden totdat de anterieure overeenkomst wordt gesloten is met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst gesloten.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid



Gesprekken betrokkenen

Langs de randen van het plangebied “de Skulper”

De initiatiefnemer in aansluiting op het werkbezoek van het college op 12 en 13 december 2014 een inloop informatie bijeenkomst georganiseerd. Deze was aangekondigd in het ‘Witte blaadje’ en direct betrokkenen en (lokale) raadsleden zijn schriftelijk uitgenodigd. Deze bijeenkomst was enerzijds bedoeld om inwoners en belanghebbende te informeren en anderzijds om ideeën en inzichten te vergaren. De bezoekers hadden geen bezwaar tegen de voorgenomen bedrijfssanering en daarmee functie verandering. Maat, schaal, privacy zijn aandachtspunten. Culturele uitingen moeten in evenwicht zijn met de schaalgrootte en een kwaliteitsimpuls voor De Noord is noodzakelijk. Daarnaast hechten de diverse bewoners van de Molenbuurt aan een gesloten karakter, zij hebben liever geen extra verbindingen met het nieuwe gebied.

Initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd met onder andere:

1. Jachthaven Laamens, gevestigd aan de Geesterweg 10. Dhr Laamens is niet tegen de ontwikkeling, zolang het zijn bedrijfsvoering niet beperkt. Daarnaast is “de Skulper” voor Laamens reden geweest zelf een onderzoek te starten naar herontwikkeling van zijn eigen terrein. April 2015 heeft een gesprek tussen gemeente en Laamens plaatsgevonden. Daarin is o.a. door de gemeente aangegeven dat de mogelijke ontwikkelingen bij Laamens en “de Skulper” over en weer elkaar dienen te versterken, zowel in tijd/planning als kwaliteit. Inmiddels is een eerste planopzet voor een mogelijke herontwikkeling op het terrein van Laamens door de gemeente ontvangen.

Uit de gesprekken die de gemeente met de initiatiefnemer heeft gevoerd over het terrein van Laamens, blijkt dat zij het appartementengebouw als mogelijke bedreiging zien voor hun ontwikkelingen. De stedenbouwkundige van gemeente geeft aan dat met het appartementengebouw een goede ontwikkeling op het terrein van Laamens mogelijk blijft. Gemeente heeft beide partijen geadviseerd om in gesprek te blijven en plannen op elkaar af te stemmen.

Aangezien uit het stedenbouwkundig advies blijkt dat “de Skulper” een mogelijke toekomstige ontwikkeling bij Laamens niet blokkeert maar juist kan versterken ligt stedenbouwkundig een positief advies voor m.b.t. de uitwerking van “de Skulper” en m.b.t. dit aspect het appartementen gebouw.

2. DilVis, gevestigd aan de Kerlaan 40. DilVis beschikt over het ‘Heerlijk’ visrecht van het Alkmaardermeer. Daarnaast beschikt DilVis over een rokerij. In opdracht van de initiatiefnemer en in nauw overleg met DilVis en RUD is een geuronderzoek uitgevoerd door Pra Odournet (tegenwoordig Olfasense) om te beoordelen of dit tot beperkingen leidt voor de ontwikkelingen in het plangebied. Omschrijving van dit onderzoek, de aangedragen oplossingsrichtingen en de conclusie zijn eerder in dit document al omschreven (hoofdstuk 4.1 pagina 38).

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid



Vervolg gesprekken betrokkenen

3. WSVa (noordelijk gelegen watersportvereniging). WSVa heeft geen bezwaar, nu de waterwoningen zijn komen te vervallen, met een ontsluiting via de nieuwe openbare ruimte vermits de afsluitbaarheid (=hek) van de eigendommen vanuit het openbaargebied is gewaarborgd. De initiatiefnemer hecht waarde aan de dynamiek van de WSVa als succesfactor voor de levendigheid van het openbaar gebied. Uitwerking van de aan- & ontsluiting zal plaatsvinden tijdens het definitief ontwerp fase.
4. Bewoners Molenbuurt (naastgelegen woonbuurt). Met diverse bewoners waaronder het buurtcomité is /wordt overleg gevoerd. Bewoners hechten waarde aan het gesloten karakter van de buurt. Bewoners vrezen voor verkeersveiligheidsproblemen met het ontsluiten van de vrije kavels op de Molenbuurt. Niet alle bewoners zijn even eensluidend op dit punt. Initiatiefnemer hecht waarde aan een sociale samenhang en het niet laten ontstaan van een geïsoleerde woonbuurt. Door de gemeente is aangegeven dat de gemeenteraad bij het nemen van het kaderstellend besluit uiteindelijk alle belangen af zal wegen. De resultaten van het parkeerbalans onderzoek en de opvolgende beoordeling van de gemeente staven de vrees van de bewoners niet en daarom zijn geen beperkingen opgenomen in dit kader stellend fase document. Gemeente heeft de bewoners (comité) die hun bezwaren hebben geuit geïnformeerd omtrent de uitkomsten van het onderzoek. De navolgende items zijn toegelicht aan het comité.

Een ventweg aanleggen in het plangebied van “de Skulper” parallel naast de reeds bestaande weg in de Molenbuurt en toegankelijk vanaf het openbare plein is onderzocht door initiatiefnemer maar niet verder uitgewerkt omdat:

- a. Gemeente principieel geen voorstander is om wegen aan te leggen indien andere veilige voorzieningen beschikbaar zijn;
- b. enkele Molenbuurters grenzend aan het openbaargebied geen voorstander zijn van een weg langs de achtertuinen;
- c. wanneer een ventweg dient te worden aangelegd het openbare plein als ontmoeting plek zal verdwijnen. Het gemis aan uitgeefbare vierkante meters voor het maken van de weg dient namelijk gecompenseerd te worden door aan de noordzijde m2 toe te voegen aan de vrije kavels. Kort en goed het plan is financieel onuitvoerbaar met een extra weg over de kavels zonder het openbare gebied met de dezelfde m2 kleiner te maken;
- d. in de beginfase van de ontwikkeling (2014) is door initiatiefnemer en haar externe deskundige gekozen voor hechting tussen woonbuurten en -gemeenschappen en daarom gekozen voor sociale hechting. Dit is een belangrijke pijlers voor de keuze waar initiatiefnemer nog steeds voor staat.

Het ontstaan van op zich zelf staande buurtjes zonder onderlinge hechting is naar het oordeel van initiatiefnemer in belang van niemand zolang de bestaande infrastructuur (wegen) veilig en toereikend is. Initiatiefnemer en opvolgend de gemeente heeft dit laatste onderzocht en besproken met het comité en enkele andere bewoners van de Molenbuurt in maart en april 2016.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid



Vervolg gesprekken betrokkenen

Hulpdienst (brandweer) heeft recentelijk na overleg met de betrokkenen met een spuitauto in de Molenbuurt rond gereden en gemeente heeft verkeerstelling uitgevoerd. Een of meerdere maatregelen zullen door de gemeente in een verkeersbesluit worden opgenomen na afstemming met het comité. Dit valt echter buiten het plangebied “de Skulper”.

De 2^e lijnsbebouwing is qua oriëntatie inmiddels gedraaid om tegemoet te komen aan de wensen van enkele Molenbuurt bewoners (korte zijde naar Molenbuurt).

Tijdens het 2^e overleg (15 april 2016) tussen gemeente, enkele Molenbuurters en initiatiefnemer is de voorstelbare invulling van de overgang van de Molenbuurt en “de Skulper” verduidelijkt met beelden en tekeningen. Deze beelden zijn aangehecht als bijlage.

5. Familie Leesberg (eigenaresse recreatief dagverblijf). De vakantiewoning grenst aan het noordelijke terrein deel van het plangebied, direct naast de entree van de WSVa en ligt aan het water dat behoort bij het plangebied. Het betreft een recreatief dagverblijf, overnachten is niet toegestaan. Uit onderzoek is gebleken dat het beter is dat het appartementencomplex deels op de plek van deze recreatiewoning wordt gerealiseerd. Dit op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente, mede in verband met afstand en privacy ten opzichte van de Molenbuurt en zicht vanaf de Geesterweg /De Noord naar het Alkmaardermeer. Initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de eigenaar om tot een oplossing te komen.

Eigenaresse heeft aangegeven dat de starttoren kan worden ingeruild vermits hiervoor in de plaats een recreatiewoning aan het meer naast de openbare ruimte wordt geplaatst dat tenminste ten minste gelijkwaardig moet zijn aan de huidige starttoren en dat de onderliggende grond in eigendom komt. De uitgangspunten zijn /worden nader afgestemd met de eigenaar, initiatiefnemer, gemeente en overige betrokkenen en worden verder uitgewerkt tijdens de definitief ontwerp fase. “de Skulper” voorziet in een grondgebonden recreatiewoning aan het meer.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid



Vervolg gesprekken betrokkenen

6. Eigenaar 't Stet 15. Zicht en privacy zijn de belangrijkste voorwaarden van de eigenaar. De eigenaren van het naast gelegen privé kavel werkt hieraan mee door de 2-onder-1 kap woning te her-positioneren, relevante maatvoering af te stemmen privacy schermen te plaatsen en schutting hoogte en positie hiervan af te stemmen. Hulp is toegezegd bij het oplossen van het waterprobleem van eigenaar rondom zijn woning.

Op één privaatrechtelijk punt is naar de mening van initiatiefnemer op het moment van indienen van dit document nog geen overeenstemming bereikt. Gemeente is op de hoogte van de problematiek en laat dit aan initiatiefnemer.

Het plan "de Skulper" voorziet naar het oordeel van initiatiefnemer in de wijzigingen die zijn afgestemd met de eigenaar m.u.v. het ene specifieke privaatrechtelijke aspect.

7. Hoogheemraadschap (HHNK). De kade van het plangebied vormt de waterkering van het Alkmaardermeer. Om aan de nieuwe overheidsnorm voor waterkering- en veiligheid te voldoen wordt het oostelijk deel van het terrein met een zogenaamd dijklichaam geformeerd bestaande uit een minimaal aanzetbreedte van 5 meter en 60 cm extra hoogte t.o.v. het nieuwe zogenaamde extreem water peil (= +45 cm boven de bestaande boezemwaterkering /stalen damwand).

In overleg met het Hoogheemraadschap is het principe verwerkt in de eerdere stedenbouwkundige verkenning en wordt dit door de initiatiefnemer verder uitgewerkt en opgenomen in het nader op te stellen bestemmingsplan.

Per perceel is één steiger van 1 bij 6 meter toegestaan. Voor algemeen belang / openbare doeleinden kan hiervan worden afgeweken. "de Skulper" voorziet hierin.

8. Recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer. Het recreatieschap is gemandateerd eigenaar van een groot deel van het Alkmaardermeer, ook het deel dat grenst aan het terrein van het plangebied van "de Skulper". In overleg met het Recreatieschap worden de details van de steiger in het openbaar gebied (water behorend bij plangebied) nader afgestemd.

9. Scheepvaart. Geen item, bevindt zich buiten de contouren

10. Luchtvaart. Geen item, bevindt zich buiten de contouren

de Skulpten
wavy
sailing



7. Kaart en impressies (2)



7. Kaart en impressies (3)



8. Bronnenlijst



1. <http://www.funda.nl/koop/verkocht/noordwijk-zh/appartement-48345167-adelaert-4/fotos/>
2. http://vk.com/wall181965596_413
3. <https://www.bedandbreakfast.nl/bed-and-breakfast-nl/uitdam/the-lake-house/7510/>
4. http://www.archdaily.com/376873/house-weinfeld-k_m-architektur
5. <http://www.yankodesign.com/2010/05/14/square-house-back-yard/>
6. <http://www.tranquil-earth.co.uk/case-study/BALI%25202012%2520Award%2520winning%2520Garden>
7. http://www.beeldbank.noord-hollandsarchief.nl/index.php?option=com_memorixbeeld&view=record&Itemid=2&id=000ad59a-fb8f-11df-9e4d-523bc2e286e2
8. <http://www.plezierig-wonen.nl/tag/metamorfose-van-garagedeuren/>
9. <http://www.bloemendaalaanzee.nl/nl/Home.html>
10. <http://www.deduynekant.nl/>
11. <http://blog.gessato.com/2013/02/05/refuge-flanders-be-2008-by-wim-goes-architectuur/>
12. <http://www.esquire.co.uk/gear/design/7309/best-cabins/>
13. <http://www.housedesignerideas.com/architecture-2/bright-and-uplifting-rural-retreat-in-new-zealand-farmhouse-by-rta-studio/>

9. Bijlagen



1. Onderzoek bodem
 - a. Verhardings-, asbest in grond- en actualiserend boemonderzoek “de Skulper”, HB Adviesbureau
 - b. Nader bodemonderzoek, HB Adviesbureau
2. Onderzoek kade
 - a. Hersteladvies kade, Sophia Engineering
 - b. Vragen in reactie op hersteladvies, gemeente
 - c. Antwoord in reactie op gemeente, Sophia Engineering
3. Onderzoek geur
 - a. Geuronderzoek visrokerij DilVis, Odournet (tegenwoordig Olfasense)
 - b. Geurhinder, verzoek tot medewerking, BN Vastgoed
 - c. Beoordeling onderzoek, Regionale Uitvoerings Dienst (i.o.v. gemeente)
4. Onderzoek parkeren
 - a. Parkeerbalans “de Skulper”, bureau Spark
5. Onderzoek riolering
 - a. Notitie rioleringsadvies “de Skulper” te Akersloot , HB Adviesbureau
 - b. Schets behorende bij notitie rioleringsadvies “de Skulper” te Akersloot, HB Adviesbureau
6. Onderzoek groen
 - a. Inventarisatie beplanting rondom “de Skulper”, The Green Contractors
 - b. Gemeente groen, beoordeling en aanpak, BN Vastgoed
7. Presentatie posters, BN Vastgoed
8. Beelden vanuit Molenbuurt, KDRA
9. Kaart hoofdstuk 7, hoge resolutie bestand, KDRA