

Bestemmingsplan - toelichting

Dorpsstraat 65 - Castricum 't Oude Raadhuis

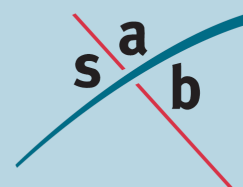
Partiële herziening bestemmingsplan Dorpskom

Gemeente Castricum

Datum: 11 mei 2010

Projectnummer: 90370

ID: NL.IMRO.0383.BPC10Dorpsstr65-VS01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opbouw	3
1.3	Het plangebied	3
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
2	Het plan	5
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Beleid	9
3.3	Milieu	18
3.4	Externe veiligheid	23
3.5	Water	24
3.6	Flora en Fauna	29
3.7	Archeologie	33
3.8	Verkeer en parkeren	34
3.9	Economische uitvoerbaarheid	35
4	Wijze van bestemmen	36
4.1	Algemeen	36
4.2	Dit bestemmingsplan	37
5	Procedure	40
5.1	Inspraak	40
5.2	Overleg	40
5.3	Zienswijzen	40

Bijlagen

- Akoestisch onderzoek Dorpsstraat 65 te Castricum “Oude Raadhuis”, d.d. 29 september 2009, SAB;
- Brief Functiewijziging Dorpsstraat 65 te Castricum, d.d. 11 augustus 2009, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Nota van Inspraak, overleg en wijzigingen, Dorpsstraat 65 - Castricum 't Oude Raadhuis, gemeente Castricum.
- Verkeerskundige toets bouwplannen Castricum, Grontmij, d.d. 8 december 2009.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

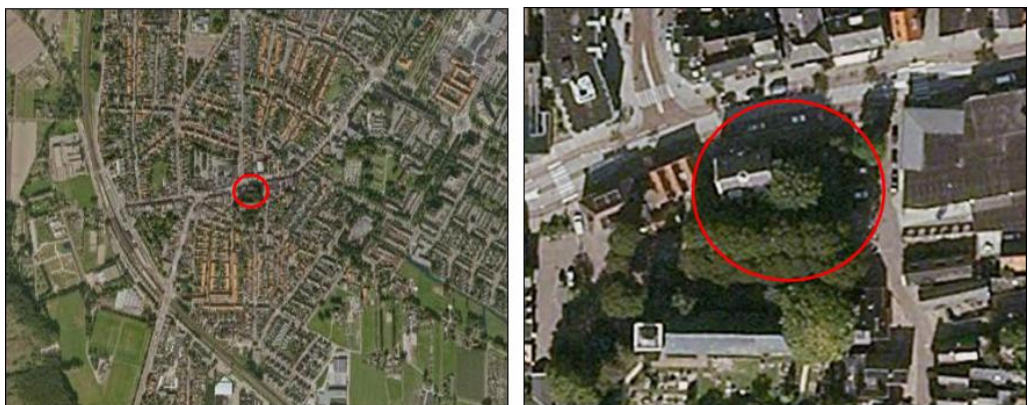
Initiatiefnemer(s) is eigenaar van een perceel gelegen in de gemeente Castricum aan de Dorpsstraat 65 te Castricum. Men is voornemens om aldaar het bestaande Oude Raadhuis te verbouwen tot een hotel, inclusief ontbijtzaal/Grand Café en bedrijfswoning. De huidige opstallen op het perceel zullen behouden blijven, er zal alleen sprake zijn van functieverandering. Om deze functiewijzigingen juridisch - planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk om het vigerende bestemmingsplan partieel te herzien. Voorliggende partiele herziening bestemmingsplan maakt de geplande ontwikkelingen aan de Dorpsstraat 65 te Castricum juridisch - planologisch mogelijk.

1.2 Opbouw

De opbouw van dit bestemmingsplan is als volgt: na deze inleiding waarin de begrenzing van het plangebied, het karakter van het projectgebied en het vigerende bestemmingsplan zal worden beschreven (1), hierna volgt de ruimtelijke beschrijving en een beschrijving van het projectplan (2). In het daaropvolgende hoofdstuk (3) wordt de haalbaarheid van het plan onderzocht. Allereerst wordt ingegaan op de relevante beleidskaders van de verschillende overheden, vervolgens op de milieuaspecten om tot slot de relevante ruimtelijke aspecten en de economische uitvoerbaarheid te behandelen. Nadat de wijze van bestemmen (4) is toegelicht volgt tot slot het hoofdstuk procedure (5).

1.3 Het plangebied

Het perceel Dorpsstraat 65 (hierna genaamd: het plangebied) is gelegen in het centrum van de kern Castricum op de hoek van de Schoolstraat met de Dorpsstraat.



Ligging plangebied (bron: google-maps)

De bestaande bebouwing betreft het voormalige raadhuis van de gemeente Castricum, gebouwd in 1911. Het voormalige raadhuis heeft een monumentale status. Het plan is om het pand, dat jarenlang dienst heeft gedaan als kantoor voor de Stichting Landschap Noord-Holland, te verbouwen tot hotel met ontbijtzaal/grand café inclusief bedrijfswoning voor de eigenaren. Er zullen gezien de monumentale status van het

oude raadhuis geen ingrepen aan de buitenzijde van de huidige bebouwing plaatsvinden. De verbouwplannen zijn voorgelegd aan de monumentenadviescommissie en akkoord bevonden.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan “Dorpskom” van de gemeente Castricum zoals vastgesteld door de Raad van de gemeente Castricum op 8 mei 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op dd. 7 juli 1980. Het perceel Dorpsstraat 65 heeft op grond van dit bestemmingsplan de bestemmingen “Bijzondere doeleinden - overheidsvoorzieningen” (BDO) en “Erf”. Hierbij geldt dat het bebouwingspercentage voor de bestemming “Bijzondere doeleinden - overheidsvoorzieningen” ten hoogste 100% mag bedragen en voor de bestemming “erf” ten hoogste 0% mag bedragen. Zie ook onderstaande uitsnede van de plankaart van het vigerende bestemmingsplan “Dorpskom” van de gemeente Castricum.



Uitsnede vigerende bestemmingsplan “Dorpskom” gemeente Castricum

1.4.1 Strijdigheid

Het vigerende bestemmingsplan laat de, na verbouwing, geplande functies niet toe. Om de functiewijziging planologisch-juridisch mogelijk te maken is er een partiële herziening van het bestemmingsplan “Dorpskom”, in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening art. 3.1, noodzakelijk. Onderhavig document vormt de toelichting bij de partiële herziening bestemmingsplan Dorpsstraat 65 - Castricum.

2 Het plan

Inleiding

Het plangebied is gelegen in het centrum van Castricum, aan de Dorpsstraat 65. Het betreft het voormalige raadhuis van de gemeente Castricum, gebouwd in 1911 door Jan Stuyt (plaatselijk bekend als 't Oude Raadhuis). Het plan is om het pand, dat jarenlang dienst heeft gedaan als kantoor voor de Stichting Landschap Noord-Holland, te verbouwen tot hotel met ontbijtzaal/Grand Café. Hiermee krijgt het gebouw weer een openbaar toegankelijke functie vanwege het Grand Café en doordat de oude raadszaal op de 1^e verdieping weer in gebruik worden genomen als trouwkamer of voor andere bijeenkomsten zal worden ingezet.

Ontwerputgangspunten

In de plannen wordt de voormalige dienstwoning (in de vorm van een bedrijfswoning) weer teruggebracht op de oorspronkelijke locatie in het pand. Van het oorspronkelijke interieur zijn nog een aantal originele elementen aanwezig. Echter veel is door de kantoorfunctie in de loop der tijd gewijzigd. Er wordt gestreefd om de oude situatie inpan-dig zo veel mogelijk in de oude glorie te herstellen. Kamers en indeling op de verdie-ping blijven voor een deel ongewijzigd en er zullen diverse badkamers worden ingebouwd.

Gezien de monumentale status van het voormalige raadhuis worden er geen ingrij-pende maatregelen getroffen aan de buitenkant van het pand. Er worden echter een tweetal dakramen geplaatst ten behoeve van de te realiseren torenkamers op de der-de verdieping. Deze zullen echter zo klein mogelijk worden gedimensioneerd.

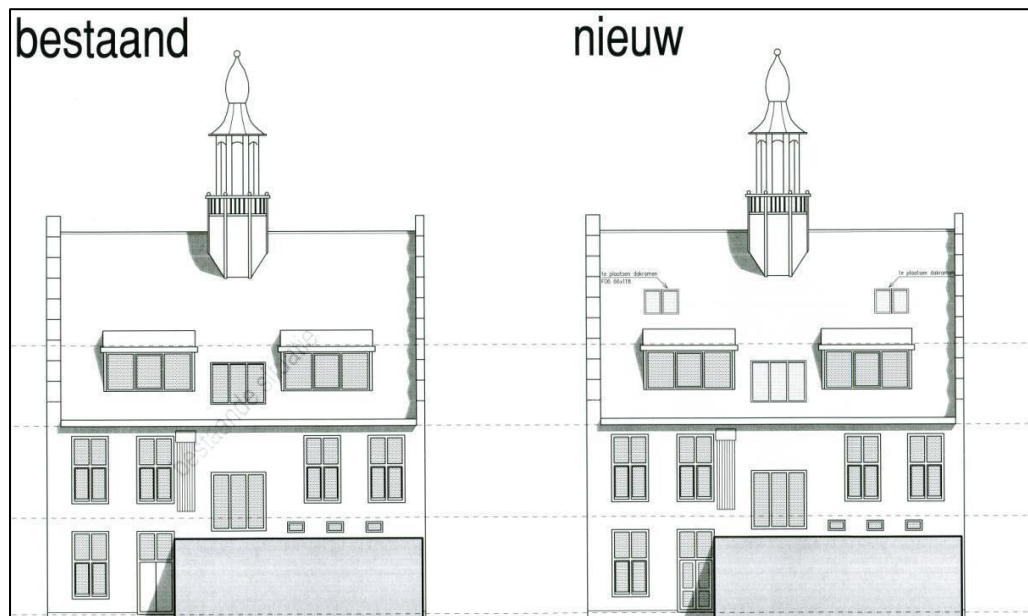
De voorgenomen wijzigingen hebben geen directe gevolgen voor de monumentale onderdelen in het pand (waaronder de trap, de schouw en de toegangsdeur naar de raadszaal en de kroonluchters). Daarnaast worden de zoldervloerdelen binnen de pi-laren van het torentje op de 3^e verdieping vervangen door een beloopbare glazen plaat. De afbeeldingen op de hierna volgende pagina's geven een weergave van het bouwplan.

Ontsluiting en parkeren

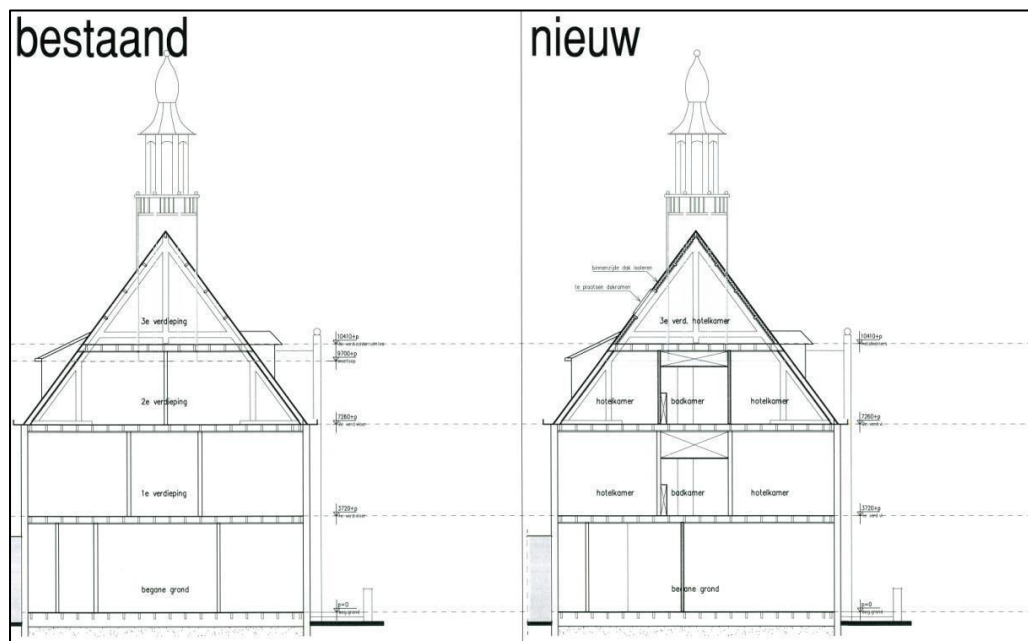
Er zullen geen aanpassingen worden gedaan aan de huidige ontsluiting van het ter-rein. Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat en de Torenstraat en hierdoor goed ontsloten. Voorts zullen er geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het plangebied en de bewoners van de bedrijfswoning zullen niet op eigen terrein parke-ren maar elders een private parkeerplaats huren. In de directe nabijheid van het toe-komstige hotel is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Monumentenvergunning

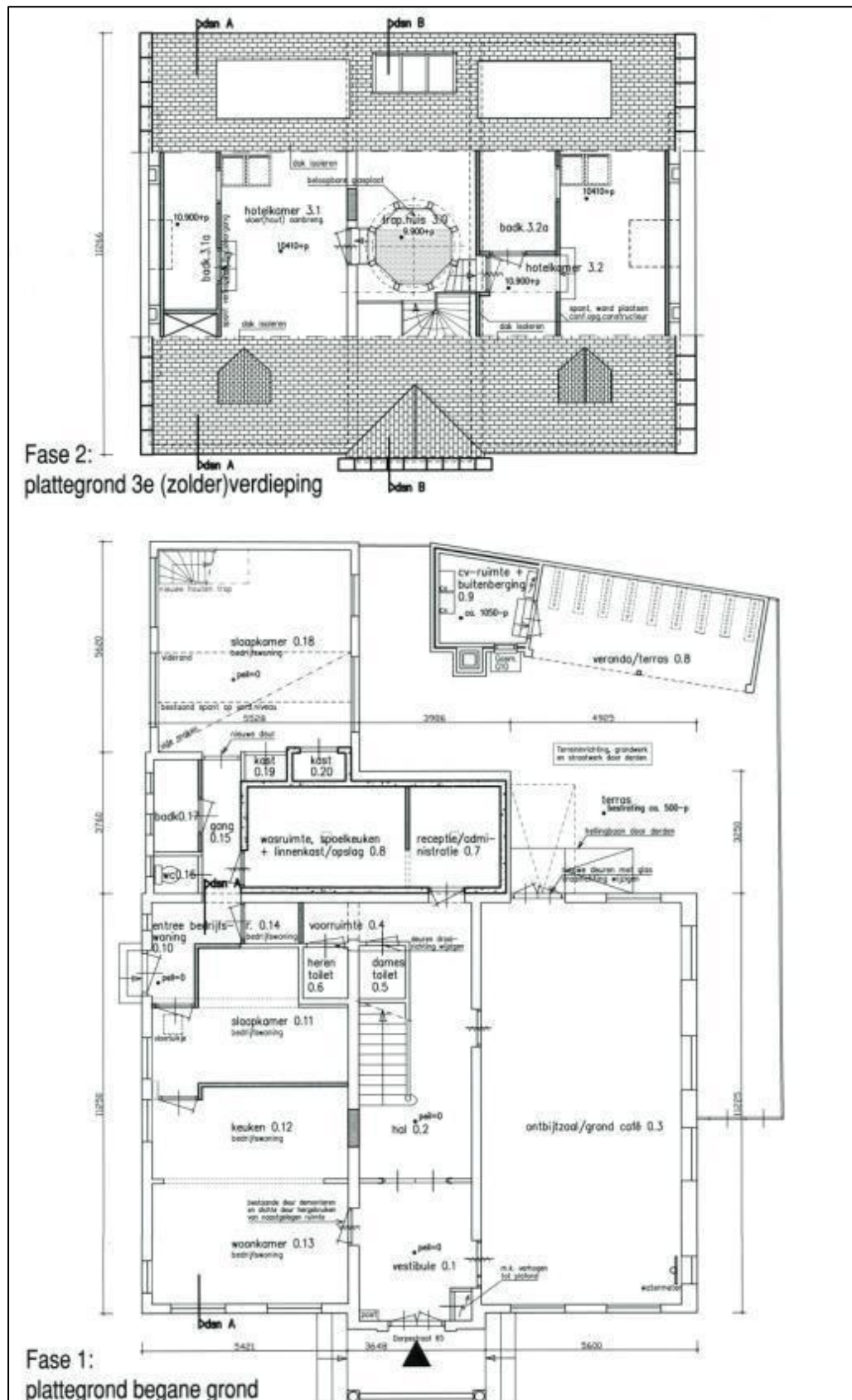
Aangezien het Oude Raadhuis een gemeentelijk monument is, dient er voor de ver-bouwing een aanvraag monumentenvergunning te worden gedaan. Inmiddels heeft de monumentenadviescommissie ingestemd met de verbouwingsplannen en is op 15 de-cember 2009 de monumentenvergunning verleend..



Bestaande en nieuwe situatie achterzijde Oude Raadhuis



Bestaande en nieuwe situatie binnenkant Oude Raadhuis



Nieuwe situatie begane grond Oude Raadhuis

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan ondermeer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem, en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook het beheergerichte deel van het onderhavige plan is getoetst op haalbaarheid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Beleid

Alvorens een herziening bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente alsook de andere overheden uitgestippeld hebben.

Reikwijdte beleidskaders

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen.

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

3.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld tot 2030. Bovendien bevat het ook een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020 - 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de vierde Nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de actualisering hiervan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlakte van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging van de veiligheid. Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamische, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie" hierbij uitgaande van het motto "decentraal wat kan, centraal wat

moet". De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling en gaat uit van bundeling van verstedelijking of economische activiteiten waarbij wordt aangesloten bij bestaande ruimtelijke structuren en er een optimale benutting van bestaand gebied is.

Conclusie

Onderhavige projectplan omvat de vestiging van een hotel met bijbehorende ontbijtzaal/Grand Café en bedrijfswoning. Hiermee wordt er een bundeling van stedelijke en economische activiteiten gerealiseerd en wordt bij de bestaande ruimtelijke structuren aangesloten en is er een optimale benutting van bestaand stedelijk gebied. Derhalve legt de Nota Ruimte geen belemmeringen op ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het onderhavige projectplan.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (2008)

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AmvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en de overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen, het betreft de volgende van toepassing zijnde aspecten:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsgebieden voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen.

Conclusie

Het onderhavige projectplan inzake de realisatie van een hotel met bijbehorende horecagelegenheid en woning, op het perceel gelegen aan de Dorpsstraat 65 te Castriicum, zorgt voor een bundeling van verstedelijking door middel van een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied. Daarnaast zorgt de combinatie van een hotel en een bijbehorende horecagelegenheid voor economische bundeling. Hiermee zijn de geplande ontwikkelingen op het perceel Dorpsstraat 65 conform het in de realisatieparagraaf gehanteerde beleid.

Ontwerp AMvB Ruimte (2009)

De nationale belangen die juridische doorwerking behoeven worden geborgd door het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening: de 'AMvB Ruimte'. Het doel van de AMvB Ruimte is dat de rijksbelangen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen. De AMvB komt in twee ronden tot stand. De eerste tranche bevat, zoals in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaande beleidskaders. De tweede tranche van de AMvB zal de beleidskaders bevatten, waarvan bekend is dat deze als gevolg van de totstandkoming van voorgenomen structuurvisies zullen worden herijkt. Verwacht wordt dat de eerste tranche van de AMvB half 2010 in werking kan treden. De tweede tranche zal naar verwachting in de eerste helft van 2011 in werking treden.

De eerste tranche bevat het raamwerk van de AMvB en o.a. de beleidskaders ten aanzien van negen onderwerpen ontleend aan de Nota Ruimte. Van belang voor het plangebied is het onderwerp “bundeling van verstedelijking en economische activiteiten”. Het ontwerp AMvB Ruimte zoals deze thans aanwezig is geeft over deze onderwerpen onder andere het volgende aan:

Bundeling van verstedelijking

Bij provinciale verordening worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud van of toelichting bij bestemmingsplannen die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing kan toestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

Conclusie

De AMvB Ruimte legt geen belemmeringen op ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het onderhavige projectplan.

3.2.2 Provinciaal beleid

Van Streekplan naar Provinciale Structuurvisie

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Deze wet kent geen streekplan. In plaats daarvan beschikt de provincie over het instrument van de structuurvisie. Op dit moment werkt de provincie aan de totstandkoming van die structuurvisie, die naar verwachting in het najaar van 2009 voltooid is. Tot die tijd geldt een overgangsdokument dat op 3 juni 2008 is vastgesteld door GS en een bijbehorende oplegnotitie en hebben de streekplannen de status van structuurvisie.

De nieuwe Provinciale Structuurvisie omvat mede de ruimtelijke relevante onderdelen van het Provinciaal Milieubeleidsplan, het Provinciaal Waterplan en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan. De structuurvisie geeft aldus vanuit diverse invalshoeken het provinciaal beleid weer van de ruimtelijke inrichting van de provincie. Met het rijksbeleid, zoals dat vastligt in de Nota Ruimte en andere rijksnota's wordt rekening gehouden.

In het overgangsdokument staat wat de huidige provinciebelangen zijn en hoe de provincie deze zullen waarborgen. Dit is een rechtstreekse vertaling uit de streekplannen en het document bevat dan ook geen nieuw beleid. In het overgangsdokument is een categorisering opgesteld voor de verschillende belangen en de waarborging hiervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen provinciale ruimtelijke belangen (categorie 1), belangen uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening (categorie 2) en belangen van lokaal of Rijksniveau (categorie 3).

Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland (2009)

In de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland is vastgelegd welke provinciale onderwerpen uit de streekplannen in aanmerking komen voor pro-actieve juridische sturing, de zogenaamde categorie 1 onderwerpen en welke onderwerpen meer voor bestuurlijke doorwerking in aanmerking komen. Vervolgens is van de categorie 1 onderwerpen bezien welke voldoen aan de juridische uitgangspunten voor regeling in een verordening.

In december 2008 is de provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009 vastgesteld. Deze verordening is uitsluitend gebaseerd op het nu geldend streekplanbeleid. Nieuw beleid als uitvloeisel van nieuwe ruimtelijke keuzes zoals deze onder de vlag van de structuurvisie gemaakt zullen worden, zullen zo nodig worden vervat in een nieuwe ruimtelijke verordening.

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (2004)

Op 25 oktober 2004 hebben Provinciale Staten het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord vastgesteld. Het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord heeft een andere inhoud dan een streekplan, echter de juridische status is dezelfde. In het Ontwikkelingsbeeld is een onderscheid gemaakt tussen de lange termijn visie, met als horizon 2030, die een wenselijke ontwikkeling weergeeft, en de juridisch relevante beleidslijnen die gelden tot 2014. De geldigheidsduur van het Ontwikkelingsbeeld loopt van 2004-2014. Hoewel er in het ontwikkelingsbeeld geen concrete beleidsbeslissingen zijn opgenomen, gaat het ontwikkelingsbeeld wel uit van een nieuw ordeningsprincipe voor de beoordeling van ruimtelijke plannen. De ambitie van de provincie is het versterken van de aantrekkingskracht voor het wonen, de natuur, het recreëren en het werken en ervoor te zorgen dat Noord-Holland Noord zich kan ontwikkelen met behoud van de eigen kwaliteit en identiteit.

Wonen en werken

Voor wonen geldt dat Noord-Holland een groot woningtekort heeft. De laatste jaren wordt er te weinig gebouwd om te voorzien in de woningbehoefte. Het provinciale beleid voor wonen is gericht op opgaven die liggen rond de afnemende woningproductie, de afstemming van vraag en aanbod in een regionaal verband, de vergrijzing, de vitaliteit van kleine kernen en de kwaliteit in relatie tot de identiteit van de nieuwbouw. De provincie biedt de gemeenten kansen om door te groeien, waarbij het initiatief aan de gemeenten zelf wordt overgelaten. Verder draagt de provincie actief bij aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen. De provincie wil dat er voldoende gebouwd wordt met optimale variatie van het aanbod en rekeninghoudend met speciale doelgroep.

De provincie werkt aan een stabiele gevarieerde economie voor Noord-Holland Noord, die op eigen kracht in de eigen behoefte kan voorzien. Momenteel kent het streekplangebied een scheve woon-werkbalans en een tekort aan direct beschikbaar bedrijventerrein. Om de bevolking meer kans op werk in de eigen regio te bieden en de pendelbelasting te verminderen wil de provincie extra bedrijvigheid faciliteren. Voor Noord-Holland Noord wordt daarom ruimte gegeven aan de economie. Door concentratie van economische activiteiten wil de provincie versnippering van het open gebied zo veel mogelijk voorkomen. Het voorkomt tevens onnodige belasting van de fijnmazige infrastructuur.

Conclusie

Onderhavig projectplan voegt een bedrijfswoning toe aan het woningbestand van de gemeente Castricum. Tegelijkertijd wordt de lokale economie gestimuleerd door de vestiging van een hotel met bijbehorende ontbijtzaal/Grand Café in de gemeente. Hiermee is onderhavige ontwikkeling in overeenstemming met het beleid zoals verwoord in Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord.

3.2.3 Regionaal beleid

Toeristische verblijfsaccommodaties stadsregio Amsterdam (2006)

Het Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA) Masterplan Toerisme (2001) geeft aan dat toerisme belangrijk is voor de regionale economie: jaarlijks besteden toeristen 6 miljard euro in de regio Amsterdam. Toerisme geeft daarmee belangrijke impulsen aan het voorzieningenniveau en de leefbaarheid. Daarnaast versterkt toerisme het imago van de regio, hetgeen positief is voor het internationale investerings- en vestigingsklimaat. Voor het functioneren van de toeristische én zakelijke markt is voldoende capaciteit, kwaliteit en diversiteit in de verblijfsaccommodatiesector een absolute randvoorwaarde. Verder is hierbij belangrijk dat Amsterdam en de andere gemeenten binnen het ROA-gebied in dit kader aanvullend en complementair zijn ten opzichte van elkaar. Een goede afstemming van vraag en aanbod kan leiden tot meer overnachtingen en in combinatie tot meer directe bestedingen in toeristische attracties, horeca en accommodatiewezen. Ook kunnen meer overnachtingen in de regio leiden tot indirecte bestedingen in bijvoorbeeld de detailhandel (spin-off). De extra bestedingen leiden verder tot meer werkgelegenheid, met name ook voor minder hoog opgeleiden.

Uit de prognoses blijkt dat er in de regio ruimte is voor zo'n 12.000 extra hotelkamers. De meeste vraag bevindt zich in Amsterdam en de gemeente Haarlemmermeer (Schiphol). De vraag naar hotelkamers in het gebied ten zuiden en noorden van Amsterdam stijgt echter ook.

Conclusie

Onderhavige projectplan maakt de realisatie van een kleinschalig hotel met bijbehorende ontbijtzaal/Grand Cafe mogelijk. In het noordelijk deel van het ROA gebied is voldoende vraag naar hotelkamers derhalve zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de vestiging van een kleinschalig hotel in het Oude Raadhuis van de gemeente Castricum

Recreatieplan Laag Holland (2005)

In 2001 hebben de provincie Noord-Holland, de gemeenten Amsterdam (stadsdeel Noord) en Zaanstad, het intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland en de waterschappen afgesproken om gezamenlijk te investeren in een "Gebiedsprogramma" met als doel het waardevolle cultuurlandschap van Noord-Holland Midden duurzaam te ontwikkelen, inrichten en beheren. De missie luidt: "Het karakteristieke landelijk gebied in Noord-Holland Midden duurzaam ontwikkelen, inrichten en beheren". Dit kader is voor recreatie en toerisme zeer globaal aangegeven. Het betreft het versterken van de recreatieve betekenis van het landelijk gebied voor de bewoners van de regio. Het Recreatieplan Laag Holland dient enerzijds als toetsingskader voor initiatieven op gebied van recreatie en toerisme die voor subsidiering bij De Groene Long worden ingediend. Anderzijds dient het plan om onderbouwde kansen en zwakke punten in de huidige structuur aan te geven en als nieuwe projecten op de agenda te zetten.

Toerisme

Optimalisering van voorzieningen voor recreatie dient vooral de woon- en leefkwaliteit van Laag Holland en zijn omgeving en in tweede instantie het economisch rendement dat recreatie op kan leveren. Hiermee sluit het aan bij de verantwoordelijkheden van de provinciale overheid. Bij toerisme ligt de nadruk veel meer op het economisch ren-

dement. Dit sluit veel meer aan op particulier ondernemerschap. In deze zin wordt toerisme slechts zijdelings behandeld in dit recreatieplan. Vooral de meerwaarde die toeristische attracties en voorzieningen bieden voor recreanten zijn in dit kader belangrijk. Verder kan toerisme bijdragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied en in deze zin een meerwaarde betekenen voor behoud en kwaliteit.

Grootschaliger verblijfsmogelijkheden

Vanouds bevinden zich in enkele oude stadjes en dorpen overnachtingsmogelijkheden in hotels en pensions. De beschikbaarheid van overnachtingsmogelijkheden zijn echter te beperkt om recreatie als sterke economische drager van het gebied te ontwikkelen. Voorgesteld wordt te zoeken naar uitbreiding van deze capaciteit, bijvoorbeeld in het kader van ontwikkeling van de recreatieve knooppunten. Jachthavens vormen een contactpunt van de recreatie van het grote water met de wandel- en fietsrecreatie van Laag Holland. In deze zin zijn jachthavens te beschouwen als kleine recreatieknooppunten. Dit zelfde geldt in mindere mate voor de havens aan de staande mastroute in het westelijk gebied. Fietsverhuur en informatievoorziening kan recreatieve uitstraling vanuit de havens vergroten. Daarmee wordt het economisch draagvlak van bijvoorbeeld restaurants en verkoop van streekeigen producten in het gebied verder vergroot. Laag Holland is niet alleen voor de recreant interessant. Ook voor congressen of individuele passanten vormt het een zeer aantrekkelijk gebied. Recreatieknooppunten aan de hoofdinfrastructuur bieden uitstekende mogelijkheden om deze markt te bedienen. Belangrijk hierbij is uiteraard dat hiermee de levensvatbaarheid van de knopen aanzienlijk wordt verhoogd.

Conclusie

Onderhavig initiatief wordt vanuit particulier initiatief gerealiseerd en draagt bij aan de optimalisering van de recreatieve voorzieningen in de regio. Daarnaast vergroot de vestiging van een kleinschalig hotel met bijbehorende ontbijtzaal/Grand Café de overnachtingsmogelijkheden in Castricum en omgeving en draagt het bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied. Derhalve is onderhavig initiatief in overeenstemming met het Recreatieplan Laag Holland.

3.2.4 Gemeentelijke beleid

Strategische visie Buitengewoon Castricum 2030 (2005)

In 2002 zijn de gemeenten Akersloot, Castricum en Limmen samengegaan in de nieuwe gemeente Castricum. Een belangrijke leidraad bij dit fusieproces was de wens om een sterke groene buffer te vormen tussen de stedelijke gebieden ten noorden (Alkmaar, Heerhugowaard) en ten zuiden (Velsen en Beverwijk) van de nieuwe gemeente. Om dit streven gestalte te geven, is besloten een strategische visie voor de nieuwe gemeente Castricum op te stellen. In de strategische visie wordt de gewenste koers van de gemeente op de lange termijn weergegeven. Het gaat daarbij niet alleen om vraagstukken van fysiekruimtelijke aard, ook de sociaal-culturele en economische invalshoek speelt bij de strategische visie een rol. Door uit te gaan van een planhorizon van 2030 wordt in een brede en ruime context naar wenselijkheden en mogelijkheden van Castricum gekeken. De strategische visie biedt daarmee een kader voor het strategische beleid van de gemeente op de lange termijn.

Wonen en bevolking

Gelet op de bevolkingssamenstelling en de kenmerken van de huidige woningvoorraad richt het beleid in Castricum en de regio zich in de komende jaren vooral op doelgroepen als jongeren en starters in de woningmarkt en ouderen die willen doorstromen naar een woning die beter is afgestemd op de kenmerken van het huishouden, ouderen met een zorgbehoefte. De hoofdstructuur van de kern Castricum zal in de komende periode niet gewijzigd worden. Er zijn geen majeure uitleglocaties voor handen. Alleen door toevoegingen in bestaand stedelijk gebied zal een bescheiden groei van de woningvoorraad plaats vinden. Het behoud van de identiteit is een belangrijk uitgangspunt. Bij uitbreiding van de woningvoorraad geeft de gemeente Castricum invulling aan het doelgroepenbeleid. Er worden daarbij vier strategieën gelijktijdig bewandeld: inzetten op doorstroming, ouderenhuisvesting, jongerenhuisvesting en starters op de woningmarkt. Kernwaarden zijn: creativiteit, duurzaamheid, intensief ruimtegebruik en het toegankelijk maken en houden van de woningmarkt voor lagere inkomens. In het totaal van de woningbouwplannen wordt gestreefd naar circa 40% sociale woningbouw.

Conclusie

Het onderhavige projectplan betreft de (ver)bouwing/restauratie van het monumentale (voormalige) Raadshuis van de gemeente Castricum ten behoeve van de vestiging van een kleinschalig hotel met bijbehorende ontbijtzaal/Grand Café. Daarnaast wordt er een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Hiermee wordt de identiteit behouden en tevens een woning toegevoegd aan het woningbestand van de gemeente Castricum. Het beleid zoals verwoord in de Strategische visie Buitengewoon Castricum legt derhalve geen beperkingen op ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het onderhavige projectplan.

Masterplan Inbreidingen gemeente Castricum (2009)

In november 2005 heeft de gemeenteraad de Strategische Visie Buiten Gewoon Castricum vastgesteld. Deze visie is in nauw overleg met inwoners en andere belanghebbenden tot ontwikkeling gekomen. In deze visie is de keuze gemaakt voor het openhouden van het landelijk gebied. Tevens is hierin de wens opgenomen van het stabiel blijven van de bevolking. Voorgaande mede door toevoeging van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Wel bouwen maar niet in het buitengebied vormt de reden voor het opstellen van het Masterplan Inbreidingen en de Lokale Woonvisie. Met deze documenten beschikt de gemeente over een visie, waarmee vooraf een kader gegeven kan worden aan de toekomstige ontwikkelingen. De visie geeft antwoord op de vraag welke invulling(en) de gemeente aanvaardbaar acht, op het moment dat er de wens ontstaat om een inbreidingslocatie tot (her)ontwikkeling te brengen.

Voorliggend plangebied ligt in het gebied dat in het Masterplan is aangeduid als "woongebied". De locatie is niet opgenomen in het Masterplan als zijnde een inbreidingslocatie. Voor het plangebied geldt dat de vigerende planologische regelgeving en de Welstandsnota van toepassing zijn.

Conclusie

Onderhavig projectplan betreft een functiewijziging ten behoeve van de vestiging van een hotel met bijbehorende ontbijtzaal/Grand Café. Tevens wordt er een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Voorgaande wordt mogelijk gemaakt middels de

(ver)bouwing/restauratie van het Oude Raadhuis van de gemeente Castricum. Derhalve is het onderhavige projectplan in overeenstemming met het Masterplan Inbreidingen.

Wonen tussen strand en polder, lokale woonvisie 2009 - 2030 (2009)

In de lokale woonvisie schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Castricum. Hierbij wordt een concreet beeld gegeven tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Deze visie staat niet op zich, maar kan als lokale doorvertaling worden gezien van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005 - 2015 en als een uitwerking van de Strategische visie Buiten Gewoon Castricum, dat een toekomstbeeld voor de gemeente tot 2030 schetst. Deze laatste visie heeft daarnaast geleid tot het Masterplan Inbreidingen (deze is hiervoor toegelicht). De Lokale Woonvisie (hier verder woonvisie genoemd) en het Masterplan Inbreidingen hebben veel met elkaar te maken. Ze zijn dan ook in onderlinge samenhang opgesteld.

De woonvisie vormt niet alleen een onderbouwing van het Masterplan Inbreidingen maar ook een complete beleidsvisie op het wonen in de gemeente Castricum. Naast het nieuwbouwprogramma komen zaken aan de orde als het toekomstperspectief voor de bestaande woningvoorraad, het beleid ten aanzien van wonen, welzijn en zorg, het instrumentarium om het woningaanbod betaalbaar te houden voor huishoudens met lagere inkomens en de wijze waarop de gemeente met woningcorporaties en andere partijen wenst samen te werken om het woonbeleid te voeren. Een aantal vragen die in de Strategische visie Buiten Gewoon Castricum zijn opgeworpen, worden in de woonvisie beantwoord:

- Bij ongewijzigd beleid zal de nu al aanwezige aanzienlijke vergrijzing in nog sterkere mate toenemen. Kan deze ontwikkeling worden afgeremd?
- Welke kansen en mogelijkheden zijn er voor de huisvesting van met name jongeren en senioren? Welke mogelijkheden zijn er voor aanvullende woonmilieus (bijvoorbeeld wonen op de binnenduinrand en landelijk woonmilieus)?

Aan de hand van deze en andere opgaven en kwesties zijn een aantal kerndoelen benoemd. Vanuit het woonbeleid gaat het daarbij om:

- een woningbouwprogramma dat is afgestemd op een evenwichtige bevolkingsontwikkeling, waaronder een stabiel blijvend inwonertal;
- voldoende huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroepen van het woonbeleid. Ingezet wordt op doorstroming, seniorenhuisvesting, jongerenhuisvesting en starters op de woningmarkt;
- een duurzame en flexibele strategie;

De gemeente Castricum hanteert inzake haar woonbeleid de volgende doelstelling: *“De gemeente Castricum wil haar inwoners goed en passend huisvesten in een aantrekkelijke woonomgeving, waarbij het nieuwbouwprogramma tevens is gericht op het in stand houden van het voorzieningenniveau en het voorkomen van een bovenmatige vergrijzing”.*

Deze doelstelling betekent voor de gemeente Castricum de volgende vier beleidsopgaven:

- 1 een nieuwbouwprogramma, voornamelijk op inbreidings- en transformatielocaties, dat leidt tot een voldoende woningaanbod met toekomstwaarde en dat aansluit bij de vraag van starters, kleine huishoudens, gezinnen en senioren;

- 2 een integrale en gecoördineerde aanpak van de bestaande voorraad en de bestaande wijken door beheer en waar nodig herstructurering. Deze aanpak wordt in nauwe samenhang ontwikkeld met het woningbouwprogramma op inbreidings- en transformatielocaties. Daarmee wordt de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit versterkt en ontstaat een gedifferentieerd woningaanbod;
- 3 een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn, dat is gericht op het zoveel mogelijk zelfstandig laten wonen en zelfstandig in de samenleving laten functioneren van senioren en mensen met een functiebeperking. Het gaat om een geschikt woningaanbod, het bieden van zorg op maat, sociale activiteiten en mogelijkheden voor ontmoeting, een veilige en toegankelijke woonomgeving en een goed voorzieningenniveau in de directe omgeving;
- 4 zorgen voor keuzevrijheid op de woningmarkt en een met name voor huishoudens met lagere inkomens een betaalbaar woningaanbod. De keuzevrijheid wordt gewaarborgd door een gedifferentieerd woningbouwprogramma naar eigendom, prijs en type, dat bovendien de doorstroming bevordert. Keuzevrijheid wordt gewaarborgd door een gedifferentieerd woningbouwprogramma naar eigendom, prijs en type, dat bovendien de doorstroming bevordert. Keuzevrijheid wordt ook bepaald door flexibiliteit in het woningontwerp (waardoor bewoners tot uitbreiding of aanpassing van de woning kunnen komen), consument gericht bouwen (inspraak van de bewoners bij het ontwerp, de indeling en uitrusting) en het particulier opdrachtgeverschap (waarbij de bewoner bepaalt wat en hoe er gebouwd wordt). Bij betaalbaarheid gaat het om maatregelen om de (in ieder geval tot voor kort sterk stijgende) bouwkosten te beperken, om de huurtoeslag voor bewoners van huurwoningen en constructies om kortingen te geven op de prijs van koopwoningen (zoals de Koopgarantieregeling).

Conclusie

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken, middels een (ver)bouwing/restauratie van het Oude Raadhuis van de gemeente Castricum, van een hotel met bijbehorende ontbijtzaal/Grand Café. Vanuit de woonvisie worden er ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het onderhavige projectplan derhalve geen belemmeringen opgeworpen.

Horecabeleid op maat (2003)

Op 1 januari 2002 is een nieuwe gemeente ontstaan uit de drie voormalige gemeenten Castricum, Limmen en Akersloot. De nieuwe gemeente Castricum is een aantrekkelijke gemeente met verschillende identiteiten, voorzieningen en dienstverlening. Deze mix aan mogelijkheden maakt de gemeente een aangenaam verblijf voor inwoners, forenzen en toeristen. Niet alleen mensen uit de directe regio, maar ook buitenlandse toeristen brengen jaarlijks een bezoek aan de gemeente. Een gemeente om in te wonen, werken, winkelen, recreëren en uit te gaan.

In het verleden heeft de kern van Castricum te maken gehad met overlast veroorzakende situaties in het horecagebied. Gezien de omvang van de problematiek rond het uitgaanscentrum van Castricum, heeft de gemeenteraad in februari 1998 een wijziging van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) vastgesteld. Hiermee is o.a. de basis gelegd voor een verscherping van de sluitingstijden, de 12-uursmaatregel en een aantal beleidsregels van de toenmalige burgemeester. Met deze wijzigingen werd er naar gestreefd om de verlast terug te dringen en het uitgaan voor alle betrokkenen weer tot een plezierige aangelegenheid te maken.

De in de Nota weergegeven uitgangspunten voor het horecabeleid zijn gebaseerd op vergunde inrichtingen en van panden waarvan bekend is dat deze voor horecadoeleinden in gebruik zijn c.q. laatstelijk in gebruik zijn geweest. Bij de herziening en actualisering van bestemmingsplannen zou bijvoorbeeld expliciet aandacht kunnen worden besteed aan de horeca. "Horeca" is een verzamelnaam en kent een brede differentiatie van functies. De mate waarin deze functies effect en uitstraling hebben op de omgeving is inherent divers. Bij nieuw op te stellen bestemmingsplannen dient dan ook aandacht besteed te worden aan de aanwezigheid van voorzieningen in een gebied enerzijds en aan het woon- en leefklimaat in het gebied anderzijds.

Conclusie

Onderhavige projectplan omvat een functiewijziging van "Bijzondere doeleinden - overheidsvoorzieningen" naar hotel met bijbehorende kleinschalige horeca-inrichting en wonen. Gezien de kleinschaligheid van de ondersteunende horeca gelegenheid en gezien het feit dat tussen het hotel en de belendende percelen voldoende afstand is, is er geen aanleiding te veronderstellen dat deze functiewijziging voor onwenselijke situaties zal zorgen in de vorm van geluidsoverlast of anderszins.

Monumentenverordening gemeente Castricum (2003)

Het Oude Raadhuis van de gemeente Castricum is een gemeentelijk monument dat zal worden verbouwd/gerestaureerd, derhalve dient er conform de gemeentelijk monumentenverordening een monumentenvergunning aangevraagd te worden. Op 27 februari 2003 is de huidige "Monumentenverordening gemeente Castricum 2003" door de raad vastgesteld.

Monumentenvergunning

Inmiddels heeft de Monumentenadviescommissie een positief advies afgegeven ten aanzien van de (ver)bouw/restauratie van het Oude Raadhuis van de gemeente Castricum en heeft de aanvraag, inclusief advies, ter inzage gelegen bij de gemeente Castricum. Op 15 december 2009 is de monumentenvergunning verleend.

Conclusie

Er zijn geen bezwaren ingediend ten aanzien van de monumentenvergunning. Derhalve legt de Monumentenverordening van de gemeente Castricum geen beperkingen op aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan.

3.3 Milieu

3.3.1 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven. Het gaat hierbij om milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies zoals woningen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (maart 2009) indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 Past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

ad 1.

Het plangebied is gelegen in een woongebied in het centrum van de kern van Castricum. Het woongebied heeft een gemengd karakter (in de directe omgeving zijn naast woningen ook sociale voorzieningen en verschillende winkels en restaurants gevestigd) en in het algemeen geldt dan dat de realisatie van een woning aldaar een passende functie is. De realisatie van een kleinschalig hotel ter plaatse van een voormalig kantoor zal eveneens een passende functie zijn. De bijbehorende ontbijtzaal/Grand Café is van dergelijk kleinschalige aard dat er geen overlast zal optreden voor de belendende percelen. Concluderend: de onderhavige ontwikkeling past in de omgeving.

ad 2. In de directe nabijheid zijn geen functies gelegen die een belemmering vormen voor de vestiging van de nieuwe functies. Derhalve kan er geconcludeerd worden dat de onderhavige functie(s) door de omgeving worden toegelaten.

Conclusie

Wat betreft de milieuzonering zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van het onderhavige projectplan.

3.3.2 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeurgrenswaarde, dan wel een nader te bepalen hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezondeerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidgevoelige functie. Teneinde de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning vast te stellen is er door SAB een akoestisch onderzoek¹ uitgevoerd.

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen alleen wegen. Spoorwegen zijn niet aanwezig. Het plangebied ligt nabij de Dorpsstraat en de Torenstraat. Deze wegen hebben een 30 km/uur-regime. Volgens de Wgh geldt voor deze wegen geen onderzoeksplicht omdat de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt (art. 74, 2^e lid onder b van de Wgh) en is het niet mogelijk om voor de woning ten gevolge van eventuele geluidhinder afkomstig van de Dorpsstraat een hogere waarde aan te vragen bij de gemeente. De verkeersintensiteit is echter dusdanig hoog dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek is gedaan naar de geluidhinder ten gevolge van het wegverkeer op deze weg. De overige wegen nabij het plangebied, zoals het Bakkers-

¹ Akoestisch onderzoek, Dorpsstraat 65 t6e Castricum, "Oude Raadhuis", d.d. 29 september 2009.

plein, de Pernestraat, de Korte Cieweg, de Schoolstraat en het Kerkepad zijn ontsluitingswegen voor de aanliggende woningen. Deze wegen hebben een zeer lage verkeersintensiteit en hebben daarom naar verwachting geen invloed op het akoestisch klimaat ter plaatse van het plangebied.

Akoestisch onderzoek

Voor onderhavige locatie geldt geen onderzoeksplicht conform de Wgh omdat er de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. Maar in het kader van een “goede ruimtelijke ordening” is er toch een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidshinder ten gevolge van het wegverkeer op de Dorpsstraat en de Torenstraat. De geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de onderzochte wegen zijn bepaald met behulp van de Standaardrekenmethode II-berekening. De gebruikte rekenmethode voor wegverkeer is beschreven in het RMG 2006, bijlage III, behorende bij hoofdstuk 3: Weg. Hieronder is een weergave van de onderzoeksresultaten opgenomen, dit ter indicatie van de akoestische situatie ter plaatsen teneinde een “goede ruimtelijke ordening” te bedrijven.

De geluidsbelasting op de woning, rekening houdend met de Wgh, is hoger dan de hierin opgenomen voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidsbelasting bedraagt afgerond 59 dB, inclusief aftrek (5 dB) ex artikel 110g Wgh. Uit de berekende geluidsbelastingen blijkt dat de gevelbelasting hoofdzakelijk veroorzaakt wordt door het wegverkeer op de Dorpsstraat. De Torenstraat is nagenoeg niet van invloed op het akoestisch klimaat. De gevelbelasting tengevolge van deze weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit is te verklaren vanwege het feit dat de Torenstraat dwars op het plangebied staat.

De hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting zoals opgenomen in de Wgh. Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om effectieve maatregelen te treffen die de gevelbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Dorpsstraat, het vergroten van de afstand tussen de woningen of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Aangezien er conform de Wgh geen wettelijke onderzoeksplicht is doordat de maximumsnelheid ter plaatse 30 km/uur bedraagt is er ook geen mogelijkheid een hogere waarde aan te vragen bij de gemeente Castricum.

Bepaling van de binnenwaarde voor het bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestisch onderzoek binnenwaarde van 33 dB bij wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de woning gebeurt alleen door de Dorpsstraat. De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Omdat bij maar één weg zorgt voor de overschrijding, hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt afgerond 59 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Om de binnenwaarde bij de woning te halen, moet op grond van het Bouwbesluit, een minimale geluidsisolatie van $(63-33=)31$ dB worden bereikt. In onderhavige geval wordt er echter geen bouwvergunning afgegeven aangezien het een inpandige verbouwing betreft en derhalve hoeft er niet te worden getoetst aan het Bouwbesluit.

Compensatie voor het waarborgen van het wooncomfort

In dit plan zijn de volgende compenserende factoren aanwezig:

- de woning in dit plan heeft één of meerdere geluidsluwe gevels²;
- de buitenruimte is bij de woning aan de geluidsluwe zijde van de woning gelegen;
- minimaal één slaapkamer in de woning is gelegen aan de geluidsluwe gevel.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek is ter beoordeling voorgelegd aan de MRA (Milieudienst Regio Alkmaar) en zij hebben in hun schrijven d.d. 28 december 2009³ aangegeven dat het akoestisch onderzoek als voldoende is beoordeeld. Daarnaast hoeft de binnenwaarde niet getoetst te worden aan het Bouwbesluit aangezien er, vanwege de inpandige verbouwing, geen bouwvergunning wordt afgegeven. Gezien het voorgaande levert het aspect geluid derhalve geen belemmeringen op ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de voorgenomen functiewijzigingen aan de Dorpsstraat 65 te Castricum. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.3.3 Geur

Wettelijk kader

De Nederlandse Emissie Richtlijn geeft de algemene eisen aan voor emissieconcentraties, die overeenkomen met de stand van zaken van emissiebeperking. Het doel van de NeR is ten eerste het harmoniseren van de milieuvergunningen met betrekking tot emissies naar de lucht. Ten tweede het verschaffen van informatie over de stand van zaken inzake de techniek op het gebied van emissiebeperking. De NeR is vastgesteld door de gezamenlijke overheden, provincies, gemeenten en rijk. Hierbij heeft de industrie een adviserende rol gehad. De NeR heeft geen formele wettelijke status, maar dient gebruikt te worden als richtlijn voor de vergunningverlening. Eventueel afwijken van de richtlijn is hierom mogelijk, echter moet dit wel adequaat worden gemotiveerd.

Situatie plangebied

Bij geur van bedrijven gaat het om de geuruitstoot “emissies” van bedrijven die zich verspreidt via de lucht en een geurbelasting veroorzaakt op de woon/ en leefomgeving. De NeR, de Nederlandse emissierichtlijn lucht, geeft algemene eisen aan emissieconcentraties, die overeenkomen met de stand van de techniek van emissiebeperking. Op grond van de beschikbare informatie kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het projectgebied zich geen geuremitterende bedrijven bevinden die een negatieve invloed hebben op de toekomstige functies in het plangebied.

Conclusie

² Geluidsluwe gevel: gevel waarop de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

³ Advies MRA, d.d. 28 december 2009, Milieudienst Regio Alkmaar.

Gezien het feit dat het onderhavige project een verbouwing en gelijktijdige functiewijziging betreft worden er vanuit de Nederlandse emissierichtlijn geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het project.

3.3.4 Bodem

Wettelijk kader

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van een functieverandering. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie(s). Het doen van bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit het Besluit Indieningsvereisten. De functies waarbij sprake is van langdurig verblijf (langer dan drie uur) van mensen is bodemonderzoek noodzakelijk.

Situatie plangebied

Het projectplan omvat de verbouwing van 't Oude Raadhuis tot een kleinschalig hotel inclusief horecagelegenheid waarbij tevens een gedeelte zal worden ingericht als woning. Ondanks dat hier sprake is van een functieverandering en een langere verblijfsduur van drie uur is het gezien de originele bestemmingen (met ook een langere verblijfsduur van 3 uur) en gezien het feit dat er alleen inpandig zal worden verbouwd en er sprake is van een functieverandering geen noodzaak om bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie

De huidige situatie en bestemmingen en het feit dat het hier een verbouwing inclusief functiewijziging betreft maakt dat het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Derhalve worden er vanuit het oogpunt bodem geen belemmeringen opgelegd aan de uitvoerbaarheid van het onderhavige projectplan.

3.3.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgelegd.

De nieuwe wet- en regelgeving noemt “gevoelige bestemmingen” (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die “in betekende mate” (IBM) en “niet in betekende mate” (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

Situatie plangebied

De geplande verbouwing van 't Oude Raadhuis, functiewijziging van kantoor (“bijzondere doeleinden - overheidsvoorzieningen”) naar kleinschalig hotel inclusief ontbijtzaal/Grand Café en een bedrijfswoning zal naar verwachting ten opzichte van de voorgaande situatie “niet in betekende mate” tot een verslechtering van de luchtkwali-

teit van de omgeving leiden. Op 1 december 2008 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht geworden. De functie “wonen” is in dit besluit niet aangewezen als een gevoelige bestemming, derhalve is er geen luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het is de verwachting dat de nieuwe bestemmingen, in vergelijking met de oude bestemmingen, “niet in betekende mate” (NIBM) tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving leiden. De geplande functiewijziging betreft geen “gevoelige bestemming” inzake de luchtkwaliteit. Vanuit de luchtkwaliteit worden derhalve geen beperkingen opgelegd met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het projectplan.

3.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

De externe veiligheid wordt beïnvloed door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

Situatie plangebied

Volgens de Risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn er geen risicovolle bedrijven aanwezig in de omgeving. Dichtstbijzijnde risicovolle onderneming betreft “Zwembad De Witte Brug”, gelegen aan de Jacob Rensdorpstraat 1 te Castricum (opslag natrium hyochloriet). Het projectgebied ligt echter ruimschoots, circa 290 m, buiten de hier aanwezige risicocontour 10-6. Zie hiervoor ook onderstaande afbeelding.



Afbeelding externe veiligheid

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die de realisatie van onderhavige projectplan belemmeren.

3.5 Water

3.5.1 Wettelijk kader

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de “watertoets”: de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Hiertoe is er door SAB een watertoets aangevraagd en de resultaten zijn in deze paragraaf opgenomen.

Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn

De Europese Kaderrichtlijn is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen zij gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-west. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water 2003

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, Provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bijneerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Provinciaal beleid

Ontwikkelingsvisie Noord-Holland Noord (2004)

Het algemene uitgangspunt voor het waterbeleid is het streven naar een robuust watersysteem. Een robuust watersysteem is een systeem dat in staat is om pieken in neerslag op te vangen. Het gaat hierbij om zowel wateroverlast als watertekort.

Uitgangspunt voor het opstellen van waterbeleid is dat problemen zoveel mogelijk worden opgelost waar ze ontstaan. Dit betekent dat de initiatieven van een activiteit óók verantwoordelijk is voor de oplossing van eventuele waterproblemen. Dit geldt overigens ook voor problemen van waterkwaliteit. De provincie gaat uit van waterneutraal bouwen voor nieuwe uitleglocaties stedelijk gebied en een vermindering van de wateropgave bij herinrichting van bestaand stedelijk gebied. Waterneutraal bouwen betekent dat functieverandering van het gebied niet leidt tot een grotere aan- en afvoer van water en tot verslechtering van de waterkwaliteit.

Waterneutraal bouwen geldt zowel voor het oppervlaktewatersysteem als voor het grondwatersysteem. Bij herinrichting van stedelijk gebied zal de wateropgave moeten worden verminderd ten opzichte van de voorafgaande situatie. Waterproblemen mogen niet worden afgewenteld. De oplossing moet daarbij in eerste instantie binnen het bestaand stedelijk gebied of het plangebied worden gezocht.

Het uitgangspunt voor de oplossing van watertekort is dat gebiedsgericht maatwerk oplossingen boven grootschalige oplossingen gaan. IN tijden van droogte is het noodzakelijk om over voldoende (zoet)water te kunnen beschikken. Over de omvang van het watertekortprobleem is nog veel onbekend. De wateropgave voor droogte wordt momenteel landelijk en regionaal onderzocht. Voor de oplossing van zoetwatertekorten zijn zowel grootschalige oplossingen met ruimtelijke consequenties als gebiedsgericht maatwerk denkbaar. (Extra) aanvoer van water van buiten (IJsselmeer / Markermeer) is eveneens een optie.

Het uitgangspunt voor de oplossing van waterkwaliteitsproblemen is dat verbetering van de waterkwaliteit een randvoorwaarde is bij de verdere uitwerking van de wateropgave. Een brongerichte benadering heeft hierbij de voorkeur. Als dit onvoldoende effect sorteert zijn effectgerichte maatregelen zoals helofytenfilters en scheiding van watersystemen noodzakelijk. Bij het tegengaan van de toevoer van gebiedsvreemd water richt de provincie zich primair op gebieden met de functie natuur. Water vasthouden is hiervoor een van de middelen.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010

In dit provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven beheren in de periode 2006-2010 en daarna. Het Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan staat het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan is het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Door het Hoogheemraadschap wordt gebruik gemaakt van diverse planinstrumenten. Deze plannen bevatten het door het Hoogheemraadschap te voeren beleid.

Waterbeheersplan 4

Het nieuwe Waterbeheersplan 4 heeft inmiddels ter inzage gelegen en is op 14 oktober 2009 vastgesteld. Vooruitlopend op de officiële vaststelling van het WBP4 zullen hier kort de kerndoelen worden weergegeven:

- het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- de verontreiniging van het watersysteem door direct en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;

- het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheeren;
- het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwantiteit.

Inzake de watercompensatie zal in het Waterbeheersplan 4 het volgende worden vastgesteld:

- bij de watertoets adviseert het hoogheemraadschap ook over maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Hierbij is het uitgangspunt dat toename van verhard oppervlak en gedempte watergangen worden gecompenseerd. Als peildatum voor nieuwe verharding wordt 1 november 2003 gehanteerd (datum invoering watertoets).

Waterbeheersplan 3

Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in 2006 een nieuw waterbeheersplan (WBP3) vastgesteld. Het WBP3 vervangt het tweede waterbeheersplan (WBP2). Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009. De volgende thema's komen in het WBP3 aan de orde: het beheer van het watersysteem, de aanpak van lozingen 'bronaanpak' en ruimte voor water nu en in de toekomst.

In tegenstelling tot eerdere plannen heeft dit WBP3 een beperkte looptijd, te weten drie jaar: van 1 januari 2007 tot en met 31 december 2009. Dit heeft te maken met de Europese Kaderrichtlijn Water. Deze nieuwe richtlijn schrijft voor dat in 2009 het stroomgebiedbeheersplan voor het Rijnstroomgebied moet worden vastgesteld. Alle waterplannen hebben vanaf dat moment een planperiode van zes jaar. Hollands Noorderkwartier ligt in het deelstroomgebied 'Rijn-West'. In het licht van deze ontwikkelingen is dit WBP3 te typeren als een overgangsplan. Het is er op gericht een goede uitgangspositie te creëren voor zijn opvolger, het vierde Waterbeheersplan (WBP4). Daarin komen te zijner tijd de doelen, acties en maatregelen te staan die in 2015 gerealiseerd moeten zijn, conform de Europese Kaderrichtlijn Water.

In dit derde waterbeheersplan wordt het beleid verankerd dat de afgelopen jaren is ontwikkeld onder invloed van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Provinciaal Waterbeheersplan (PWP). Daarnaast vormen de beleidslijnen uit het Tweede waterbeheersplan (WBP2) een belangrijke basis. Ze worden in dit WBP voortgezet. Op bestuurlijk niveau heeft het Hoogheemraadschap in 2004 richting gegeven aan de verdere uitwerking van het beleid via het zogenaamde Meerjarenbeleidskader. De uitgangspunten voor het waterbeheer die in het kader van het WBP2 zijn geformuleerd, heeft het Hoogheemraadschap op basis van een aantal overwegingen bevestigd en aangevuld.

Het WBP3 is geldig van 2007 tot en met 2009. De inhoud van het plan is gebaseerd op reeds vastgesteld beleid zoals:

- het provinciale waterplan 2006 - 2010;
- de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water;
- het door het bestuur van het Hoogheemraadschap opgestelde Meerjarenbeleidskader.

De strategische doelen uit het WBP3 zijn;

- het Hoogheemraadschap beheert het water onder dagelijkse omstandigheden integraal, volgens de provinciale verordening en de vigerende wetgeving;
- in 2009 voldoet de kwaliteit van het water in het gehele beheersgebied minimaal aan de waterkwaliteit van 2000, conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan);
- in 2009 zijn voor ca. 80% van de gebieden met een wateropgave met de provincie Noord-Holland, de grondbezitters en gemeenten proces afspraken gemaakt. In 2009 zijn 87 stuwen verbreed, 155 slimme stuwen en 15.000 m³/uur extra bemaling gebouwd en is ca. 300 ha berging gerealiseerd.

De strategische doelen zijn in het plan verder uitgewerkt in subdoelen.

Watercompensatie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoewel het beleid van het Hoogheemraadschap voor watercompensatie bij verharding niet formeel is vastgelegd, wordt de volgende beleidslijn gehanteerd:

“Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld de bouw van woningen, dient in principe waterbergende capaciteit te worden aangelegd. Dit dient bij voorkeur binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Is dit redelijkerwijs niet (geheel)mogelijk binnen een plangebied dan dient binnen hetzelfde peilgebied van het plan voorzien te worden in de aanleg van waterberging”.

Waterberging ter plaatse realiseren - Hollands Noorderkwartier wil dat maatregelen worden genomen waarmee een piekbelasting via directe afstroming naar het oppervlaktewater wordt tegengegaan. Indien het water ter plaatse kan worden geborgen alvorens in het oppervlaktewater terecht te komen, dan is compensatiewater niet nodig. Hierbij onderscheidt men drie typen verharding:

- 1 verharding met 100% belasting op het oppervlaktewater. Bijv. de “gewone elementenverharding” en asfalt;
- 2 verharding met 50% belasting op oppervlaktewater. Bijv. grasdaken, open klinkerverharding;
- 3 verharding met 0% belasting op oppervlaktewater. Bijv. toepassen van aqua-flow en fietspaden met infiltratievoorzieningen ernaast.

Berekening van het percentage compensatiewater - Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier werkt met een rekenmodel, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen, klei, veen en zandgrond. Aan de hand van de vraag wat een maximale toelaatbare peilstijging in het betreffende peilgebied is waarin de verharding wordt aangelegd, wordt berekend hoeveel compensatiewater benodigd is. Voor alle gebieden wordt op deze manier een percentage te realiseren compensatiewater uitgerekend, ugaande van een verhardingstype 1, dus met 100% belasting op het oppervlaktewater. Een initiatiefnemer heeft vervolgens de keuze om een type 2 of een type 3 verharding te nemen waarmee je zo min mogelijk openwatercompensatie nodig hebt.

Het Hoogheemraadschap heeft voor de kernen Castricum, Limmen en Akersloot de kengetallen berekent. Deze zijn voor alle drie de verhardingskernen gelijk. De kengetallen bevinden zich tussen 15,1% (bij aanleg van een verbeterd gescheiden stelsel) en 17,8% (bij aanleg van een gescheiden stelsel) van de oppervlakte nieuw aan te leggen verharding. Vooralsnog hanteert het hoogheemraadschap een ondergrens van

800 m². Onder deze grens is compensatiewater niet nodig. Ter vergelijking: het Hoogheemraadschap van Rijnland hanteert een ondergrens van 500 m².

Watercompensatie: praktische gevolgen - In principe moet elk plan binnen zijn eigen gebied zorgen voor een goede waterhuishouding. Dat kan soms met de aanleg van een sloot, vijver of wadi ter plaatse. In een behoorlijk aantal gevallen is dat echter onvoldoende of is het niet mogelijk of ruimtelijke ongewenst. In dit soort gevallen dient binnen het peilgebied van het bouwplan waterberging gecreëerd te worden. Daar peilgebieden zeer omvangrijk zijn (tot honderden hectares groot) kan dat betekenen dat soms ver van een bouwplan vandaan waterberging kan worden gecreëerd.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk waterbeleid is onder andere opgenomen in de Strategische Visie 2030. Wat betreft het water is de positie van het Alkmaardermeer en het Noord-Hollands kanaal als regionale boezem van belang. Voor een duurzaam waterbeheer is extra boezemwater van gewenst. Vooralsnog wordt deze gezocht buiten de gemeente. Binnen de gemeente speelt de vraag naar extra ruimte voor water in relatie tot klimaatverandering, (beperkte) toename van het bebouwde gebied en verhard gebied, en het behoud van schoner water in de polders. Deze ruimte zal moeten worden gecreëerd in de poldergebieden. Van belang is daarbij aan te sluiten op de ontwikkeling van natuurwaarden, recreatiemogelijkheden, nieuwe woonmilieus en waterhuishoudkundige eisen. De ingezette beperking van de grondwaterwinning in de duinen en de re verwachten beperking door de verdwijnende bollenteelt leiden tot de ontwikkeling van een meer natuurlijk watersysteem van duinen en aanliggende polders. Voor compensatie van bebouwing moet worden uitgegaan van een waterbergend oppervlak van tussen de 11% en 20% van het verharde oppervlak, afhankelijk van de wijze van uitvoering. Verder streeft de gemeente, waar mogelijk, naar afkoppeling van het hemelwater. Infiltratie en berging van het hemelwater is mogelijk binnen de diverse bestemmingen die in het beheergerichte deel van dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Beleidsnota waterberging en watercompensatie in Castricum (2006)

Het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wordt gevolgd. De gemeente neemt een coördinerende rol op zich en betreft zo spoedig mogelijk de waterbeheerder bij de planvorming. De volgende gedragslijnen worden gehanteerd bij nieuwe planontwikkeling:

- waterberging wordt in principe binnen het plan opgenomen;
- kan dit niet, dan wordt waterberging in de directe omgeving van het plangebied gecreëerd, binnen het betreffende peilgebied;
- bestaande waterlopen worden zo breed mogelijk verbreed;
- pas waar mogelijk natuurlijke opvang/berging toe. Bijvoorbeeld groene daken, vijvers, sloten, wadi's;
- combineer dit waar mogelijk met waterkwaliteitsmaatregelen, bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers;
- de nadruk ligt op zoveel mogelijk vertraagd afvoeren: 100% vertraagd afvoeren betekent dat watercompensatie in open water niet nodig is;
- pas "Aquaflow" toe of andere innovatieve ontwikkelingen, als natuurlijke opvang/berging in de directe nabijheid van het plangebied niet mogelijk is;
- maak een ondergrondse waterberging, met vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater, als "Aquaflow" niet mogelijk is;

- als berging in het plangebied of in de directe nabijheid onmogelijk is: ga dan steeds verderop kijken maar probeer zo dichtbij mogelijk waterberging te maken;
- probeer als noodventiel de verplichting tot watercompensatie “af te kopen”.

3.5.2 Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden. Zonder positieve watertoets is een bouwplan niet goed ruimtelijk onderbouwd. Bovendien is de goedkeuring van een bestemmingsplan zonder positieve watertoets onmogelijk. De provincie is de bevoegde instantie die het plan uiteindelijk goedkeurt.

Reactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Naar aanleiding van het voorgaande is er op 6 augustus 2009 door de initiatiefnemer een schriftelijk verzoek ingediend tot geen bezwaar ten aanzien van de voorgenomen functiewijziging op het pand aan de Dorpsstraat 65 te Castricum. Gezien het feit dat het alleen een interne verbouwing en functiewijziging betreft heeft het initiatief geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft middels een schrijven, d.d. 11 augustus 2009, aangegeven dat het geen bezwaren heeft tegen de voorgenomen verbouwing en de functiewijziging. Derhalve is er een schriftelijke verklaring van geen bezwaar afgegeven aangezien het onderhavige projectplan geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het onderhavige projectplan.

3.6 Flora en Fauna

3.6.1 Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

3.6.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 die per 1 oktober 2005 van kracht is geworden. Het is verboden projecten of andere handelin-

gen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstoring effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met het beheer van het gebied, dient een habitattoets te worden verricht. Anders kan voldaan worden met een goedgekeurde gedragscode.

Een habitattoets wordt uitgevoerd met als eerste stap: de oriëntatiefase dient te worden nagegaan welke (gecumuleerde) effecten als gevolg van de activiteit te verwachten zijn. Deze effecten dienen te worden bekeken in relatie tot de kwetsbaarheid van het gebied en de gunstige instandhouding van desbetreffende soorten. Volgt uit de oriëntatiefase de conclusie dat er zeker geen sprake is van een negatief effect, dan hoeft er geen vergunning te worden aangevraagd.

Is er wel sprake van een mogelijk negatief effect, maar is zeker geen sprake van een significant negatief effect, dan dient wel een vergunning te worden aangevraagd op basis van een verslechtering- of verstoringtoets. Als middels verzachtende maatregelen de niet significante negatieve effecten kunnen worden beperkt en de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten niet verslechterd en geen verstoring van de soorten plaatsvindt, kan een vergunning worden afgegeven.

Als er kans is op een significant negatief effect dient een passende beoordeling te worden gemaakt. Gedeputeerde Staten kunnen een vergunning alleen verlenen als alternatieve oplossingen voor het project ontbreken, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de initiatiefnemer vooraf en tijdig compensatiemaatregelen treft.

Ecologische Hoofdstructuur

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebied- en soortbescherming is de status als EHS niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

3.6.3 Soortenbescherming

Flora- en faunawet

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

De procedurele consequenties zijn afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Kortweg kunnen er drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

- Beschermingscategorie 1: Een groot aantal beschermde soorten is in Nederland algemeen voorkomend. Op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten uit de Flora- en faunawet mogen ruimtelijke ingrepen worden uitge-

voerd die tot effect hebben dat de verblijfplaatsen van deze soorten worden aangetaast;

- Beschermingscategorie 2: Voor beschermde soorten die niet algemeen zijn en dus extra aandacht verdienen, geldt de vrijstelling alleen als er een goedgekeurde gedragscode is;
- Beschermingscategorie 3: Voor ongeveer honderd zeldzame soorten geldt géén vrijstelling als het gaat om ruimtelijke ingrepen. Ontheffingen voor deze groep soorten worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingrepen vanwege dwingende redenen van groot openbaar belang dienen plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Deze uitgebreide toets geldt ook voor alle vogelsoorten.

Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen) van leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Verder geldt altijd artikel 2 van de Flora- en faunawet, een zorgplichtbepaling. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

3.6.4 *Situatie plangebied*

Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied ligt niet in of direct nabij een gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied “Noordhollands Duinreservaat”, dat op ongeveer 650 m afstand van het plangebied is gelegen. Dit Natura-2000 gebied is aangewezen op basis van het voorkomen van de habitats duinen, duinvaleien en kalkhoudende graslanden en moerasen en de Nauwe Korfslak als habitatsoort.

Het plangebied ligt geheel binnen de stedelijke kern Castricum. Het plangebied vertoont geen relatie met bovengenoemde habitats. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat bovengenoemde soorten in het plangebied voorkomen, waardoor negatieve effecten op instandhoudingdoelstellingen niet zijn te verwachten.

Gezien de afstand en de tussenliggende elementen (bebouwing Castricum en wegen) zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat aangewezen is als EHS ligt op meer dan 600 m afstand (zie afbeelding volgende pagina), ten westen van het plangebied. Op basis van de afstand en de tussenliggende elementen (Castricum en wegen) zijn negatieve effecten van de plannen op de EHS niet te verwachten.



Locatie Ecologische Hoofdstructuur

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

Het plangebied ligt in zijn geheel in het stedelijk gebied van de kern Castricum. Hierdoor zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten als Egel, Huisspitsmuis en Mol niet uit te sluiten. Voor deze soorten, die onder het 1^e lichte beschermingsregime vallen, geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen. Door de plannen zijn er geen negatieve effecten op strikt beschermde zoogdieren te verwachten.

Conclusie

Het onderhavige bouwplan betreft een verbouwing c.q. functiewijziging van een bestaand gebouw, zijnde het voormalige Raadhuis van de gemeente Castricum. Er worden geen opstallen gerealiseerd en er zullen geen opstallen worden verwijderd. Ook worden er geen waterstaatkundige ingrepen uitgevoerd.

Op basis van het bovenstaande is het de verwachting dat er geen nadelige invloeden zijn op de eventueel aanwezige vleermuizen, vogels, amfibieën en reptielen. Verder is het de verwachting dat er geen negatieve effecten op strikt beschermde zoogdieren zullen zijn.

In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juni) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora/ en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.

Op basis van de zorgplicht volgens de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo

dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de mogelijkheid hebben om uit te wijken en mogen niet worden gedood. Het beperken van de verstoring kan gebeuren door:

- voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
- het beperken van de verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
- het slopen en rooien starten buiten het voortplantingseizoen en het winter(slaap)seizoen.

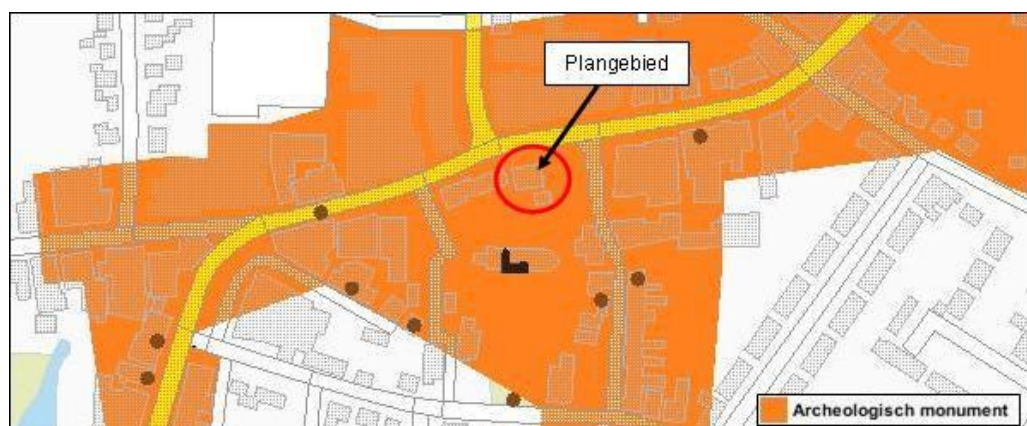
Vooralsnog legt het aspect ecologie geen beperkingen op ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het onderhavige projectplan.

3.7 Archeologie

Wettelijk kader

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1988 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie.

In het kader van het Verdrag van Malta en de wijziging van de Monumentenwet 1988 is er gekeken naar de archeologische waarden die op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland (CWK van Noord-Holland) en de kaart van Kennisinstructuur Cultuurhistorie (KICH) voor het projectgebied gelden. Hieruit is gebleken dat er voor het projectgebied sprake is van een hoge kans op het aantreffen van archeologische waarden is. Voorts is er sprake van een archeologisch monument. Ten aanzien van de cultuurhistorische en archeologische aspecten kan er op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CWK) van de provincie Noord-Holland worden geconcludeerd dat het projectgebied binnen een gebied valt met hoge archeologische waarde. De betreffende opstal, 't Oude Raadhuis, is aangeduid als (Gemeentelijk) monument.



Uitsnede KICH-kaart Kennisinstructuur Cultuurhistorie

Het onderhavige bouwplan betreft de verbouwing c.q. functieverandering van een bestaand gebouw. Er worden geen opstallen gerealiseerd en er zullen ook geen opstallen worden verwijderd. Ook worden er geen waterstaatkundige ingrepen uitgevoerd.

Aangezien er geen ingrijpende grondwerkzaamheden worden verricht is het doen van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Aangezien er alleen sprake is van een inpassende verbouwing en gelijktijdige functie-wijziging en er geen aanvullende ingrijpende grondwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de uitvoer van het onderhavige projectplan.

3.8 Verkeer en parkeren

Inleiding

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar verkeersaspecten zoals ontsluiting, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. Hiertoe is er door Grontmij een verkeerskundige toets opgesteld⁴

Ontsluiting en bereikbaarheid

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat en aan de Torenstraat (ten westen van het plangebied gelegen). Hiermee is het plangebied goed ontsloten en bereikbaar. Ten aanzien van de toename in het aantal verkeersbewegingen, op basis van de volgende gegevens: voormalige kantoorgebouw brutovloeroppervlak 220 m², het hotel ongeveer 9 kamers telt, het Grand Café ongeveer 60 m² beslaat en dat 80% van de bezoekers hotelgasten zijn, kan op basis van de kengetallen worden gesteld dat door de functieverandering ongeveer 16 verkeersbewegingen extra per dag worden gegenereerd. Aangezien deze verkeersbewegingen verspreidt over de hele dag plaats vinden is hier sprake van een geringe toename in het aantal verkeersbewegingen.

Van een verwachte toename in verkeer is daarnaast geen sprake aangezien het hier een functieverandering van kantoor ("bijzondere doeleinden - overheidsvoorzieningen") naar hotel betreft. Het is de verwachting dat de verkeersgenererende werking van één bedrijfswoningen en kleinschalig hotel met bijbehorende ontbijtzaal en Grand Café minder zal zijn dan bij de voorgaande functie kantoor ("bijzondere doeleinden - overheidsvoorzieningen").

Verkeersveiligheid

Een eventuele toename in het aantal voetgangers rond het hotel zou enige invloed kunnen hebben op de verkeersveiligheid. De herinrichting van de Dorpsstraat als een fietsstraat zal de verkeersveiligheid echter ten goede komen. De realisatie van een hotel met een ontbijtzaal/Grand Café heeft derhalve slechte minimale gevolgen voor de verkeersveiligheid van dit gebied.

Parkeren

Parkeren op eigen terrein is in het onderhavige projectgebied niet mogelijk. Het projectplan zal derhalve geen parkeerplaatsen ten behoeve van het hotel dan wel het Grand Café en woning realiseren. Op basis van hiervoor genoemde omvang van functies worden geconcludeerd dat door de functieverandering ongeveer 6 parkeerplaatsen extra nodig zijn in vergelijking met de huidige kantoorfunctie. In de loop van 2010

⁴ Verkeerskundige toets bouwplannen Castricum, kenmerk 288200, Grontmij d.d. 8 december 2009

zal de nieuwe parkeergarage aan het Bakkersplein met 120 parkeerplaatsen gereed zijn en wordt het parkeerareaal aanzienlijk vergroot. Daarnaast zijn er op dit moment in de directe omgeving meerdere locaties waar er geparkeerd kan worden. Het is dan ook de verwachting dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen voor handen zullen zijn. De initiatiefnemer zal de gasten derhalve verwijzen naar de parkeermogelijkheden aan de Brink te Castricum. Voorts zullen de bewoners van de bedrijfs-woning niet op eigen terrein parkeren maar elders een private parkeerplaats huren.

Gezien het feit dat onderhavig projectplan een functiewijziging omvat van “Bijzondere doeleinden - overheidsvoorzieningen” naar kleinschalig hotel met bijbehorende ontbijtzaal/Grand Café is het de verwachting dat de totale parkeerdruk op de directe omgeving slechts licht zal toenemen en dat de toename eenvoudig is op te vangen in de omgeving.

Conclusie

Gezien het voorgaande levert het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen op ten aanzien van de uitvoerbaarheid van onderhavige projectplan.

3.9 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wro is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Indien het verhaal van kosten van de grond-exploitatie anderszins is verzekerd, dan kan de gemeenteraad besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen. In onderhavig geval is hiervan sprake aangezien de begeleiding van de planologische procedure door middel van het heffen van leges is gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het exploitatiegebied (plan-gebied) niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Castricum zijn derhalve geen kosten verbonden uit het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft inmiddels een planschadeovereenkomst ondertekend met de gemeente Castricum en een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijk bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: Het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- 1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- 2 het bebouwen van de gronden;
 - 3 het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook er belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregels worden gegeven. Die toegekende gebruikersmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemming gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode ect.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of

het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen artikel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- a Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
- b Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- c Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene ontheffings- en wijzigingsregels. Deze laatste bepaling hangt samen met de ontheffings- en wijzigingsregels in het bestemmingsplan.
- d Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

4.2.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Algemeen

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Dit bestemmingsplan maakt de functieverandering van het perceel Dorpsstraat 65 mogelijk. Er is hierbij zoveel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit planregels van overige bestemmingsplannen van Castricum. Gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden sluiten dus zoveel mogelijk aan bij bestaande gemeentelijke regelingen.

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. De bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen zijn op grond van de huidige situatie bepaald aangezien het hier enkel een functiewijziging betreft. Het bestemmingsplan kent één bestemming, namelijk Horeca. Daarnaast kent het bestemmingsplan een tweetal aanduidingen, horeca van categorie 2 (h=2) en bedrijfswoning (bw).

Horeca (H)

Een hotel behoort tot de zogenaamde categorie 1 van de staat van horeca-inrichtingen. In de bouwregeling is onderscheid gemaakt tussen de hoofdbouwmassa of hoofdgebouw en de bouwwerken die onderscheiden kunnen worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt zijn aan de bouwmassa van het hoofdgebouw, namelijk de vrijstaande bijgebouwen en /of vrijstaande overkappingen. Aanbouwen en uitbouwen zijn vanwege de monumentale status niet bij recht toegestaan. In de bestaande situatie bevinden zich op het perceel vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen. In de regels is hiervoor een speciale regeling opgenomen. De grenzen van de hoofdbouwmassa van de bebouwing zijn in dit plan bepaald op grond van de huidige situatie aangezien het hier enkel een functiewijziging betreft. In aansluiting daarop is in de planregels, gebaseerd op de uniforme regels die de gemeente Castricum als uitgangspunt hanteert, geregeld wat de maximale omvang en bouw- en goothoogte mag zijn van de vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen.

Aanduiding "Horeca van categorie 2" (h=2)

Onderdeel van het hotel is de realisatie van een ontbijtzaal/Grand Café. Hiermee krijgt het gebouw weer deels een openbaar toegankelijke functie. Een dergelijke horeca-inrichting behoort tot de categorie 2 van de staat van horeca-inrichtingen. Ter plaatse van de geplande ontbijtzaal/Grand Café is derhalve een aanduiding opgenomen "horeca van categorie 2" (h=2) zodat hier niet alleen horeca van categorie 1 is toegestaan maar ook horeca van categorie 2. Ten aanzien van de maximale grootte van de ontbijtzaal/Grand Café is er een maximale oppervlakte (bvo) opgenomen teneinde uitbreidingsmogelijkheden te beperken zodat het gebouw geen volledige caféfunctie kan krijgen .

Aanduiding “bedrijfswoning” (bw)

De initiatiefnemer heeft bij de gemeente een aanvraag ingediend een deel van het huidige pand te bestemmen als bedrijfswoning bestemd voor de eigenaar(s) van het hotel. Ter plaatse van de geplande bedrijfswoning is derhalve een aanduiding opgenomen voor een “bedrijfswoning” (bw). De gemeente is akkoord gegaan met bewoning van Dorpsstraat 65 te Castricum. Ten aanzien van de bedrijfswoning is er geen minimale - maximale oppervlakte opgenomen in de planregels teneinde flexibiliteit te realiseren, qua oppervlakte, tussen de hoofdbestemming en de bedrijfswoning.

5 Procedure

5.1 Inspraak

Het bestemmingsplan “Dorpsstraat 65 - Castricum ‘Oude Raadhuis” heeft met ingang van 21 januari 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tevens was het bestemmingsplan op de gemeentelijke website geplaatst. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties ingediend.

5.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn er een drietal reacties ingediend. De resultaten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de gemeentelijke reactie hierop is in de bijlage van deze toelichting opgenomen.

5.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 maart 2010 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tevens is het bestemmingsplan op de gemeentelijke website geplaatst alsmede op de landelijke site RO-online. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.