

Ontwerp
Bestemmingsplan

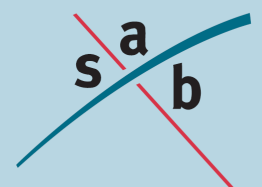
Nieuw Geesterhage

Gemeente Castricum

Datum: 30 augustus 2013

Projectnummer: 130281

ID: NL.IMRO.0383.BPC13NGeesterhage-ON01



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Doelstelling	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Kaderstelling	4
2.3	Beschrijving van het plan Nieuw Geesterhage	11
3	Uitvoerbaarheid	15
3.1	Beleid	15
3.2	Milieu	29
3.3	Water	36
3.4	Ecologie	39
3.5	Archeologie	41
3.6	Cultuurhistorie	43
3.7	Verkeer	43
3.8	Economische uitvoerbaarheid	47
4	Wijze van bestemmen	49
4.1	Algemeen	49
4.2	Methodiek	49
4.3	Bestemmingen	50
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
5.1	Proces	53
5.2	Overleg	53
5.3	Zienswijzen	53

Bijlagen

- 1 Verslag beoordeling Castricum Kwaliteitsteam Geesterduin d.d. 29 april 2013
- 2 Berekening Groepsrisico LPG tankstation BP Kooijman B.V. te Castricum; Prevent Adviesgroep b.v.; projectnummer 141; versie v.02; datum 27 februari 2013;
- 3 Advies externe veiligheid op berekening groepsrisico vanwege herontwikkeling Winkelcentrum Geesterduin en Nieuw Geesterhage; Veiligheidsregio Noord-Holland Noord; referentie U2013/202/JWA; d.d. 18 april 2013;

- 4 Verkennend bodemonderzoek aan de Geesterduinweg in Castricum; Tauw bv; projectnummer 1217305; d.d. 12 juli 2013;
- 5 Akoestisch onderzoek Kultuurhuis Nieuw Geesterhage te Castricum; Tauw bv; projectnummer 1217305; d.d. 20 augustus 2013;
- 6 Luchtkwaliteitsonderzoek Kultuurhuis Nieuw Geesterhage te Castricum; Tauw bv; Kenmerk N002-1217305AMD-lhl-V02-NL; d.d. 20 augustus 2013;
- 7 Notitie Watertoets Kultuurhuis Castricum; Tauw; Kenmerk N001-1217305BJQ-nja-V02-NL; d.d. 15 augustus 2013;
- 8 Quick scan ecologie Castricum Kultuurhuis; Els & Linde; projectnummer 07.072; d.d. januari 2008;
- 9 Castricum Kultuurhuis; Els & Linde; kenmerk 12.051; d.d. 5 mei 2012;
- 10 Programma van Eisen voor archeologisch onderzoek in het plangebied Kultuurhuis te Castricum, gemeente Castricum (Noord-Holland); AAC/Projectbureau; versie 2.0, april 2008;
- 11 Programma van Eisen Castricum Kultuurhuis; opgesteld d.d.30-08-2013; Diachron UvA bv;
- 12 Visie parkeren en verkeer omgeving Geesterduin; Goudappel Coffeng; Kenmerk CTC087/Adr/0555; d.d. 26 april 2013
- 13 Parkeerbalans aangepast programma en ontkoppeling plannen Nieuw Geesterhage en winkelcentrum Geesterduin
- 14 Nota van overleg voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Geesterhage'

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het beleid van de gemeente Castricum is al langere tijd gericht op verbetering van het Geesterduingebied door herontwikkeling. De herontwikkeling van dit gebied vindt gefaseerd plaats en bestaat uit onder meer nieuwbouw van het centrum Nieuw Geesterhage, een grondige facelift van winkelcentrum Geesterduin en de inmiddels uitgevoerde renovatie en uitbreiding van het gemeentehuis. De herontwikkeling vindt plaats in combinatie met woningbouw. De openbare ruimte rondom de gebouwen wordt opgeknapt en aangepast aan de nieuwbouw.

De verschillende plannen van De Geesterduinen verkeren in verschillende stadia. Het gemeentehuis is voltooid en weer in gebruik, voor het winkelcentrum Geesterduin wordt onderzocht wat de haalbaarheid van de herontwikkeling is en voor de oorspronkelijke plannen voor Nieuw Geesterhage is, na stagnatie in eerdere planvorming, een alternatief plan uitgewerkt omdat de oorspronkelijke plannen niet uitvoerbaar bleken. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op dat vernieuwde deelplan Nieuw Geesterhage. De locatie waar dit plan is beoogd, wordt begrensd door de Molenweide, H. Dunantsingel, A. Schweitzerlaan, D. Hammarskjoldlaan en Geesterduinweg. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging van de locatie aangegeven.



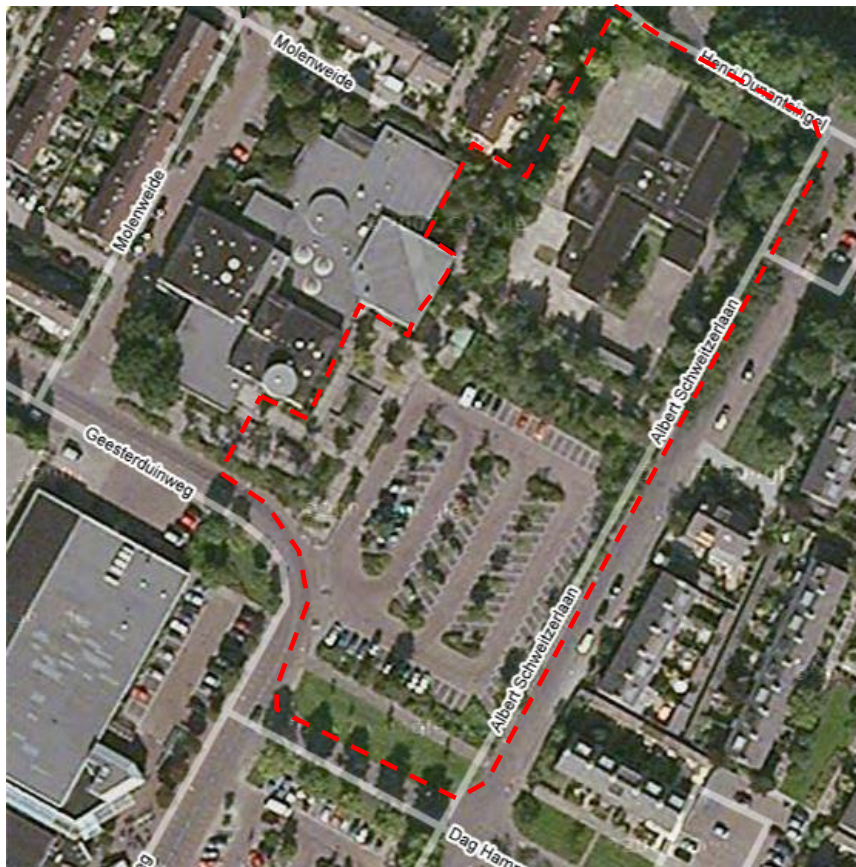
Globale ligging locatie plangebied

Het vernieuwde plan voor Nieuw Geesterhage bestaat uit de sloop van de Antonius-/Molenweidschool, nieuwbouw van woningen, nieuwbouw van maatschappelijke voorzieningen en integratie van bestaande bebouwing van maatschappelijke voorzieningen in de nieuwbouw. Hierdoor ontstaat een sociaal cultureel centrum dat onderdak biedt aan instellingen op het gebied van cultuur, welzijn en zorg en dat een cultureel podium biedt. Om de nieuwbouw van Nieuw Geesterhage en integratie van bestaande bebouwing hierin mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan

te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling daar in te voorzien.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied Nieuw Geesterhage wordt begrensd door de bestaande bebouwing van het culturele ontmoetingscentrum Geesterhage aan de Molenweide / Geesterduinweg, H. Dunantsingel, A. Schweitzerlaan, D. Hammarskjöldlaan en Geesterduinweg. In het plangebied bevinden zich in de huidige situatie de basisschool Antonius-/Molenweidschool, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Op navolgende afbeelding is globaal de begrenzing aangegeven. Voor de exacte ligging van de plangrens wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Begrenzing plangebied (globaal)

Aan de westzijde staat de bebouwing van het culturele ontmoetingscentrum Geesterduin. Aan de noordwestzijde (Molenweide) en oostzijde (A. Schweitzerlaan) staan woningen. Aan de zuidwestzijde bevindt zich het winkelcentrum Geesterduin.

Het plangebied maakt deel uit van het centrumgebied Geesterduin. Hiervoor is in 2005 een integrale ontwikkelingsvisie (zie paragraaf 2.1) opgesteld op basis van een analyse van de bestaande situatie. Het project Nieuwe Geesterhage is een deeltuitwerking van die visie.

1.3 Doelstelling

Het voorliggend bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht is geworden, de vigerende regelingen voor het overgrote deel van deze locatie uit het bestemmingsplan Castricum Centrum. Een klein deel van het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Castricum Noord, Oost en West dat op 12 februari 2009 is vastgesteld, namelijk een klein deel van de wegen aan de noordzijde van het plangebied (Molenweide, Henri Dunantsingel en Albert Schweitzerlaan). Het bestemmingsplan Castricum Centrum is op 23 mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is de ligging, bouwmassa en functie van de twee bestaande gebouwen (Geesterhage/bibliotheek en Antonius-/Molenweidschool) conserverend bestemd met de bestemming Maatschappelijk. Het gebied rondom de bestaande gebouwen heeft de bestemming Verkeer – verblijfsgebied. Om het plan 'Nieuw Geesterhage', bestaande uit sloop van de Antonius-/Molenweidschool, nieuwbouw van woningen, (gedeeltelijke) verbouw van bestaande maatschappelijke voorzieningen en nieuwbouw van nieuwe maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk te worden herzien. Dit voorliggend bestemmingsplan heeft tot doelstelling daarin te voorzien.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en geeft de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. De toelichting zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd: Hoofdstuk 1 is de inleiding. Hoofdstuk 2 en 3 betreffen de beschrijving van het plan en het planologisch kader waarbinnen het plan wordt uitgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan uiteengezet. In hoofdstuk 5 is een toelichting op de wijze van bestemmen (wat wordt er geregeld en hoe wordt het geregeld). Ten slotte komen in het zesde en laatste hoofdstuk de resultaten van de ter inzage legging en overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan de orde (maatschappelijke haalbaarheid).

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

De planontwikkeling kent een lange voorbereiding. In 2005 is een ontwikkelingsvisie vastgesteld voor het Geesterduingebied, het deel van Castricum waar ook voorliggend plangebied onderdeel is. Herontwikkeling van dit deel van Castricum vindt gefaseerd plaats. Voor het deelgebied waar voorliggend plangebied onderdeel is, is in september 2007 een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en ontwikkelaar en woningbouwcorporatie. Doel van die overeenkomst was de realisatie van een geheel nieuw kultuurhuis met een oppervlak van 7.700 m², 125 woningen en 303 parkeerplaatsen. De overeenkomst van 2007 heeft geresulteerd in een bouwplan op basis waarvan het college op 11 december 2008 een vrijstellingsbesluit heeft genomen. Als gevolg van de op dat moment voorgestane fasering, is het bouwplan in 2009 op een aantal onderdelen aangepast. De bestemmingsplanprocedure die hiervoor eind 2009 is opgestart, is eind 2010 voortijdig beëindigd. Nadien is gewerkt aan een nieuwe samenwerkingsvorm, wat resulteerde in gewijzigd inzichten in ontwikkel(on)mogelijkheden en plangrens. De gewijzigde inzichten hebben er toe geleid dat een alternatief bouwplan is ontwikkeld. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op dat alternatieve bouwplan. In navolgende paragrafen worden eerst de verschillende kaders voor het bouwplan uiteengezet (paragraaf 2.2). Vervolgens wordt het bouw- en inrichtingsplan zelf beschreven (paragraaf 2.3).

2.2 Kaderstelling

2.2.1 Historie plangebied en omgeving

De gemeente Castricum maakt deel uit van Kennemerland, het (zuid)westelijke deel van de provincie Noord-Holland. Het westelijk deel van Kennemerland bestaat voor een groot deel uit duinlandschap die de zee op afstand houdt van de steden en dorpen in de binnenduintrand. Meer naar het oosten liggen de voormalige getijde-landschappen van het Oer-IJ. Het Oer-IJ dat tussen 2500 voor Christus tot omstreeks het begin van de jaartelling actief was in het gebied tussen Heemskerk en Alkmaar.

Het plangebied ligt in het mondingsgebied van het voormalige Oer-IJ estuarium. Het Oer-IJ is een oude zijtak van de Rijn die westelijk van Castricum in zee uitmondde. Omstreeks 100 na Chr. is de monding van het Oer-IJ dichtgeslibd, waardoor er geen opening meer was naar zee. Dit is onder meer het gevolg van de uitbreiding van de strandwallen en duinen in noordelijke richting. Tijdens deze verlanding is de monding een waddegebied met kwelder en schorren, waar later duinen op zijn gestoven. Archeologische vondsten laten zien dat het gebied waarin later Castricum is ontstaan, al sinds de Late IJzertijd bewoond is geweest op de hoge delen. Veel van deze vindplaatsen lopen door tot in de Romeinse tijd. Zoals op veel plaatsen in Nederland lijkt er een bewoninghiaat te zijn tussen de Laat Romeinse tijd en de Merovingische tijd. Vanaf de Merovingische tijd zijn er weer aanwijzingen voor bewoning in het gebied. Castricum zelf heeft zich vermoedelijk ontwikkeld rondom de oude Sint Pancratius kerk. De oudste nog zichtbare fase in deze kerk dateert uit de twaalfde eeuw. De oudste vondsten uit de directe omgeving dateren uit de negende eeuw. Het plangebied ligt aan de toegangsweg naar dit oude centrum. Het is echter onbekend of

het plangebied al voor de 20e eeuw bewoond is geweest. Het minuutplan uit 1821, de Grote Historische Provincie Atlas 1849-1859 en de Bonnenkaart uit 1900 laten in ieder geval geen bewoning hier zien. Het plangebied ligt op deze kaarten al wel langs de weg van Haarlem naar Alkmaar, die tevens trambaan was.

De groei van Castricum naar de huidige omvang begon vanaf 1865. Tot de dertiger jaren bleef Castricum een tuindersdorp. Later, om de echte groei van de Randstad op te vangen, in de loop van de 20e eeuw zette de groei van Castricum door. Het slokte al vrij snel Duinzijde en Kleibroek op. Deze plaatsen verdwenen dan ook snel als eigen plaatsduiding. Later om de echte groei van de Randstad op te vangen groeide Castricum nog sneller. De kern Castricum telt nu bijna 20.000 inwoners. Binnen de huidige gemeente wonen ruim 34.500 inwoners.

2.2.2 Huidige situatie plangebied

In het plangebied bevindt zich in de huidige situatie de bebouwing en buitenruimten van de Antonius-/Molenweidschool, groen bestaande uit bomen en plantenperken en parkeerplaatsen en voetpaden.

2.2.3 Bestaande situatie omgeving waarin het plangebied ligt¹

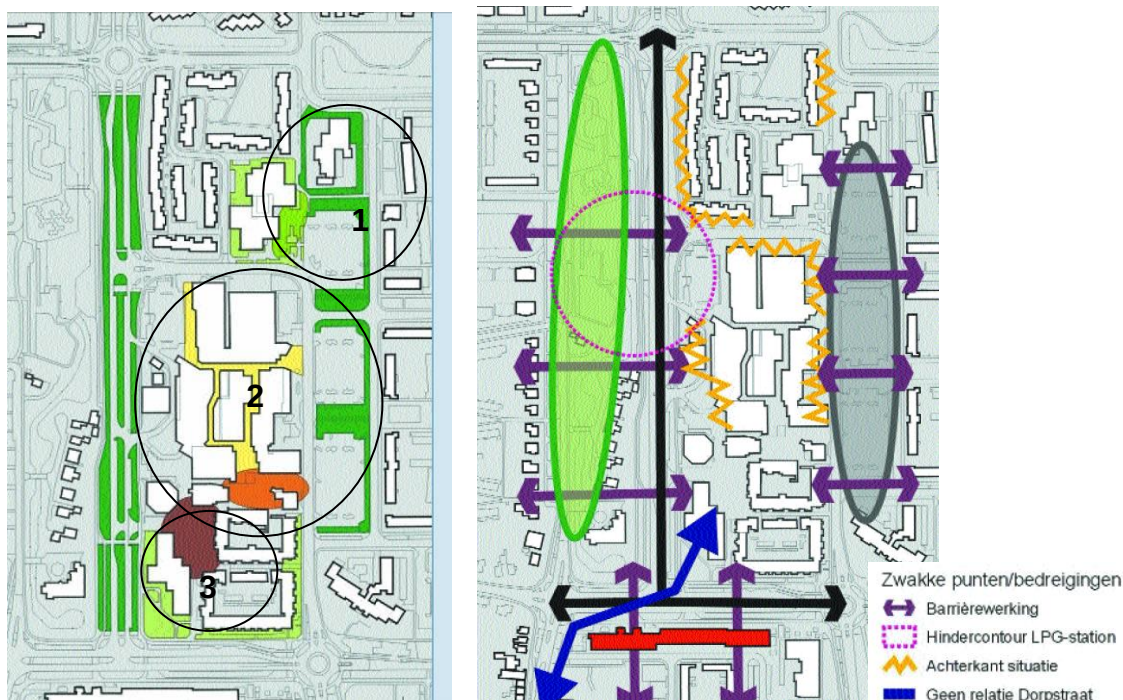
Het plangebied Nieuw Geesterhage is onderdeel van het Geesterduingebied dat op zijn beurt weer deel uitmaakt van het centrumgebied van Castricum. Het Geesterduingebied ligt centraal in Castricum te midden van verschillende woonwijken, tegen de oude dorpskern (Dorpstraat e.o.), maar wel op enige afstand van het winkelgebied in de Dorpsstraat. De centrale ligging is extra duidelijk door de ligging aan de Soomerwegh en de C.F. Smeetslaan. Beide zijn belangrijke ontsluitingswegen.



Ligging plangebied Nieuw Geesterhage als onderdeel van het Geesterduingebied

¹ Bron: Ontwikkelingsvisie Geesterduin – gemeente Castricum; d.d. 4 januari 2005; werknummer 140.307.30

De Soomerwegh is zelfs de spin in het web van de wegenstructuur en verbindt bijna alle wijken en het oude dorpscentrum met de N513 en de N203 richting de A9, zodat de automobilist die door Castricum rijdt in veel gevallen langs het winkelcentrum komt.



Huidige situatie omgeving plangebied

Castricum kent een aanzienlijk winkelbestand dat past bij omvang van Castricum. De winkels bevinden zich met name in het “oude” dorpscentrum en in het Geesterduingebied. Binnen het Geesterduingebied bevinden de meeste winkels zich in het overdekte winkelcentrum Geesterduin. Naast het winkelbestand bevat het Geesterduingebied een aantal hier thuishorende maatschappelijke functies zoals de bibliotheek, het cultureel centrum Geesterhage, het gemeentehuis en een niet specifiek aan het centrum gelieerde functie de Antonius-/Molenweidschool. Binnen het centrumgebied Geesterduin zijn vervolgens drie deelgebieden te onderscheiden:

- 1 Geesterhage / Antonius-/Molenweidschool en directe omgeving (het plangebied);
- 2 het overdekte winkelcentrum Geesterduin en directe omgeving;
- 3 het gemeentehuis en directe omgeving;

Dit zijn drie afzonderlijke gebieden met elk hun eigen functionele en architectonische karakteristiek en zonder onderlinge ruimtelijke samenhang.

Ad 1. Geesterhage e.o. (= Het plangebied “Nieuw Geesterhage”)

De omgeving van Geesterhage e.o. heeft een plantsoenachtige karakteristiek en ligt geheel los van het winkelcentrum en op grote afstand van het gemeentehuis.

Ad 2. Winkelcentrum Geesterduin

Tussen het winkelcentrum en het gemeentehuis e.o. is sprake van enige samenhang, al liggen de twee gebieden enigszins los naast elkaar. Met name doordat het winkelcentrum zich voornamelijk naar binnen keert en zich slechts beperkt naar buiten

toe manifesteert. Het winkelcentrum is aan de buitenzijde nauwelijks als zodanig herkenbaar en heeft een matige architectonische kwaliteit.

Ad 3. Gemeentehuis e.o.

Het gemeentehuis e.o. is gegroepeerd rond een stedelijk binnenplein met een aangenaam verblijfsklimaat. De bebouwing richt zich niet zoals het winkelcentrum alleen naar binnen, maar vormt tevens een front naar de buitenzijde. De uitbreiding en de publieksentree van het gemeentehuis zijn sinds de verbouwing gesitueerd aan de zijde van de Soomerwegh zodat die oriëntatie verder is versterkt.

Gebiedsanalyse “ontwikkelvisie Geesterduin”

Voor wat betreft de ruimtelijke inbedding van het centrumgebied in de directe omgeving geldt dat er een relatief grote afstand is tussen de omliggende woongebieden en het centrumgebied. Dit is mede aanleiding geweest om in 2005 een visie te ontwikkelen voor een opwaardering van het centrumgebied. Deze visie gaat uit van opwaardering in de vorm van het toevoegen van nieuwe functies en nieuwe ruimtelijk-architectonische kwaliteiten, dienstbaar aan het handhaven en versterken van het winkelbestand. Uit de gebiedsanalyse van 2005 bleek dat bepaalde voorzieningen in het centrumgebied ontbraken voor een kern als Castricum en dat het centrum buiten de winkeltijden uitgestorven en als verblijfsgebied betekenisloos en onaantrekkelijk is. In de visie worden elementen genoemd die een bijdrage kunnen leveren aan het versterken van het centrum, zoals het creëren van:

- een gevarieerd horecabestand dat ook buiten de winkeltijden kan functioneren (zoals een bowling of discotheek);
- creëren van een centrum waarin plaats is voor podiumuitvoeringen;
- een plek of gebied dat door zijn aard en inrichting aantrekkingskracht heeft op mensen om het centrum te bezoeken zonder specifiek functioneel doel.

Verdere versterking is mogelijk met toevoeging van woonfuncties in een gevarieerde mix van woontypologieën en prijsniveaus, en door toevoeging van algemene bedrijvigheid (kantoren, kleine ambachtelijke bedrijven).

De gemeente heeft met het vaststellen van de Strategische Visie Buitengewoon Castricum en de Ontwikkelingsvisie Geesterduin besloten om gevolg te geven aan de constatering door de gewenste ontwikkelingen te (laten) realiseren.

2.2.4 Ontwikkelingsvisie Geesterduin

In 2005 is de Ontwikkelingsvisie Geesterduin vastgesteld door de gemeenteraad. Deze visie geeft in hoofdlijnen de ruimtelijke en functionele mogelijkheden aan. In de visie is aangegeven dat de ruimtelijke ontwikkeling stapsgewijs plaatsvindt. *Cursief* is weergegeven welke kaders in hoofdlijnen met name bepalend zijn voor de fase waarin de herontwikkeling van het plangebied Nieuw Geesterhage plaatsvindt:

De ruimtelijke ontwikkeling van het centrumgebied Geesterduin zal gericht moeten zijn op een algehele verbetering van de presentatie naar buiten toe, *een intensivering door het toevoegen van functies en bouwvolume (m.n. wonen) en het versterken van de samenhang met de omgeving*. De belangrijkste uitgangspunten daarvoor zijn:

- *toevoegen van een verscheidenheid aan ruimtes, c.q. ruimtelijke kenmerken, zodat veelvormigheid, veelkleurigheid en complexiteit ontstaan in samenhang met functionele verscheidenheid;*

- het versterken van de ruimtelijke relaties tussen het centrumgebied en de omliggende woongebieden;
- het integreren van het centrum in de ruimtelijke structuur van de kern; dit betekent een sterkere gerichtheid naar buiten toe en met name een goede presentatie naar de Soomerwegh;
- *nieuwe ontwikkelingen (Toonbeeld en de uitbreiding van het gemeentehuis) aan laten sluiten bij het ruimtelijk ontwikkelingsconcept en die passen in gefaseerde herontwikkeling;*
- het maken van een "gemeenschappelijk erf". Een ruimtelijk concept dat aan deze uitgangspunten voldoet voorziet in:
 - openen naar de omgeving door duidelijke alzijdige frontvorming;
 - omkadering van het centrumgebied door een duidelijke rand en duidelijke markering van entrees c.q. de hoeken;
 - overtuigende presentatie naar de Soomerwegh als (nieuwe) voorkant van het centrumgebied;
 - *extra bouwvolume langs de Soomerwegh en ter plaatse van de Geesterduinweg ten behoeve van nieuwe functies;*
 - *het schakelen van bestaande en nieuwe ruimtes met hoge omgevingskwaliteit tot een samenhangend aantrekkelijk centrum gebied;*
 - het handhaven en verder ontwikkelen van in het plangebied waardevolle accenten zoals:
 - *de omgeving Geesterhage tot een "Hof van Cultuur";*
 - de omgeving van het gemeentehuis;
 - het winkelerf.

In de ontwikkelingsvisie uit 2005 is aangegeven dat in het deelgebied "Hof van Cultuur" (= het plangebied Nieuw Geesterhage), de muziekschool Toonbeeld wordt gerealiseerd en dat Geesterhage en de bibliotheek al dan niet gelijktijdig worden vernieuwd. De Antonius-/Molenweidschool wordt gesloopt en met de bouw van appartementen wordt het gebied omkaderd. Verder is in de ontwikkelingsvisie uit 2005 aangegeven dat onder Toonbeeld en de appartementen, gedeeltelijk in een heuvel gedeeltelijk ondergronds en gelegen langs de A. Schweitzerlaan, een parkeergarage worden gerealiseerd. Tevens wordt de Geesterduinweg onderbroken voor autoverkeer waardoor de relatie tussen winkelcentrum en de "Hof van Cultuur" wordt versterkt. *Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat de gemeenteraad nadien anders besloten heeft, namelijk dat zolang er geen duidelijkheid is over de ontwikkeling van het winkelcentrum, de Geesterduinweg niet wordt onderbroken voor autoverkeer. Op termijn zal, gelijktijdig met de planvorming voor het winkelcentrum, het vraagstuk inzake het sluiten van de Geesterduinweg beantwoord worden.*

Voor wat betreft de centrumfuncties is bepaald dat er ruimte is voor het toevoegen van winkels, maar met name andere functies zoals *de muziekschool Toonbeeld. Op de begane grond van de toegevoegde bebouwing zijn zoveel mogelijk openbare functies gevestigd waardoor het straatbeeld een levendig aantrekkelijk karakter krijgt. Bij voorkeur functies die ook na winkelsluitingstijd nog bezoekers trekken, zodat het centrum ook dan nog levendig is. Om deze reden bevinden zich op de verdieping, naast eventueel kantoren, met name woningen.*

2.2.5 Beeldkwaliteitsplan

De gewenste beeldkwaliteit voor Geesterduin in relatie met het omliggende dorpsgebied, voor Geesterduin als geheel en voor de binnen Geesterduin te onderscheiden deelgebieden is vastgelegd in het beeldkwaliteitplan.



Uitsnede afbeelding bebouwingshoogte Beeldkwaliteitplan Geesterduin

Het beeldkwaliteitsplan is voor het plangebied in het bijzonder, gericht op de volgende aspecten:

- Omkadering van het centrumgebied met een duidelijke rand en markering van de entrees;
- Het betrekken van Nieuw Geesterhage op het winkelgebied door oriëntatie en frontvorming;
- Nastreven van zoveel mogelijk dubbel grondgebruik;
- Toevoegen van bouwvolume langs o.a. de Geesterduinweg ten behoeve van nieuwe functies;
- Toevoegen van nieuwe verbindingen met de omgeving;
- Verbinden van waardevolle accenten tot een samenhangend en aantrekkelijk centrumgebied;
- Vermijden van doorgaand verkeer; de hoofdontsluiting van het parkeerterrein vindt bij voorkeur plaats via de Smeetslaan;
- Het zo min mogelijk mengen van langzaam verkeer en autoverkeer;
- Nastreven van aanleg van parkeervoorzieningen ondergronds of op een parkeerdak;
- Pleinrandbebouwing bestaande uit ononderbroken, gestrekte of gebogen bebouwingswanden (tot 4 lagen) in combinatie met hogere bebouwingsaccenten tot 6 lagen en een 'zacht silhouet';
- Aandacht voor oriëntatie en uitzicht van de woningen (winkeldak).

2.2.6 Uitgangspunten - Raadsbesluit Nieuw Geesterhage februari 2012

In de gemeenteraadsvergadering d.d. 16 februari 2012 heeft besluitvorming plaatsgevonden over de haalbaarheid van het project. Een deel van de besluitpunten is ruimtelijk gerelateerd, en wel als volgt:

- Instemmen met het ruimtelijk en functioneel voorstel uit het ontwikkelvoorstel “Nieuw” nieuw Geesterhage d.d. 19 oktober 2011 (zie hieronder), met dien verstande dat de verkeersontsluiting en het parkeren nader dient te worden uitgewerkt:
 - in samenhang met de ontwikkelingen van het winkelgebied;
 - voor wat betreft het parkeren op basis van uitgangspunt uit 2012 en
 - op te nemen in de visie verkeer en parkeren;
- het ontwerp (bebouwing en openbare ruimte) dient te voldoen aan het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan (Geesterduin);
- Er wordt afgezien van de verplichting om sociale woningbouw te realiseren op de locatie Toonbeeld onder toepassing van het geldende beleid.

Weergave van het ontwikkelvoorstel “Nieuw” Nieuw Geesterhage d.d. 19 oktober 2011

In 2011 is een voorstel gepresenteerd van een alternatief bouwplan voor de locatie “Nieuw Geesterhage”. In het “ontwikkelvoorstel “Nieuw” Nieuw Geesterhage d.d. 19 oktober 2011” wordt uitgegaan van handhaving van de bestaande bebouwing van bibliotheek, stichting Nieuwe Geesterhage en Viva zorggroep. Het pand van de stichting Nieuw Geesterhage wordt gerenoveerd ten behoeve van huisvesting van Toonbeeld. De bestaande gebruikers van Nieuw Geesterhage worden ondergebracht in een nieuw gebouw met een oppervlakte van circa 2.250 m². Het project voorziet ook in de realisering van “commerciële” ruimten van 400 m². Deze ruimten zijn bedoeld voor een maatschappelijke functie met een marktconforme huur en staan buiten het concept van het kultuurhuis. De ‘commerciële’ ruimten zijn gesitueerd op de begane grond van het appartementengebouw op de hoek van de A. Schweitzerlaan en Dag Hammerskjoldlaan dat in totaal 4 bouwlagen telt. Het projectvoorstel van oktober 2011 voorziet in een woonprogramma bestaande uit:

- 15 appartementen in 3 lagen op kultuurhuis aan voorzijde;
- 10 appartementen in 3 lagen op commerciële ruimten in het appartementengebouw op de hoek van de A. Schweitzerlaan en Dag Hammerskjoldlaan
- 14 grondgebonden woningen aan de A. Schweitzerlaan H. Dunantsingel.

2.2.7 Notitie Accommodatiebeleid

Twee belangrijke doelstellingen van het accommodatiebeleid zijn het creëren van samenhang in het gebruik van maatschappelijk vastgoed en zorgen dat iedereen mee kan doen. Accommodaties spelen een belangrijke rol in het bereiken van de doelstelling. Enerzijds fungeren zij als ontmoetingsplaats en anderzijds zijn het locaties die geschikt zijn voor het houden van activiteiten. Accommodaties zijn een middel om gemeentelijk beleid te faciliteren.

Uitgangspunt voor accommodatiebeleid is dat het niet de taak van de gemeente is te allen tijde organisaties te moeten huisvesten, tenzij de gemeente een wettelijke verplichting daartoe heeft (o.a. onderwijs). Juist de inventiviteit en oplossingskracht bij lokale partijen is waardevol.

Bij het ontwikkelen van nieuwe accommodaties, dient de betekenis van de betreffende functie op wijkniveau, kernenniveau, gemeenteniveau en zelfs regionaal niveau te worden beschouwd. Aan de hand daarvan moet worden bekeken in hoeverre de exploitatie van een dergelijke functie kan worden gekoppeld aan andere functies zodat

het elkaar versterkt. Ook hierin kan de gemeente een regierol vervullen door partijen aan elkaar te koppelen.

2.3 Beschrijving van het plan Nieuw Geesterhage

Planbeschrijving plan in hoofdlijnen

In 2011 is een ontwikkelvoorstel gepresenteerd aan de gemeenteraad (zie paragraaf 2.2.6). Dat voorstel is voor wat betreft de bestaande opstallen van de Stichting Geesterhage niet gewijzigd. Deze zullen worden gerenoveerd en uitgebreid met een direct aansluitend nieuwbouwdeel. In deze maatschappelijke gebouwen zullen in de toekomst naast De Bibliotheek, Viva! Zorggroep en Stichting Nieuw Geesterhage o.a. ook Toonbeeld (stichting voor kunstzinnige vorming), Stichting Welzijn Castricum, Socius maatschappelijke dienstenverlening, Radio Castricum en diverse andere maatschappelijke en culturele partijen een plek vinden. Om de maatschappelijke gebouwen en de woningen te kunnen realiseren zal de Antonius-/Molenweidschool in de noordoosten van het plangebied, worden gesloopt en woningen worden gebouwd. Ook zullen bomen, die onder andere in de huidige plantenperken en het bestaande parkeerterrein staan, worden gerooid. Op de locatie van de voormalige Antonius-/Molenweidschool is een woningbouwprogramma voorzien van een 14-tal grondgebonden woningen.

Op en ten zuiden van deze maatschappelijke gebouwen zijn nu in totaal 30 appartementen voorzien. Dit aantal lag in het voorstel van februari 2011 op ca. 25 appartementen. Hernieuwde marktinzichten voor wat betreft het sociale programma, hebben geleid tot het opnemen van kleinere woningen, waardoor een wat hoger aantal (18 i.p.v. 15) sociale woningen op hetzelfde oppervlakte wordt gerealiseerd. De lichte stijging van het aantal appartementen in het vrijstaande appartementenblok van 10 naar 12) komt voort uit een stedenbouwkundige aanpassing in het plan. Om een meer gesloten entreegebied te realiseren is geopteerd voor het inschuiven van het appartementenblok in het plan. Gekozen is om een tweetal extra appartementen aan het programma toe te voegen om daarmee het verlies aan uitgeefbare grond (t.b.v. grondgebonden woningen) te compenseren.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in totaal in de realisatie van 44 appartementen/woningen. In de planopzet wordt evenwel rekening gehouden met de mogelijkheid van veranderende marktomstandigheden en het afhaken/in oppervlakte verkleinen van huurders van de maatschappelijke gebouwen. Om eventuele negatieve opbrengsten van de maatschappelijke voorzieningen op te kunnen vangen, is op een deel van de gronden een aanvullend woningbouwprogramma nodig. In het inrichtingsplan is met het situeren van de bebouwing, rekening gehouden met de mogelijkheid van dit scenario. Voor deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Die woningen zijn dus niet bij recht toegestaan, maar pas na het doorlopen van een wijzigingsprocedure.

De openbare ruimte in het plangebied heeft een functie voor ontsluiting van woningen en maatschappelijke gebouwen en voor het voorzien in de parkeerbehoefte.

De parkeerbalans is op gebiedsniveau berekend. Het plangebied “Nieuw Geesterhage” voorziet in huidige opzet in 158 parkeerplaatsen. Voor een sluitende parkeerbalans zal echter het resterend aantal benodigde parkeerplaatsen worden

gerealiseerd op direct aan het plangebied gelegen parkeerterrein. Door deze te optimaliseren kan voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

In navolgende paragrafen worden de te onderscheiden planonderdelen uiteengezet.

Inrichting: situering bebouwing, ontsluiting, parkeren

Het plan is voor een deel gericht op het winkelcentrum Geesterduin. Daarbij past een dichtere, meer stevige bebouwingvorm. Gekozen is het plan op deze plek te voorzien van appartementen bovenop de plint van het Kulturhuis en een appartementenblok op de kop van het plangebied. Door appartementen te plaatsen op het Kulturhuis wordt gezorgd voor een wat steviger front ter plaatse van de voorgevel en entree van het Kulturhuis. Het appartementenblok op de kop van het plangebied is hierop haaks gesitueerd. Waardoor een afgesloten entreegebied en plein ontstaat voor het Kulturhuis en de appartementen.



Impressie beoogde Inrichting plangebied, met verschillende planonderdelen

De omgeving aan de andere zijden van het plan laat het ingetogen beeld van rustige woonbuurt zien. Om aan te sluiten bij deze woonbebouwing is aan de A. Schweitzerlaan, gekozen voor grondgebonden woningen met 2 lagen + kap. Het betreft een twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. Aan een binnenstraat in het plan worden tevens nog enkele vrijstaande woningen gesitueerd.

Door bestaande opstallen van de Bibliotheek, Viva zorggroep en Stichting Nieuw Geesterhage te behouden en hierop met de nieuwbouw aan te sluiten kan op efficiënte wijze worden voorzien in de behoeften van de gebruikers van het Kulturhuis, terwijl toch één integraal Kulturhuis ontstaat.

Voor wat betreft de ontsluiting is grotendeels uitgegaan van de bestaande ontsluitingswegen. Eén binnenstraat is toegevoegd om alle woningen in het plan te kunnen voorzien van een (auto) ontsluiting. Iedere grondgebonden woning heeft parkeerplaatsen op eigen terrein. Het bezoekersparkeren voor de woningen is in de directe nabijheid van de woningen opgelost. De parkeerbehoefte vanuit het kulturhuis wordt geclusterd en in combinatie met het aan het plangebied gelegen parkeerterrein voor Winkelcentrum Geesterduinen opgelost.

Te onderscheiden functies (gebruik van de gronden)

- Maatschappelijk met:
 - horeca ondergeschikt aan de maatschappelijke voorzieningen;
 - de mogelijkheid ter plaatse van een deel van maatschappelijke voorzieningen woningen te bouwen;
- Wonen met:
 - Mogelijkheid voor grondgebonden en appartementen;
 - Mogelijkheid om ter plaatse van een deel van de woningen, maatschappelijke voorzieningen te realiseren in de vorm van een huisartsenpraktijk, apotheek en of andere commerciële voorzieningen. Een apotheek of zorgwinkel is een functie die zowel detailhandel betreft (verkoop van medicijnen en/of hulpmiddelen en aanverwante artikelen), als dienstverlening (medisch advies aan klanten aan de balie) als (commercieel) maatschappelijk (zorg gerelateerd);
- Verkeer-Verblijfsgebied met:
 - Wegen, paden, etc;
 - Groenvoorzieningen;
 - Parkeerplaatsen;
 - Nutsvoorzieningen, etc.

Programma (Oppervlakten / aantallen)

- Maatschappelijk:
 - Bestaand: 3.510 m² bvo
 - Nieuw: 3.177 m² bvo
 - Oppervlakte ondergeschikte horeca: 450 m² bvo.
 - Wijzigingsbevoegdheid om een deel van de voor Maatschappelijk bestemde gronden te wijzigen in Wonen, waarbij op deze betreffende gronden maximaal 5 woningen mogen worden gerealiseerd.
- Commerciële ruimte, gerelateerd aan maatschappelijke voorzieningen:
 - Detailhandel / dienstverlening: 400 m² bvo

- Wonen:
 - Maximaal 44 woningen in gehele plangebied, dan wel 49 indien gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid voor Maatschappelijk (zie hiervoor);
- Parkeerplaatsen auto's:
 - Er is sprake van een combinatie met parkeeroplossing buiten het plangebied (winkelcentrum).
 - Aantal parkeerplaatsen in het plangebied is 130 (110 nieuw en 20 bestaand) in het geval de plannen van het winkelcentrum Geesterduin doorgaan en 158 (138 nieuw en 20 bestaand) in de situatie dat de plannen van het winkelcentrum Geesterduin niet doorgaan (zie paragraaf 3.7 voor toelichting).
- Fietsparkeren: 150

Bebouwing - Bouwhoogten / bebouwingspercentage

- In bouwvlak van Maatschappelijk:
 - Hoogte nieuw = maximaal 15 m
 - Bebouwingspercentage = maximaal 100 %.
- In bouwvlak Wonen:
 - T.p.v. grondgebonden: goot maximaal 7,5 m, bouwhoogte maximaal 10 m, bebouwingspercentage per bouwperceel maximaal 40%;
 - T.p.v. appartementen: bouwhoogte maximaal 15 m, bebouwingspercentage maximaal 100%.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. In de structuurvisie worden daartoe het land opgedeeld in verschillende regio's (MIRT – regio's) waaraan gebiedsgerichte agenda's van Rijk en regio, gekoppeld aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport worden gekoppeld, waarin een gedeeld beeld van de samenhang tussen de verschillende opgaven in het betreffende ruimtelijk domein wordt geschetst. Zo kunnen ruimtelijke investeringen van Rijk en regio goed op elkaar worden afgestemd en geoptimaliseerd.

Analyse en conclusie Nationale belangen omgeving plangebied

Het plan is van dien aard dat Nationale belangen zoals gedefinieerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte niet worden geschaad. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een "MIRT-gebied" waarvoor het realiseren van nationale opgaven is beoogd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Analyse en conclusie Nationale belangen omgeving plangebied

Het plan is van dien aard dat Nationale belangen zoals geborgd met het Barro niet worden geschaad.

3.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie

De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden:

- Ruimtelijke kwaliteit: Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap, Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden, Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- Duurzaam ruimtegebruik: Milieukwaliteiten, Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- Klimaatbestendigheid: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Provinciale belangen omgeving plangebied

In de Structuurvisie behoort het gehele plangebied en/of de (voormalige) bebouwing tot het gebied dat is aangemerkt als:

- Bestaand Bebouwd Gebied: Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid. Bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied is kostbaar door bijvoorbeeld bodemsanering, funderingsherstel, archeologie, parkeren en bouwplaats- en sloopkosten. De financiering van deze zogenaamde ‘onrendabele toppen’ die kenmerkend zijn voor bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied vraagt om een gezamenlijke oplossing en inzet van de juiste organisatorische en financiële middelen.

Analyse, afweging en conclusie

Voor de beleidsdoelstelling met betrekking tot Bestaand Bebouwd Gebied geldt wat hierna wordt uiteengezet onder de Provinciale ruimtelijke verordening.

Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de Wro heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De gewijzigde verordening is op 25 september 2012 door Gedeputeerde Staten aangenomen. Hierin worden de volgende hoofddoelstellingen in acht genomen:

- een samenhangend geheel van waardevolle gebieden te behouden en versterken;
- belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitplan;

- sturing te hebben op het woonbeleid;
- stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- een vitaal platteland te hebben;
- over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- windenergie op landschappelijke aanvaardbare wijze mogelijk te maken;
- de winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan;
- de toeristische aantrekkelijkheid van de Noordzee te vergroten door jaarrond strandpaviljoens toe te staan, maar uitsluitend op daarvoor geschikte plaatsen.

Voor het plangebied gelden de regels van de verordening voor wat betreft:

- Bestaand Bebouwd Gebied;

Analyse / beoordeling plangebied / conclusie

De provincie heeft de bestaande of de bij een –op het moment van inwerkingtreden van de verordening- geldend bestemmingsplan toegelaten woon- en bedrijfsbebouwing en kassen, waaronder mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied. Het voorliggende bestemmingsplangebied ligt in “Bestaand Bebouwd Gebied”. De provinciale ruimtelijke verordening legt geen beperkingen op aan de regels van het bestemmingsplan.

3.1.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

De regio Alkmaar bestaat uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer. De gemeenten en woningmarktpartijen in deze regio werken intensief samen en maken afspraken over ieders rol op het terrein van wonen. In dit kader is de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 vastgesteld door de acht gemeenteraden. De regionale woonvisie is opgesteld om als kader te kunnen dienen voor lokale woonvisies van de gemeenten en om richting te geven voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte gelaten om op de lokale behoefte in te spelen.

De woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015. De financiële crisis, ingezet in 2008-2009, heeft de woningmarkt in Nederland volledig op zijn kop gezet, waardoor er noodzaak is geweest om een nieuwe woonvisie op te stellen. De financiering van een woning is ten opzichte van de jaren voor de crisis lastiger geworden en de woonconsument is voorzichtiger. Voor corporaties is het financieel lastiger geworden te investeren in huurwoningen. De demografische ontwikkeling is daarentegen onveranderd. Er zijn ook nu voldoende gegadigden voor een woning en er is ook voldoende vraag op de lange termijn. De woningvoorraad in de regio bestaat uit 75 % eengezinswoningen en 72% koop. Naarmate de gemeenten landelijker worden, nemen deze percentages toe. In de gemeente Alkmaar zijn er relatief veel huurwoningen en meergezinswoningen vergeleken met de regio. De woontevredenheid in de regio Alkmaar is hoog. Er zijn ruim 30.000 verhuiscandidate, waarvan 23.000 bestaande huishoudens in 7.000 starters op de woningmarkt. De meeste woningzoekenden wensen een

eengezinskoopwoning (44%), daarna een meergezinswoning (30%). Tot 2040 zal het aantal huishoudens regionaal blijven toenemen, waarbij het aandeel 75+ zal verdubbelen. Door de vergrijzing zal wonen in combinatie met zorg een belangrijk thema worden.

In de regio zijn er getalsmatig nu geen grote knelpunten, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. De opgave is betaalbaarheid en het toevoegen van het juiste aanbod. Aanvullend is als visie op de woningmarkt door de regio gesteld dat zij een aantrekkelijke regio wil zijn waar de huidige en toekomstige inwoners graag willen blijven wonen en een gewenste wooncarrière kunnen maken. Omdat het, anders dan voorheen, moeilijker is om een oplossing in de nieuwbouw te realiseren, moet juist nu de focus op het waarborgen van de totale voorraad in de regio worden gelegd. Daarnaast is het de uitdaging om te zorgen dat de aantallen nieuwbouw überhaupt gerealiseerd worden met aandacht voor het betaalbare segment. Op dit moment is de marktsituatie, anders dan voorheen. Daar waar voorheen gebouwd werd volgens het principe van een 'maakbare markt' (er kon door de regio Almaar worden opgelegd wat gebouwd werd en wat gebouwd werd, werd verkocht en verhuurd), is het nu zaak geworden in te spelen op de daadwerkelijke behoeftes en mogelijkheden van de klant en de ontwikkelende partij. Tegelijk wil de regio waarborgen dat woningbouwplannen kwalitatief bijdragen aan de lokale voorraad. De regio stelt daarom dat ontwikkelende partijen en gemeenten gezamenlijk moeten zoeken naar het optimale bouwplan.

De regio Almaar hanteert bij nieuwbouw regionaal een percentage van minimaal 30% sociale woningbouw, maar dit mag/kan per gemeente hoger of lager uitvallen. Ook kan dit variëren tussen huur, dan wel koop, mits regionaal afgestemd. Als inspanningsverplichting is door de regio gesteld dat gemeenten en ontwikkelende partijen samen onderzoeken of in het specifieke bouwplan ook in de onderste categorie van de huur kan worden gebouwd. Voor wat betreft kwalitatieve keuzes is als inspanningsverplichting door de regio gesteld dat gemeenten en ontwikkelende partijen samen onderzoeken of in het specifieke bouwplan volgens de specificaties van Woonkeur² gebouwd kan worden.

Analyse / beoordeling plangebied / conclusie

Het project ziet toe op sloop-nieuwbouw van bebouwing voor maatschappelijke voorzieningen. Het bouwplan is in overleg tussen gemeente, ontwikkelaar, toekomstige huurders en het bestuur van het Buurtcomité Regio Geesterhage tot stand komen. De kosten van de sloop-nieuwbouw van de maatschappelijke voorzieningen, worden voor een deel gedekt door de opbrengsten van een woningbouwprogramma en voor een deel door subsidies. Zoals uit de woonvisie is op te maken, is er in de regio Alkmaar nog steeds een behoefte aan woningen, maar hierbij geldt wel dat nadrukkelijk rekening gehouden moet worden met de behoeftes en mogelijkheden van de klant en de ontwikkelende partij. De wens van de regio om hierbij in te zetten op 30% sociale woningbouw, is voor projecten als deze (sloop –

² Een woning met Woonkeur is een levensloopgeschikte woning samengesteld uit de eisen van de vier meest bekende door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid

nieuwbouw maatschappelijke voorzieningen op een inbreidingslocatie een bestaande woonkern), om kostentechnische redenen, minder passend. In aansluiting op hetgeen in de regionale woonvisie is aangegeven, hebben gemeente en ontwikkelende partij in gezamenlijkheid gezocht naar het optimale bouwplan. Het resultaat is een plan met het woningbouwprogramma zoals uiteengezet in paragraaf 2.3. Hiermee bestaat het woningbouwprogramma voor circa 40% uit sociale woningbouw. Bij de grondgebonden woningen wordt uitgegaan van verkoop van kavels om zodoende ruimte te geven aan particulier opdrachtgeverschap. Dit sluit aan op de regionale woonvisie om in te spelen op de daadwerkelijke behoeftes en mogelijkheden van de klant.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Strategische visie 2030

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 fysiekrumtelijke 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.

Voorzieningen

Gerekend naar het aantal inwoners in de gemeente Castricum beschikt de gemeente over een compleet voorzieningenniveau. Wel bestaat er op het gebied van de culturele voorzieningen in de kern Castricum behoefte aan een nieuwe podiumvoorziening. Op het gebied van de gezondheidszorg en de dienstverlening aan

ouderen is een extra inspanning nodig in verband met de vergrijzingsgolf die in de komende 15 à 20 jaar een toename van de zorgbehoefte zal opleveren.

Winkels, horeca en diensten

Uitgaande van gegevens over het huidige aantal inwoners, de bestedingsmogelijkheden, het koopgedrag en de positie van Castricum binnen de regio, bestaat er een redelijk evenwicht tussen vraag en aanbod. De kern Castricum heeft naast een beperkt aantal winkels in woonbuurten een tweepolige winkelstructuur, namelijk het gebied Dorpsstraat e.o. en het winkelcentrum Geesterduin. Nieuwe winkelvoorzieningen buiten de bestaande winkelcentra zijn niet gewenst.

Kerdoelen & Strategische Visie / conclusie

In de strategische visie zijn tien kerndoelen geformuleerd. De strategische visie heeft vervolg gekregen in structuurvisie. De herontwikkeling van Geesterduin, w.o. de realisatie van voorliggend project, is opgenomen in de visie en betreft een uitwerking van een aantal van die kerndoelen. De beleidsmatige onderbouwing van het project voert dan ook terug op deze kerndoelen en strategische visie. Zo is gesteld dat er nieuwe woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd, dat in Castricum sprake zal zijn van inbreidingsplannen en dat gestapelde woningbouw niet wordt uitgesloten. Uit het oogpunt van duurzaam ruimtegebruik, maar ook om de gewenste woningaantallen te kunnen halen, zal er bij inbreiding compact gebouwd worden met een hogere dichtheid op de locatie en intensief ruimtegebruik, bijvoorbeeld door wonen boven winkels, ondergronds parkeren, meerdere woonlagen boven een woonlaag, etc..

In het totaal van de woningbouwplannen wordt gestreefd naar circa 40% sociale woningbouw. Bij dit streven wordt beseft dat er, gelet op het prijsniveau dat bij herontwikkelingslocaties geldt, sprake kan zijn van spanning tussen beleid en uitvoering.

Verder is bepaald dat de winkelvoorzieningen in stand moeten blijven. Het winkelcentrum Geesterduin voorziet in een belangrijke behoefte als boodschappencentrum van geheel Castricum. Door verbreding van dit centrum met maatschappelijke voorzieningen wordt de centrumpositie versterkt. Om de aantrekkelijkheid van het dorpscentrum als winkelgebied en uitgaansgebied te behouden zal een meer compact centrumgebied gestimuleerd worden. De ruimtelijke samenhang van het voorzieningengebied van het gemeentehuis e.o. en het winkelcentrum Geesterduin zal worden verbeterd. Functioneel gezien wordt Geesterduin e.o. een voorzieningenplek.

Voor wat betreft de welzijnsvoorzieningen geldt dat ontwikkelingen in nieuwe richtingen en investeringen in reeds bestaande functies het sociaal maatschappelijke en economische leefklimaat in Castricum verder zullen verbreden en verdiepen.

Analyse / beoordeling plangebied / conclusie

Het project vindt zijn aanleiding in het gemeentelijke beleid voor wat betreft het voorzieningenniveau, woningbouw, leefkwaliteit, ruimtelijke structuur, etc.. Dit beleid is uitgewerkt in het ontwerp zoals in paragraaf 2.3 is weergegeven. De gemeente mag expliciet niet buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) bouwen, met uitzondering van de Zandzoom. De gemeentelijke taakstelling gaat uit van 1.600 woningen tot 2030. De beoogde ontwikkeling van het plan Nieuw Geesterhage draagt daar aan bij en ligt binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

Wonen tussen strand en polder, lokale woonvisie 2009 - 2030

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. 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 uit 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 landelijke 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:

- 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;
- 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;

- 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;
- zorgen voor keuzevrijheid op de woningmarkt en een met name voor huishoudens met lagere inkomens betaalbaar woningaanbod. De 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).

Analyse / beoordeling plangebied / conclusie

Het project ziet toe op sloop-nieuwbouw van bebouwing voor maatschappelijke voorzieningen. Het bouwplan op deze inbreidingslocatie is in overleg tussen gemeente, ontwikkelaar, toekomstige huurders en het bestuur van het Buurtcomité Regio Geesterhage tot stand komen. De kosten van de sloop-nieuwbouw van de maatschappelijke voorzieningen, worden voor een deel gedekt door de opbrengsten van een woningbouwprogramma en voor een deel door subsidies. Het plan sluit aan op de woonvisie in die zin dat het een inbreidingslocatie betreft waarin onder meer voorzieningen worden gerealiseerd voor sociale activiteiten en mogelijkheden voor ontmoeting. Dit sluit aan op het deelbeleidaspect om een goed voorzieningenniveau te creëren. In het woningbouwprogramma is voorzien in een deel sociale woningbouw. Bij de grondgebonden woningen wordt uitgegaan van verkoop van kavels om zodoende ruimte te geven aan particulier opdrachtgeverschap. Dit sluit aan op de woonvisie om te zorgen voor keuzevrijheid op de woningmarkt.

Kwaliteitsimpuls Economie Castricum

De strategische visie “Buiten Gewoon Castricum 2030” is op economische gebied nader uitgewerkt in het beleidsdocument Kwaliteitsimpuls Economie Castricum 2013-2016 (hierna KEC). De focus in KEC ligt geheel op de bevordering van de sector recreatie en toerisme. Het programma dat hiervoor is opgesteld is o.a. gericht op het verbeteren van de toeristische uitstraling gemeente Castricum, het opzetten van culturele en/of sportieve evenementen, de totstandkoming van een economische corridor, het onderzoeken van de mogelijkheden voor niet-permanente parkeervoorzieningen en het soepel laten verlopen van procedures voor uitbreiding van recreatief- toeristische bedrijven. Uitvoering van het in KEC voorgestane programma voor 2013-2016 heeft tot doel meer recreanten en verblijfstoeristen naar de gemeente te trekken, zodat de bestedingen binnen de gemeente toenemen. Om de gemeente als bestemming aantrekkelijker te maken moet aan bezoekers een samenhangend geheel van (slecht weer-) voorzieningen, recreatieve- en ontspanningsmogelijkheden worden geboden. Daarnaast vergroot de aanwezigheid van toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur de aantrekkelijkheid van

het woon- en leefklimaat voor eigen inwoners. Uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkelingen moeten passen binnen de wettelijk kaders, moeten voldoen aan de gewenste kwaliteit en respect hebben voor natuur en cultuurhistorische waarden zodanig dat het unieke karakter van de gemeente wordt versterkt.

Beoordeling plangebied / Conclusie

Het plan sluit aan op het economisch beleid voor Castricum. Het culturele deel van het plan heeft een aantrekkende werking voor het toerisme.

Notitie detailhandel Gemeente Castricum

Met de notitie detailhandel heeft het college gekozen om initiatieven op het gebied van detailhandel over te laten aan de markt. De notitie is het kader waaraan initiatieven voor detailhandel worden getoetst. Algemene uitgangspunten zijn aldus geformuleerd:

- 1 concentratie van de winkels in bestaande winkelgebieden bevorderen, zodat een compact en compleet aanbod ontstaat;
- 2 detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden af te bouwen door andere functies op deze locaties toe te staan als deze initiatieven ruimtelijk inpasbaar zijn;
- 3 nieuwe vestiging van winkels alleen in of grenzend aan bestaande winkelgebieden;
- 4 een uitzondering op voorgaand uitgangspunt 3 geldt voor detailhandel waarvan aard of omvang van de artikelen dusdanig ruimtegebruik vragen, dat dit niet inpasbaar is in een winkelgebied;
- 5 de winkelstructuur in de bestaande winkelgebieden is zoveel mogelijk opgebouwd rond een full service supermarkt, die als trekker voor een gebied kan fungeren;
- 6 voldoende en gratis autoparkeermogelijkheden versterken de bestaande winkelgebieden.

Specifiek voor de kern Castricum zijn aanvullend nog de volgende uitgangspunten geformuleerd

- 1 concentratie van de winkels in de winkelgebieden Castricum Centrum en Geesterduin;
- 2 Bevorderen van een duidelijke positionering van de winkelgebieden Castricum Centrum en Geesterduin;
- 3 Voor Castricum Centrum de concentratie van winkels te bevorderen in het gebied Bakkerspleintje/Dorpsstraat (in de omgeving van het Bakkerspleintje) en de Burgemeester Mooijstraat;
- 4 Het toestaan van andere functies aan de randen van het winkelgebied Bakkerspleintje/Dorpsstraat (in de omgeving van het Bakkerspleintje) en de Burgemeester Mooijstraat, mits ruimtelijk inpasbaar;
- 5 Uitstraling van het winkelcentrum Geesterduin te verbeteren, zodat de functionele kwaliteit wordt gecompleteerd door een goede uitstraling; modern, open en verzorgd. De uitbreiding, die met name dient om bestaande ondernemers te faciliteren, is maximaal 3.800 m² bruto vloeroppervlak.

Beoordeling plangebied / Conclusie

Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven, voorziet in plan in een deel commerciële ruimte voor maatschappelijk gerelateerde detailhandel / dienstverlening (apotheek, zorgwinkel, e.d.). Het plangebied grenst aan het winkelcentrum Geesterduin. Dit sluit aan bij het algemene detailhandelbeleidsuitgangspunt "nieuwe vestiging van winkels

alleen in of grenzend aan bestaande winkelgebieden". De locatie ligt nabij een full service supermarkt, die als trekker voor het gebied fungeert. Ook is deze functie hier gezien de relatie met de maatschappelijke voorzieningen (zorg gerelateerd) een passende functie.

Integraal verkeers- en vervoersplan

In het integrale verkeers- en vervoersplan voor de gemeente Castricum is de verkeerssituatie in alle kernen van Castricum in beeld gebracht. Het plan, dat in september 2005 is vastgesteld, geeft op hoofdlijnen richtingen voor het verkeersbeleid van de gemeente Castricum de komende jaren, met een doorkijk naar mogelijke ontwikkelingen en maatregelen op de nog langere termijn (2030).

Beoordeling plangebied / Conclusie

Voor de verkeerssituatie in en rondom het plangebied geldt dat specifiek onderzoek is verricht naar herontwikkeling. Voor onderzoek en consequenties wordt verwezen naar de verkeersparagraaf van dit bestemmingsplan (paragraaf 3.7).

Welstandsnota 2010

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2011 de "Welstandsnota 2010 inclusief wijziging 15 juni 2011" vastgesteld. Doel van de nota is vereenvoudigen en actualiseren van het welstandsbeleid. Tevens moet de nota een informatiever karakter krijgen voor de burger. Per kern is in de welstandsnota een onderverdeling in gebieden gemaakt waarvoor een omschrijving van het geldende welstandsregime opgenomen. Voor de omgeving van het plangebied geldt welstandsvrij regime.

Beoordeling plangebied / Conclusie

Welstandsvrij betekent volgens de welstandsnota dat in dit gebied burgers zelf de verantwoordelijkheid kunnen nemen zorgvuldig hun eigen belangen af te wegen tegen de belangen van omwonenden. De welstandsnota legt geen specifieke regels op.

Beeldkwaliteitsplan

De gewenste beeldkwaliteit voor Geesterduin in relatie met het omliggende dorpsgebied, voor Geesterduin als geheel en voor de binnen Geesterduin te onderscheiden deelgebieden is vastgelegd in het beeldkwaliteitplan. Dit plan vormt de leidraad voor de beoordeling van de plannen door het Kwaliteitsteam van de gemeente.

Beoordeling plangebied / conclusie

Beoordeling van het plan door het Kwaliteitsteam betreft een proces. Het verslag d.d. 29 april 2013 van de beoordeling is als bijlage³ bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieruit is op te maken dat het plan, behoudens het niet aanleggen van ondergronds parkeren, voldoet aan de punten die als richtlijn zijn benoemd voor het Geesterduigebied (dit gebied ligt niet aan de Soomerwegh) en dat er voor de verdere uitwerking van enkele deelaspecten nog enkele aandachtspunten zijn.

³ Verslag beoordeling Castricum Kwaliteitsteam Geesterduin d.d. 29 april 2013

Bed & Breakfast – beleid”, Castricum 2009

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van Bed & Breakfast is vastgelegd in het beleidsdocument Bed & Breakfast – beleid, Castricum 2009. Binnen de gemeente wordt onderscheid gemaakt in kleinschalige initiatieven en grootschalige initiatieven. Het aantal slaapplekken is bepalend voor de vraag of sprake is van “kleinschalig” of “grootschalig”. In het document “Bed & Breakfast – beleid”, Castricum 2009, d.d. februari 2010 is aangegeven wat onder kleinschalige ‘Bed and Breakfast’ wordt verstaan, namelijk een kleinschalige overnachtingaccommodatie voor toeristische doeleinden gericht op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt. Verder geldt dat:

- Bed & Breakfast gevestigd is in een woonhuis/boerderij of bijgebouw;
- Bed & Breakfast ondergeschikt is aan de hoofdbestemming wonen of aan de agrarische doeleinden;
- de houder hoofdbewoner moet zijn en er daadwerkelijk moet wonen;
- Bed & Breakfast beschikt niet over een zelfstandige kookgelegenheid en heeft een maximale omvang van 3 kamers (6 slaapplekken) bij een woonbestemming en maximaal 4 kamers (8 slaapplekken) bij een agrarische bestemming.
- Bed & Breakfast onder bepaalde voorwaarden is toegestaan in bijgebouwen en in aan- of uitbouwen. Er mag echter geen zelfstandig woongebouw ontstaan als gevolg van de Bed & Breakfast in het bijgebouw of de aan- of uitbouw. Om te voorkomen dat zelfstandige woongebouwen ontstaan is een Bed & Breakfast in bijgebouwen en aan- of uitbouwen alleen mogelijk binnen de regels van de bestemmingen Wonen of Agrarisch.
- De houder van een Bed & Breakfast dient te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte en die van zijn bezoekers. Dit geldt voor zowel een Bed & Breakfast die gelegen is in het buitengebied als in de dorpskernen. De Bed & Breakfast is ondergeschikt aan de bestaande woonfunctie, conform het bestemmingsplan. Over het algemeen is de openbare ruimte, binnen deze woonfunctie, voldoende toegerust voor een geringe toename van verkeer. Per kamer hanteert de gemeente de parkeernorm van 0,5.
- Op Bed & Breakfast-verblijfsaccommodatie zijn enkele regels van de Algemene plaatselijk verordening (Apv) van toepassing. Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de Bed & Breakfast om te voldoen aan de bepalingen van de Apv. In deze toelichting wordt kort ingegaan op de betreffende Apv-onderdelen.
 - Handelsreclame: in artikel 4:16 van de APV is sprake van een verbod op hinderlijke of gevaarlijke reclame.
 - Daarnaast geldt op basis van artikel 4:16 van de APV een vergunningplicht voor lichtreclame.
 - Nachregister: toeristenbelasting wordt geheven op grond van de ‘verordening toeristenbelasting.’ Na vergunningverlening voor een Bed & Breakfast wordt een nachregister aan de houder toegestuurd. In het nachregister worden aantal personen en overnachtingen bijgehouden. Deze administratie bepaalt de hoogte van de aanslag toeristenbelasting.
 - Drank- en horecavergunning: een drank- en horecavergunning is op grond van artikel 3 van de Drank- en Horecawet vereist indien alcoholhoudende dranken tegen betaling worden verstrekt voor gebruik ter plaatse. Voordat een drank- en horecavergunning aan de aanvrager wordt verleend dienen aanvrager en inrichting aan diverse eisen te voldoen. Het ondergeschikte karakter van de Bed & Breakfast in een (bedrijfs)woning is echter niet te verenigen met een drank- en horecavergunning. Om die reden is een Bed & Breakfast op basis van dit

beleid niet mogelijk indien tevens een drank- en horecavergunning is aangevraagd of verleend. Op deze manier probeert de gemeente een duidelijk verschil te maken tussen een Bed & Breakfast in (bedrijfs)woningen en een volwaardig horecabedrijf (met bestemming Horeca), dan wel hotel of pension.

- Brandveiligheid bij Bed & Breakfast is voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt. Een Bed & Breakfast dient te voldoen aan het Bouwbesluit en aan de brandveiligheidseisen die voortvloeien uit het Gebruiksbesluit. Het Gebruiksbesluit spreekt over een meldingsplicht bij nachtverblijf van 10 personen of minder en een vergunningsplicht bij nachtverblijf van 11 personen of meer. Indien een houder van een Bed & Breakfast een gebruiksvergunning nodig heeft, wordt hier melding van gedaan door de brandweer. De brandveiligheid van een Bed & Breakfast wordt door de brandweer per geval bekeken en beoordeeld. Uitgangspunt is de zelfredzaamheid van de gasten te optimaliseren in de geest van de regelgeving, eventueel met gelijkwaardige oplossingen.

Analyse / beoordeling plangebied / conclusie

Zoals uit het Bed&Breakfast beleid is op te maken, is dit gebruik niet zonder meer overal toegestaan. Voor dit bestemmingsplan is daarom gekozen om voor dit gebruik van kleinschalige Bed&Breakfast een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen. Dit betekent dat een kleinschalige Bed&Breakfast in beginsel niet bij recht is toegestaan, maar dat hiervoor eerst een afwijkingsprocedure moet worden doorlopen. In het kader van die procedure zal vervolgens getoetst worden aan bovenstaande beleidsaspecten. Indien een grootschalige Bed & Breakfast, dat wil zeggen een Bed & Breakfast met meer kamers, is gewenst, dan is daarvoor een nadere afweging van de effecten op de omgeving noodzakelijk en is men aangewezen op een buitenplanse afwijkingsprocedure en/of een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Horeca op maat

In het beleidsdocument “Horeca op Maat” is het kader uiteengezet dat geldt voor het uitoefenen van een horecavoorziening. Hierin wordt verwezen naar de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) waarin is bepaald dat het verboden is om een horecabedrijf te exploiteren zonder vergunning van de burgemeester. Onder een “horecabedrijf” wordt verstaan: een hotel, restaurant, pension, café, cafetaria, snackbar, discotheek, buurthuis, clubhuis of daaraan verwante inrichtingen waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of rookwaren of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt (definitie zoals opgenomen in artikel 2.3.1.1, lid 1 APV). In het beleidsdocument “Horeca op Maat” is aangegeven dat de in de nota weergegeven uitgangspunten gebaseerd zijn 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 formulering van de uitgangspunten voor het nieuwe horecabeleid is het planologisch kader niet meegewogen. De nota “Horecabeleid op maat” is dan ook bedoeld om binnen de kaders van het bestaande gemeentelijk horecabeleid een afweging te maken in de beleidsveranderingen. Bij de herziening en actualisering van bestemmingsplannen kan bijvoorbeeld expliciet aandacht worden besteed aan de horeca. “Horeca” is een verzamelterm en kent een brede differentiatie van functies. De mate waarin deze functies effect en uitstraling hebben op de omgeving is divers. Bij nieuw op te stellen bestemmingsplannen kan dan ook aandacht worden besteed aan de aanwezigheid van voorzieningen in een gebied enerzijds en aan het woon- en leefklimaat in dit gebied anderzijds. Dit is mede van belang voor het verlenen van een

exploitatievergunning. De APV bepaalt in artikel 2.3.1.2., dat de burgemeester een exploitatievergunning slechts in twee gevallen geheel of gedeeltelijk kan weigeren, namelijk indien:

1. de vestiging of de exploitatie van het horecabedrijf in strijd is met een geldend bestemmingsplan;
2. naar het oordeel van de burgemeester moet worden aangenomen dat de woon- en leefsituatie in de omgeving van het horecabedrijf of de openbare orde op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed door de aanwezigheid van het horecabedrijf.

Analyse / beoordeling plangebied / conclusie

Zoals in paragraaf 2.3 is weergegeven, voorziet het bestemmingsplan niet in zelfstandige horeca. Wel wordt de mogelijkheid geboden aan 450 m² bvo horeca die ondergeschikt is aan de maatschappelijke voorzieningen. Dit betreft het verstrekken van etenswaren en/of dranken voor gebruik ter plaatse op een perceel dat geen horecabestemming heeft en ondergeschikt is aan het functioneren van die bestemming. Het betreft de verkoop van versnaperingen voor, tijdens en na een theatervoorstelling en/of aan bezoekers van de overige maatschappelijke voorzieningen. Deze vorm van horeca is geen onderdeel van het beleidsdocument "Horeca op maat". Voor de exploitatie ervan geldt dat dat het bestemmingsplan een regeling dient te bevatten. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin door ondergeschikte horeca expliciet toe te staan.

Notitie mantelzorg

In december 2012 is de Notitie mantelzorg vastgesteld. De notitie heeft tot doel aan te geven wanneer en onder welke voorwaarden het gemeentebestuur planologische medewerking kan verlenen aan het realiseren van woonvoorzieningen, waarmee het verlenen van mantelzorg wordt gefaciliteerd.

Mantelzorg stelt mensen met een beperking, ziekte of aandoening in staat om langer zelfstandig te blijven wonen. Dit sluit aan bij de trend van extramuralisering en vermaatschappelijking van de zorg. Geschikt wonen heeft voor deze groep inwoners de hoogste prioriteit.

In toenemende mate kunnen burgers zelf keuzes maken over de zorg die zij op zich nemen of willen uitbesteden. Daarbinnen past de mogelijkheid om mantelzorgwonen te realiseren. Van mantelzorgwonen is sprake wanneer de mantelzorger en de zorgvrager bij elkaar (in de buurt) willen wonen om zo de mantelzorg makkelijker te maken. Het is mogelijk om een ander in je huis te verzorgen door het verlenen van mantelzorg. Dit past binnen het reguliere gebruik dat, ingevolge het bestemmingsplan, van een woning kan worden gemaakt. In zijn algemeenheid is het niet toegestaan dat bij of in een hoofdwoning een extra zelfstandige woning ontstaat. Het betreft dan een uitbreiding of verbouw van een woning of bijgebouw, waarin een tweede maal alle zelfstandige voorzieningen (zoals keuken, badkamer, toilet) worden gerealiseerd. Dit uitgangspunt is eveneens van toepassing bij mantelzorgwonen. Het mantelzorgwonen in aanbouw, uitbouw of bijgebouw, is ondergeschikt aan de hoofdwoning en maakt functioneel onderdeel uit van het hoofdgebouw van de woning. Het gaat om zelfstandige bewoning in een afhankelijke woonruimte. Hoofdwoning en de bebouwing voor mantelzorgwonen moeten beide gelegen zijn op hetzelfde erf en gebruik maken van dezelfde erftoegang.

Analyse / beoordeling plangebied / conclusie

Het plan houdt rekening met de mogelijkheid om mantelzorg in een afhankelijke woonruimte te creëren door binnen de bestemming 'Wonen' mantelzorg in een afhankelijke woonruimte bij recht toe te staan.

Beleidsnotitie erfafscheidingen en perceelafscheidingen

De gemeente heeft haar beleid voor erf- en perceelafscheidingen vastgelegd in een beleidsnotitie. In dit bestemmingsplan is de beleidsnotitie vertaald naar bouwregels voor bouwwerken geen gebouw zijnde. In de beleidsnotitie is onderscheid gemaakt in een drietal situaties, namelijk:

- erf / perceelafscheidingen voor de voorgevel van een woning;
- erf / perceelafscheidingen op achtererf en/of zijerf achter de voorgevel van een woning;
- erf / perceelafscheidingen op achtererf en/of zijerf achter de voorgevel van een woning, waarbij een zij- en/of achtererf grenst aan een openbare weg of openbaar groen;

In de beleidsnotitie is bepaald dat een erf- / perceelafscheiding aan de voorzijde van woningen niet hoger mogen zijn dan 1 meter.

Voor achtererven en zijerven achter de voorgevel van een woning, geldt dat de hoogte van een erf- / perceelafscheiding in principe 2 meter mag bedragen en dat de erf- / perceelafscheiding geplaatst mag worden tot aan de perceelsgrens. Dit geldt evenwel niet zonder meer voor zij- en achtererven die aan een openbare weg of het openbaar groen grenzen. Daar mogen alleen erf- / perceelafscheidingen tot een hoogte van 2 meter worden geplaatst als de afstand tot de openbare weg en/of het openbare groen groter of gelijk is aan 1 meter. Op afstanden kleiner dan 1 meter tot de openbare weg of openbaar groen mogen alleen erf- / perceelafscheidingen groter dan 1 meter en maximaal 2 meter worden geplaatst als de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet onaanvaardbaar wordt aangetast en de verkeersveiligheid ter plaatst is gegarandeerd (uitzicht op kruisende wegen mag niet worden belemmerd).

3.2 Milieu

3.2.1 Milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

De omgeving van het projectgebied en het projectgebied zelf, maken deel uit van het centrum van Castricum. Dit gebied bestaat uit winkelveorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, woningen en parkeerveorzieningen. Deze mix van voorzieningen maakt dat het gebied wordt aangemerkt als “gemengd gebied” of “gebied met functiemenging”. In aansluiting hierop bestaat het project ook uit de realisatie van een mix van centrumfuncties (maatschappelijke functies, culturele functies, sociale functies, een gezondheidscentrum, een wijksteunpunt, woningen en parkeerveorzieningen). Functioneel gezien past het project dan ook in deze omgeving

en is het voor wat betreft de realisatie van de nieuwe voorzieningen zelfs van belang voor het dagelijkse functioneren van de kern Castricum.

Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

De VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” biedt handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving, of van gevoelige functies nabij bedrijven. Het project betreft onder andere de realisatie van een culturele voorziening waarin voorstellingen worden gegeven. De nieuwe maatschappelijke voorzieningen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, worden op grond van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” aangemerkt als activiteiten van maximaal categorie 2. In gemengde gebieden geldt voor categorie 2 activiteiten een indicatieve aan te houden afstand van 10 m. Voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen geldt dat hieraan wordt voldaan door bij het situeren van de nieuwe bouwvlakken minimaal 10 meter aan te houden tot de gevel van nabijgelegen bestaande woningen. Daarbij geldt dat bouwkundige maatregelen worden getroffen om geluidoverlast te voorkomen. Dit is ook van belang voor de nieuw te realiseren woningen / appartementen in het plangebied. Zo bestaat de constructie van de theaterzaal uit een “doos-in-doos-principe” waardoor geluid niet naar buiten zal treden.

Voor de situering van nieuwe woningen nabij bestaande hinderveroorzakende functies geldt dat door Tauw bv een inventarisatie is uitgevoerd om te bepalen in hoeverre maatregelen noodzakelijk zijn voor de nieuw te bouwen woningen nabij de bestaande bedrijvigheid (winkels). In de geluidsparagraaf 3.2.4 wordt hierop nader ingegaan. Uit die paragraaf blijkt dat de aanwezigheid van de laad- en losplaats weliswaar een overschrijding plaats vindt van de maximale geluidsbelasting in de dagperiode als gevolg van manoeuvrerende vrachtwagens, maar daaruit blijkt ook dat deze activiteit in de dagperiode buiten beschouwing mag worden gelaten. Dit geluidsaspect van de laad- en losplaats van de nabijgelegen supermarkt staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

In de omgeving van het projectgebied is een benzinestation aanwezig waar ook LPG wordt verkocht. In de navolgende externe veiligheid paragraaf 3.2.2 wordt hierop nader ingegaan. Uit die paragraaf blijkt dat de aanwezigheid van dit LPG-tankstation weliswaar een verantwoording van het groepsrisico verlangt, maar dat dit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Conclusie

Het aspect “milieuzonering” is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.2.2 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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. In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt

iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder. Het wettelijke kader en het beleidskader voor externe veiligheid ziet er op toe dat bij het nemen van een ruimtelijk orderingsbesluit getoetst moet worden aan de normen van het plaatsgebonden risico en dat beoordeeld moet worden wat de consequenties van het besluit zijn voor de hoogte van het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10⁻⁶).

Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Situatie plangebied

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een tankstation met verkoop van LPG. Het plangebied ligt voor een deel in het invloedsgebied⁴ van het LPG-tankstation. In februari 2013 is door Prevent Adviesgroep onderzoek⁵ verricht naar de externe veiligheidsaspecten voor de herontwikkelingsgebieden Winkelcentrum Geesterduin en Nieuw Geesterhage. Uit de rapportage van het onderzoek is voor het plaatsgebonden risico op te maken dat het plangebied niet binnen de 10⁻⁶ contour ligt. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Uit de berekening van het groepsrisico blijkt dat het groepsrisico zeer beperkt toeneemt bij een maximale invulling van herontwikkelingsgebied Winkelcentrum Geesterduin en Nieuw Geesterhage (verwezen wordt naar de bijlage), maar dat het groepsrisico wel onder de oriënterende waarde blijft. De maximale waarde is berekenend op 0,8 maal de oriënterende waarde.

⁴ In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) is bepaald dat de grens van het invloedsgebied bij een LPG-tankstation op 150 m afstand rondom het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir ligt

⁵ Berekening Groepsrisico LPG tankstation BP Kooijman B.V. te Castricum; Prevent Adviesgroep b.v.; projectnummer 141; versie v.02; datum 27 februari 2013

Verantwoording groepsrisico

Hoewel geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico dient het bevoegd gezag het (beperkte) effect van de herontwikkelingslocaties te verantwoorden. Daartoe is advies gevraagd aan de veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Het advies⁶ is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Vanwege de verplichting om de zeer beperkte toename van het groepsrisico te verantwoorden in het kader van het bestemmingsplanbesluit worden deze inzichten volledigheidshalve uiteengezet in deze toelichting van het bestemmingsplan. Bij een calamiteit bij het LPG-tankstation kunnen de volgende effecten optreden:

- Jet-fire (bij breuk en lekkage van leidingen, pompen): de effecten hiervan zijn qua omvang betreft redelijk beperkt;
- Wolkbrand, explosie (bij instantaan bezwijken van het reservoir of bij de tankwagens) en BLEVE (bij tankwagens).

Wat aantal slachtoffers betreft, schat de veiligheidsregio in geval van een calamiteit bij het LPG-tankstation, de uitbreiding van het winkelcentrum bijdraagt aan de verhoging van het aantal (zwaar) gewonden en enkele dodelijke slachtoffers. Een bovenregionale inzet van ambulances is daarmee onvermijdelijk. Over de bestrijdbaarheid wordt gesteld dat een koude BLEVE niet te voorkomen is door de brandweer, maar dat een warme BLEVE onder bepaalde omstandigheden te voorkomen is door de tankwagens te koelen en de brand in de omgeving van de tankwagens te blussen. Voor de hulpverlening geeft de veiligheidsregio aan dat na een ramp met een LPG-tankwagen de hulpverlening zich zal richten op het helpen van gewonde slachtoffers en het bestrijden van secundaire branden die door de BLEVE zijn ontstaan. De gevolgen van een BLEVE vereisen een multidisciplinair optreden van de hulpverlening. Dit betekent dat niet alleen de brandweer een taak heeft, maar ook de GHOR, politie en gemeente. Het aantal slachtoffers binnen het plangebied (het advies ziet toe op zowel het Winkelcentrum als Nieuw Geesterhage) dat hulp nodig heeft, is naar verwachting zeer groot.

Een beginnende brand bij het LPG-tankstation kan naar verwachting door aanwezigen in het effectgebied worden waargenomen. Desondanks zullen zij een aanstaande ontplofing met effectafstanden tot 400 meter niet voorzien. Deze effectafstand ligt volledig over het plangebied. Hierin zijn divers woningen gelegen. Een snelle waarschuwing en alarmering is van groot belang. Ontruiming en evacuaties zijn de beste opties. Risicocommunicatie, onbelemmerde vluchtroutes en mogelijkheden om te schuilen zullen de zelfredzaamheid vergroten. Een goede bouwkundige constructie kan extra bescherming bieden tegen de hittestraling ten gevolge van een BLEVE. Verder kan de kans op secundaire branden hiermee beperkt worden. Voor wat betreft organisatorische maatregelen geldt dat dit niet mogelijk is bij een koude BLEVE en dat bij een warme BLEVE hiervoor gedurende een beperkte tijd wel de mogelijkheid voor is. Binnen het effectgebied van het LPG-tankstation moet aandacht besteed worden aan de risicocommunicatie. De gebruikers van de gebouwen moeten op de hoogte zijn van de risico's en moeten de handelingsmogelijkheden uitgelegd krijgen.

⁶ Advies externe veiligheid op berekening groepsrisico vanwege herontwikkeling Winkelcentrum Geesterduin en Nieuw Geesterhage; Veiligheidsregio Noord-Holland Noord; referentie U2013/202/JWA; d.d. 18 april 2013

Conclusie

Het aspect “externe veiligheid” is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In het advies geeft de veiligheidsregio haar inzichten over de inschatting van aantallen slachtoffers, bestrijdbaarheid, hulpverlening, zelfredzaamheid, bouwkundige maatregelen en organisatorische maatregelen. Dit alles betreft aspecten die ruimtelijk gezien, niet relevant zijn en pas aan de orde zijn bij de uitwerking en uitvoering van bouwplannen en bij het dagelijks gebruik in de eindsituatie. Het bestemmingsplan laat het uitvoeren van die maatregelen toe.

3.2.3 Bodem

Inleiding

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Situatie plangebied

In augustus 2013 is door Tauw een verkennend bodemonderzoek⁷ uitgevoerd. Het bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van de onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek zoals weergegeven in de NEN 5740. Uit de rapportage van het onderzoek blijkt bij de veldwerkzaamheden zintuigelijk bijmengingen met puin zijn waargenomen. Ook zijn er in de overwegende zandige grond twee kleilagen waargenomen. In de (meng)monsters van de boven- en ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in gehalten boven de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens. In het grondwater zijn geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in concentraties boven de streefwaarde en/of rapportagegrens. Geconcludeerd wordt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen gebiedsontwikkeling.

Conclusie

Het aspect “bodemkwaliteit” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.2.4 Geluid

Het project betreft onder andere de realisatie van nieuwe geluidgevoelige functies (woningen). Door Tauw bv is in augustus 2013 een tweeledig akoestisch onderzoek⁸ verricht. Onderzocht is:

- 1 de geluidbelasting op de geplande woningbouw ten gevolge van de stedelijke wegen en de toetsing aan de Wet geluidhinder;
- 2 de grootte van de geluidhinder op de geprojecteerde woningbouw ten gevolge van de laad- en losactiviteiten bij de supermarkt.

⁷ Verkennend bodemonderzoek aan de Geesterduinweg in Castricum; Tauw bv; projectnummer 1217305; d.d. 12 juli 2013

⁸ Akoestisch onderzoek Cultuurhuis Nieuw Geesterhage te Castricum; Tauw bv; projectnummer 1217305; d.d. 20 augustus 2013

Ad 1. onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidsniveaus opgenomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de zogenaamde voorkeursgrenswaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarde indien de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidszone van een (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Een geluidszone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een (spoor)weg en rondom een industrieterrein waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

Het projectgebied is buiten het beperkingsgebied van Schiphol gesitueerd en is alleen binnen de geluidszone van één stedelijke weg gesitueerd, namelijk de Soomerwegh (50 km/uur-weg). Overige wegen in de nabijheid van het projectgebied zijn de H. Dunantstraat, Geesterduinweg, D. Hammerskjoldlaan, A. Schweitzerlaan en de Molenweide. Dit zijn evenwel 30 km/uur-wegen waarvoor op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht geldt. Ondanks dat de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht stelt aan de 30 km/uur wegen en daarmee ook geen beperkingen kan opleggen aan het project, is volledigheidshalve vanuit het oogpunt van “goede ruimtelijke ordening” toch onderzocht wat de geluidbelasting is ten gevolge van die 30 km/uur-wegen. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

De geluidsbelasting ten gevolge van de Soomerwegh overschrijdt de voorkeursgrenswaarde in de Wet geluidhinder niet. Hierdoor vormt de Soomerwegh geen belemmering in de ontwikkelingen en hoeft voor de woningbouw geen ontheffing te worden aangevraagd.

In het onderzoek is tevens de geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur-wegen in kaart gebracht in verband met een goede ruimtelijke onderbouwing. Uit de berekeningen van de 30 km/uur wegen blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de H. Dunantstraat en de A. Sweitserlaan hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidbelasting wordt vergeleken met de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor gezoneerde wegen, wordt deze grenswaarde niet overschreden. Voor deze 30 km/uur wegen is het op grond van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen.

Naast de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer is de geluidbelasting ten gevolge van de supermarkt Albert Heijn in kaart gebracht. Uit de berekeningen volgt dat het langtijdgemiddelde geluidniveau ten gevolge van de laad- en losactiviteiten op de huidige woning voldoet aan de gestelde toetswaarde van respectievelijk 50, 45 en 40 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode. Het langtijdgemiddelde geluidsniveau op de nieuwe woningen overschrijdt deze toetswaarde ook niet.

De berekende hoogste maximale geluidbelasting (L_{Amax}) bedraagt 73 dB(A) op de bestaande woningen. De toetswaarde voor L_{Amax} bedraagt respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode. Bij appartement 3 vindt dan een overschrijding van 3 dB plaats in de dagperiode. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door de manoeuvrerende vrachtwagens inclusief achteruitrijsignalering. Manoeuvrerende vrachtwagens behoren echter tot het laden en lossen en mogen in de dagperiode buiten beschouwing worden gelaten. De overige activiteiten overschrijden de normen niet. Dit betekent dat er voor dit bestemmingsplan geen beperkingen gelden of dat bepaalde maatregelen moeten worden voorgeschreven.

Conclusie

Het aspect “geluid” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.2.5 Lucht

Wettelijk kader

Bestuursorganen moeten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen voor de luchtkwaliteit kunnen hebben de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit in acht nemen. Vanaf 15 november 2007 is de regelgeving omtrent de luchtkwaliteit opgenomen in de Wet milieubeheer, onder titel ‘5.2 (luchtkwaliteitseisen)’. Het tot dan toe geldige Besluit luchtkwaliteit 2005 is vanaf 15 november 2007 ingetrokken. Uit de Wet milieubeheer volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is, indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De in bijlage 2 van de wet genoemde grenswaarden voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden (art 5.16 lid 1 onder a);
- Er vindt geen verslechtering of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats;
- De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) (art 5.16 lid 1 onder d; dat per 1 augustus 2009 van kracht is geworden).

Situatie plangebied

Door Tauw bv is in augustus 2013 onderzoek⁹ verricht naar het aspect luchtkwaliteit. In het kader van dit luchtkwaliteitsonderzoek zijn de relevante ontsluitingswegen van het plan beschouwd. In het onderzoek is alleen naar de Geesterduinweg en de Soomerwegh beschouwd omdat hier de grootste toename en de hoogste concentratie te verwachten is. De verkeersgegevens zijn aangeleverd door Adviesbureau Goudappel Coffeng en zien toe op variant 3 uit “Visie parkeren en verkeer omgeving Geesterduin” (zie ook paragraaf 3.7). Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor zowel stikstofdioxide (NO₂) als fijn stof (PM₁₀) (voor beide componenten is deze grenswaarde 40 µg/m³) in geen van maatgevende rekenjaren worden overschreden. Voor NO₂ wordt eveneens voldaan aan het uurgemiddelde grenswaarde (maximaal 18 maal per jaar hoger dan 200 µg/m³). Daarnaast wordt voor PM₁₀ ook voldaan aan de daggemiddelde grenswaarde (maximaal 35 maal per jaar hoger dan 50 µg/m³). Op grond van bovenstaande wordt in de rapportage van het onderzoek geconcludeerd dat planontwikkeling inpasbaar is in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen voor wat betreft het aspect “luchtkwaliteit”. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

⁹ Luchtkwaliteitsonderzoek Cultuurhuis Nieuw Geesterhage te Castricum; Tauw bv; Kenmerk N002-1217305AMD-lhl-V02-NL; d.d. 20 augustus 2013

3.3 Water

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. De wateraspecten voor dit project zijn door Tauw bv uiteengezet in een notitie¹⁰ (zie bijlage). Voor de volledige inhoud van de notitie wordt verwezen naar de bijlage. Onderstaand betreft de beschrijving in hoofdlijnen:

Beleid

Rijksbeleid

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 bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Provinciaal beleid - Provinciaal Waterplan Noord-Holland

In het 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. Het Provinciaal 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 is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als 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.

Waterbeheerder - Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Waterbeheersplan heeft de volgende kerndoelen opgenomen:

- het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- de verontreiniging van het watersysteem door directe 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 beheren;

¹⁰ Notitie Watertoets Kultuurhuis Castricum; Tauw; Kenmerk N001-1217305BJQ-nja-V02-NL; d.d. 15 augustus 2013

- 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 is in het Waterbeheersplan vastgesteld dat bij de watertoets het Hoogheemraadschap ook adviseert 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 verhardingen wordt 1 november 2003 gehanteerd (datum invoering watertoets).

Voor dit project heeft het Hoogheemraadschap de volgende uitgangspunten meegegeven:

- Het compenseren van (extra) verharding dient de gemeente in de watertoets mee te nemen. Indien nodig wil het Hoogheemraadschap samen met de gemeente naar compensatiemogelijkheden buiten het plangebied kijken.
- Extra verharding dient gecompenseerd te worden door extra waterberging te creëren. Uitgangspunt is, dat 10% van het extra verhard oppervlak als wateroppervlak wordt aangelegd (mits de toename de drempel van 800 m2 overschrijdt).
- Indien er water gedempt wordt binnen het plangebied dient dit water in ieder geval wel binnen het peilgebied gecompenseerd te worden.
- Het Hoogheemraadschap wil dat zo min mogelijk schoon water richting de zuivering afgevoerd wordt (dus afgekoppeld wordt richting het oppervlaktewater).
- Voor de afvoer van regenwater van wegen en daken hanteert het Hoogheemraadschap de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakten van de Werkgroep West-Nederland als richtlijn. In de verdere uitwerking van de wateraspecten (waaronder de riolering) de verdere uitwerking van het rioleringsplan.

Gemeentelijk beleid – Gemeentelijk rioleringsplan

Belangrijk onderdeel hiervan bij de herstructurering is hemelwater zoveel als mogelijk gescheiden af te gaan voeren via een gescheiden rioleringstelsel. De waterbeheerder kan hiermee instemmen mits de afwaterende oppervlakken schoon zijn. Locaties zoals bijvoorbeeld expeditiezone voor laden en lossen, dienen wel zuiverende voorzieningen te krijgen. Conform het gemeentelijke beleid is het gebruikelijk om bij regenwateruitlaten een zuiverende voorziening toe te passen. De gemeente legt tevens geen verbeterd gescheiden stelsel aan.

Gemeentelijk beleid – Beleidsnota Waterberging en watercompensatie in Castricum
Leiden is de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Als vasthouden (in het plangebied) niet mogelijk is, dient men extra oppervlaktewater te graven. Extra oppervlaktewater komt bij voorkeur in het plangebied zelf. Als dat niet mogelijk is, kan men verder buiten het plangebied naar een locatie voor extra waterberging zoeken.

Waterplan gemeenten Bergen, Castricum en Heiloo

In het waterplan staat beschreven welke maatregelen worden opgenomen en door welke gemeente. Het gaat om maatregelen op het gebied van riolering, grondwater, berging en afvoer van overtollig water. Tevens wordt beschreven hoe men kan streven naar een optimale waterkwaliteit, beter oeverbeheer en het vergroten van de

waterrecreatie. De gemeenten willen graag dat het water aantrekkelijk moet worden (en blijven) om aan te wonen en te recreëren. Het zichtbaar maken van water is daarom een belangrijk onderdeel van het Waterplan. De uitvoering van het plan loopt tot 2016. Daarnaast kijkt het plan ook naar de langere termijn. De komende jaren worden daarom ook benut om te werken aan de Watervisie die tot 2050 meekan. In deze ontwikkelingsvisie gaat het om kwaliteit, veiligheid en ruimte voor water.

Overleg met de waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft de nieuwe plannen in 2013 beoordeeld en advies / commentaar meegegeven. Samengevat betreft het de volgende aspecten:

- HHNK is voorstander van een gescheiden afvoer van afvalwater en regenwater, maar vraagt wel aandacht voor het volgende. Alleen regenwater vanaf schone oppervlakken mag rechtstreeks op het oppervlaktewater worden geloosd. Regenwater vanaf vervuilde oppervlakken, mag alleen geloosd worden via een zuiverende randvoorziening. De gemeente Castricum heeft ook als beleid om deze zuiverende voorzieningen aan te brengen.
- HHNK vraagt hen te betrekken, als er ook buiten het plangebied verhard oppervlak van het gemengde rioolstelsel afgekoppeld wordt.
- HHNK wil graag betrokken blijven bij het nog op te stellen rioleringsplan voor deze locatie.
- HHNK heeft advies gegeven over de hoeveelheid water dat gecompenseerd moet worden.
- Alternatieve waterberging heeft niet de voorkeur van HHNK. Maatregelen als vegetatiedaken en infiltratiekratten zijn niet in het beheer opgenomen van het HHNK. Daarnaast is de werking van dit soort maatregelen niet altijd doeltreffend in vergelijking met het graven van extra oppervlaktewater.
- Het 'afkopen' van extra verhard oppervlak d.m.v. een waterbank bij de gemeente en het HHNK lijkt vooralsnog niet mogelijk. Er zijn hier door beide overheden nog geen mogelijkheden voor getroffen voor projecten in de kern Castricum.

Bestaande waterhuishouding

Qua verharding bestaat het gebied hoofdzakelijk uit daken van bestaande bebouwing en klinker- en asfaltbestrating (zie ook notitie in de bijlage). Een substantieel deel van het plangebied bestaat in de huidige situatie uit groenstroken. Het gaat om circa 4.701 m² groen en dus onverhard oppervlak.

Circa 20 meter ten noorden van het plan ligt een watergang langs de H. Dunantsingel. Op circa 190 meter ten westen van het plan ligt een watergang langs de Soomerwegh. Het waterpeil van de watergangen is NAP – 0,80 meter. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plan is circa NAP + 0,50 meter. De waterkwaliteit van de watergangen langs de Soomerwegh en de Henri Dunantsingel voldoen aan de normen voor water met de functie stedelijk water. De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben weinig invloed op de waterkwaliteit.

In de huidige situatie ligt rond de nieuwbouwlocatie een gemengd rioolstelsel. Vanaf winkelcentrum Geesterduin loopt wel een regenwaterriool met een diameter van 600 tot 700 mm door het plangebied. Dit regenwaterriool heeft een uitlaat op de waterpartijen langs de H. Dunantsingel.

Bij recente grondwaterstandmetingen werd een grondwaterstand van 1,50 m tot 1,70 m onder maaiveld gemeten. Het gebied staat bij de gemeente bekend als gevoelig

voor (grond)wateroverlast, maar de gemeten grondwaterstand toont voldoende ontwateringsdiepte voor de geplande functies.

Het plangebied ligt niet in een grondwater win- of beschermingsgebied.

Gevolgen van het project / aanbevolen maatregelen

Het verharde oppervlakte neemt toe bij uitvoering van het bestemmingsplan. De toename is berekend op 1.227 m². Hiervan dient volgens het beleid van HHNK 10% te worden gecompenseerd. Dit betekent dat dus 123 m² oppervlakte water moet worden aangelegd. De ruimte om berging binnen het plangebied te realiseren is er niet. In eerdere fases hebben de initiatiefnemer en de gemeente gesproken over de plannen. Daarin is geen ruimte voor oppervlaktewater opgenomen. Aanbevolen wordt om extra oppervlaktewater te graven dicht bij het plangebied, bij voorkeur door een deel van een watergang te verbreden langs de Henri Dunantsingel. Een van de mogelijke oplossingsrichtingen is het realiseren van een natuurvriendelijk talud bij de bestaande oevers. Andere mogelijkheden zijn het combineren van de compensatie met ontwikkelingen elders in de gemeente, aanleggen van vegetatie op platte daken of het realiseren van een opvangtank voor hemelwater op of in de gebouwen. De extra berging dient gerealiseerd te worden voordat de bouwactiviteiten op de bouwkvavels beginnen. De mogelijkheden worden door de initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente en het hoogheemraadschap nader uitgewerkt, zodat er een concrete invulling gegeven wordt aan de compensatie-vereisten. Het verbreden van de watergang langs de Henri Dunantsingel is, conform de aanbeveling, eerste keus.

Het bestaande, doorgaande regenwaterriool dient ten behoeve van de nieuwbouw om te worden gelegd. Hierbij sluit men zoveel als mogelijk het nieuwe dakoppervlak en het plein aan de D. Hammerskjöldlaan aan op het hemelwaterriool. Bij voorkeur wordt ook in de Molenweide een regenwaterriool gelegd, zodat dakoppervlakken aan deze zijde van het gebouw aangesloten kunnen worden op een afzonderlijk regenwaterriool. In de gebouwen mogen geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt.

Verwacht wordt dat de gebouwen en de gebruikssituatie maar een geringe invloed hebben op de grondwaterstanden in de omgeving. Er wordt geen extra wateroverlast of -onderlast in de gebruikssituatie verwacht. De invloed op de grondwaterstand tijdens de bouw is afhankelijk van de uitvoeringsmethode (open ontgraving of een bemaling binnen damwanden).

3.4 Ecologie

Inleiding

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Soortenbescherming is altijd van toepassing. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand

houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. 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.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde gebieden. Het plangebied ligt ook niet in of nabij een zone die is aangewezen in het kader van de ecologische hoofdstructuur (EHS / PEHS). Gebiedsbescherming is niet aan de orde.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. In dit kader is in januari 2008 door het bureau Els & Linde verkennend onderzoek¹¹ verricht.

Toentertijd was de opzet alle panden te amoveren om ruimte te maken voor nieuwbouw. Nadien zijn de plannen voor dit gebied aangepast. Vanwege het tijdsverloop en vanwege de wijziging van de plannen heeft het bureau Els & Linde in mei 2012 een update¹² uitgevoerd van het eerder uitgevoerde onderzoek. In het onderzoek in 2008 is vrijwel uitsluitend aandacht geschonken aan de planten in de groenstrook rondom het schoolgebouw. Anno 2012 lijkt deze groenstructuur wat beter ontwikkeld, maar het bevat verschillende soorten van voedselrijke standplaatsen. In 2008 is geen woord geschreven over planten op het schoolplein. Op dit moment is duidelijk te zien dat het schoolplein niet of nauwelijks meer gebruikt wordt. Op verscheidene plekken is een goed ontwikkelde tredvegetatie aanwezig uit de Associatie van vetmuur en zilvermos (*Bryo-Saginetum procumbentis*). Er staan zelfs wat soorten, als gestreepte witbol (*Holcus lanatus*), die gewoonlijk niet in zulke vegetaties worden waargenomen. Ook de liggend vetmuur (*Sagina procumbens*) is beter ontwikkeld dan gewoonlijk. In de groenstrook en op het schoolplein zijn geen beschermde planten aangetroffen of te verwachten.

In het eerdere onderzoek van 2008 was sprake van een kans op aanwezigheid van vleermuizen in de gebouwen, toen is de school uitgezonderd en als niet geschikt voor vleermuizen beschreven. Nog steeds is de school niet geschikt voor vleermuizen (onder andere vanwege de schaduw en de vorm van het gebouw). Aangezien alleen de school wordt gesloopt zijn er geen problemen met vleermuizen te verwachten. Er zijn opvallend weinig vogels gezien of gehoord in de groenstrook. Er zijn met zekerheid geen vogels met een vaste verblijfplaats aanwezig binnen het plangebied. Door rekening te houden met het broedseizoen en de groenstrook buiten deze kwetsbare periode te kappen wordt schade aan vogels eenvoudig voorkomen. Andere beschermde soorten zijn (nog steeds) niet te verwachten binnen het plangebied. Deze soorten hebben zeer specifieke leefgebieden die binnen het plangebied niet aanwezig zijn.

Conclusie

Uit het hernieuwde veldbezoek is bevestigd dat er bij de school geen beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet of een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk. Het aspect "ecologie" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

¹¹ Quick scan ecologie Castricum Kultuurhuis; Els & Linde; projectnummer 07.072; d.d. januari 2008

¹² Castricum Kultuurhuis; Els & Linde; kenmerk 12.051; d.d. 5 mei 2012

3.5 Archeologie

Beleidskader

Landelijk beleid - Verdrag van Malta

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

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk archeologiebeleid is opgenomen in het beleidsdocument 'Beleidsnota Archeologie gemeente Castricum 2011'. De beleidsnota is definitief vastgesteld op 6 oktober 2011. De gemeente kiest hierin voor een verscherpte aandacht voor, en het stellen van heldere voorwaarden aan, ingrepen in de bodem van de archeologisch meest waardevolle delen van het gemeentelijk bodemarchief, zodanig dat de archeologische zorgplicht in overeenstemming is met andere publieke taken en ambities (landbouw, ruimtelijke ontwikkeling, woningbouw, monumenten, etc.) maar ook met private belangen. Behalve een effectieve en doelmatige invulling van de rol van het bevoegd gezag, onderschrijft de gemeente Castricum het rijks en provinciale streven naar behoud van archeologische waarden in de bodem (behoud in situ). Voor het gehele grondgebied van gemeente Castricum (inclusief zeegebied) is op basis van bureauonderzoek een analyse gemaakt van het gemeentelijke bodemarchief, die vervolgens is vertaald in zeven beleidscategorieën op de maatregelenkaart. Op deze wijze wordt inzichtelijk gemaakt wanneer rekening moet worden gehouden met archeologie bij ruimtelijke planvorming en bodemingrepen, en welke onderzoekseisen en ontheffingen daarbij gelden. Deze worden door middel van dubbelbestemmingen vastgelegd in de bestemmingsplannen.

Het plangebied wordt op basis van de 'Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed' getypeerd als terrein met archeologische verwachtingswaarde. Voor dit gedeelte geldt verwachtingszone 5: Oer-IJ (getijden) gebied. In verwachtingszone 5 (het getijdengebied van het Oer-IJ) bevinden zich aan, of vlak onder het maaiveld archeologisch-relevante lagen. Het archeologische bodemarchief is in die zone dan ook kwetsbaar voor bodemingrepen. Het kennisniveau van verwachtingszone 5 is hoog. Voor verwachtingszone 5 geldt een onderzoekseis indien het plangebied groter is dan 500 m² en de bodemingreep dieper gaat dan 0,4 meter onder maaiveld. De onderzoekseis is, gezien de grootte van het plangebied en een verwachte bodemingreep dieper dan 0,4 meter van toepassing op de herontwikkeling van het plangebied.

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

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

Bureauonderzoek

In navolging van het gemeentelijk beleid en het wettelijk kader, is door AAC/Projectenbureau is een bureauonderzoek¹³ uitgevoerd om op basis daarvan de eisen voor wat betreft een veldonderzoek te kunnen bepalen. Uit de bureaustudie blijkt het volgende:

Op de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden wordt Nederland ingedeeld in de verwachte archeologische trefkans. Voor het gebied geldt een hoge trefkans op de aanwezigheid van archeologische resten in de grond.

De archeologische monumentenkaart bevat een overzicht van de tot nu toe bekende en gewaardeerde behoudenswaardige archeologische terreinen waarvan een deel door het Rijk beschermd is. De terreinen van de monumentenkaart zijn door de provincie overgenomen en op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Holland geplaatst. In het projectgebied bevinden zich geen wettelijk beschermende monumenten of gewaardeerde vindplaatsen. In de omgeving zijn wel enkele waarden op de kaart opgenomen.

Conclusie bureaustudie en gevolgen voor dit bestemmingsplan

De bureaustudie is aanleiding voor het uitvoeren van inventariserend veldonderzoek. In de bureaustudie is hiervoor een Programma van Eisen opgenomen. Het veldonderzoek valt uiteen in een archeologische begeleiding van de sloopwerkzaamheden en een proefsleuvenonderzoek. Hiervoor is door Diachron UvA bv in augustus 2013 een Programma van Eisen¹⁴ opgesteld. Hierin staat ook de archeologische verwachting beschreven. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan.

De archeologische begeleiding wordt als voorwaarde opgenomen bij het verlenen van omgevingsvergunning voor het bouwen. E.e.a. is onverminderd van kracht bij de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan. Ter waarborging hiervan dient deze voorwaarde ook opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Conclusie / consequenties voor het bestemmingsplan

Voor de borging van de archeologische belangen, wordt in dit bestemmingsplan een regeling (dubbelbestemming Waarde – Archeologie) opgenomen waarmee het uitvoeren van het uitvoeren van het archeologisch veldonderzoek, gekoppeld wordt aan de uitvoering van het project. De regeling is gebaseerd op de beleidsnota archeologie van de gemeente Castricum (kaart 17, maatregelenkaart: vrijstellingsoppervlakte 500m² en bodemingrepen minder dan 40 cm - mv).

¹³ Programma van Eisen voor archeologisch onderzoek in het plangebied Kultuurhuis te Castricum, gemeente Castricum (Noord-Holland); AAC/Projectbureau; versie 2.0, april 2008

¹⁴ Programma van Eisen Castricum Kultuurhuis; opgesteld d.d.30-08-2013; Diachron UvA bv

3.6 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, wordt per 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies aan moeten verbinden voor het bestemmingsplan. Met navolgende paragraaf wordt daar invulling aangegeven.

Cultuurhistorische beschrijving

Voor een beschrijving van de cultuurhistorische ontwikkeling van het plangebied en omgeving wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1.

Wijze waarop in het plan rekening is gehouden met cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het aspect cultuurhistorie is niet bepalend voor de inrichting van het plangebied.

3.7 Verkeer

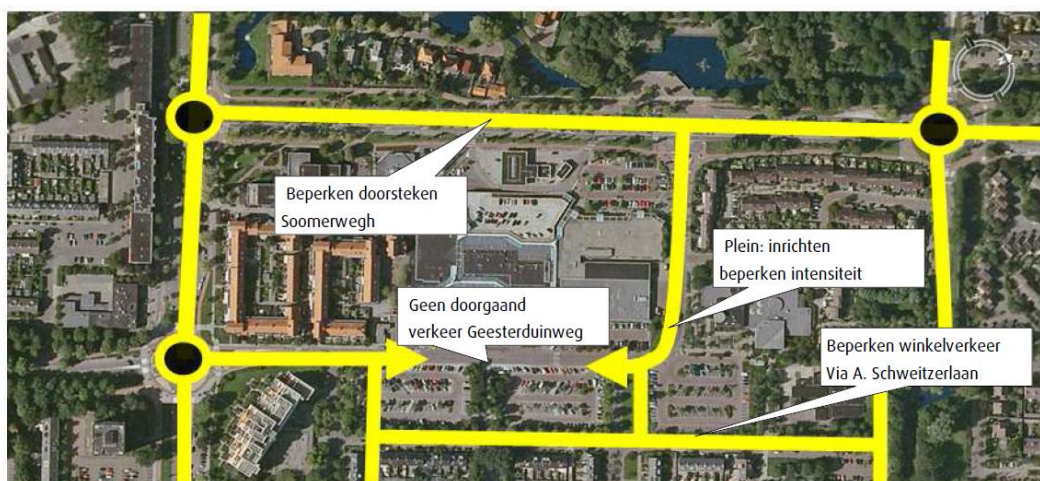
Inleiding

De gemeente Castricum heeft in de Ontwikkelingsvisie Geesterduin (2005) aangegeven op welke manier zij dit centrumgebied wil opwaarderen. In en rond Geesterduin zal sprake zijn van een intensivering van functies, zoals uitbreiding van het gemeentehuis, extra winkels en woningen en een 'Hof van Cultuur'. Daarnaast zijn ook aanpassingen in de verkeersstructuur voorzien. Op 5 juli 2007 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen waarin is aangedrongen op onderzoek naar de integraliteit van de parkeer- en verkeersoplossingen binnen de Geesterduin-ontwikkeling. Sindsdien is veel gebeurd. Het gemeentehuis is inmiddels gereed. Ook de reconstructie van de CF Smeetslaan en de Soomerwegh is gerealiseerd. Als gevolg van de economische crises zijn de plannen voor zowel Nieuw Geesterhage als het winkelcentrum ingrijpend gewijzigd. De aangepaste plannen van zowel het winkelcentrum Geesterduin als Nieuw Geesterhage zijn in de integrale parkeer- en verkeersvisie voor het Geesterduingebied¹⁵ onderzocht door Goudappel Coffeng. Hierbij is besloten tot een integrale herziening van de eerdere stukken. De verkeerskundige aandachtspunten bij dit plan zijn uitgevoerd op basis van de plannen van Nieuw Geesterhage van oktober 2011 en van het winkelcentrum Geesterduin van april 2012 en enkele aanvullingen daarop. De bouwstenen voor dit rapport zijn besproken met het panel Geesterduingebied. Ook dit heeft geleid tot een aantal aanvullingen en aanpassingen. Voor de volledige inhoud van het onderzoek wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Navolgend worden de opgaven / maatregelen uiteengezet die worden voorgestaan.

¹⁵ Visie parkeren en verkeer omgeving Geesterduin; Goudappel Coffeng; Kenmerk CTC087/Adr/0555; d.d. 26 april 2013

Autostructuur – ontsluiting gebied – opgaven en maatregelen

- De voornaamste ontsluitingswegen zijn de Soomerwegh in het westen en de C.F. Smeetslaan in het zuiden. Beide wegen zijn geschikt om het verkeersaanbod van en naar Geesterduin en omgeving af te wikkelen.
- Het gebied heeft op drie punten een doorsteek naar de Soomerwegh, waarvan een schuine aansluiting. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid en doorstroming is het wenselijk dit aantal te beperken.
- De Albert Schweitzerlaan is een woonstraat, maar wordt ook gebruikt als verbinding naar het winkelcentrum (route via Henri Dunantsingel, Albert Schweitzerlaan, Dag Hammerskjöldlaan). De woonfunctie van deze straat maakt dat het wenselijk is de ontsluiting van de omgeving Geesterduin via de Albert Schweitzerlaan te beperken.
- In de bestaande situatie is de Geesterduinweg een doorgaande verbinding tussen de Soomerwegh en de C.F. Smeetslaan. Deze route gaat zijn doorgaande karakter verliezen omdat het oversteken van een doorgaande weg tussen parkeerterrein, winkelcentrum en Nieuw Geesterhage niet wenselijk is. Bovendien wordt het parkeren uitgebreid naar het westen, zodat er tussen het parkeerterrein en het winkelcentrum nog slechts een zone overblijft voor wandelen, fietsen en laad- en losverkeer. De auto-ontsluiting vindt plaats over het parkeerterrein, maar die heeft geen doorgaand karakter.

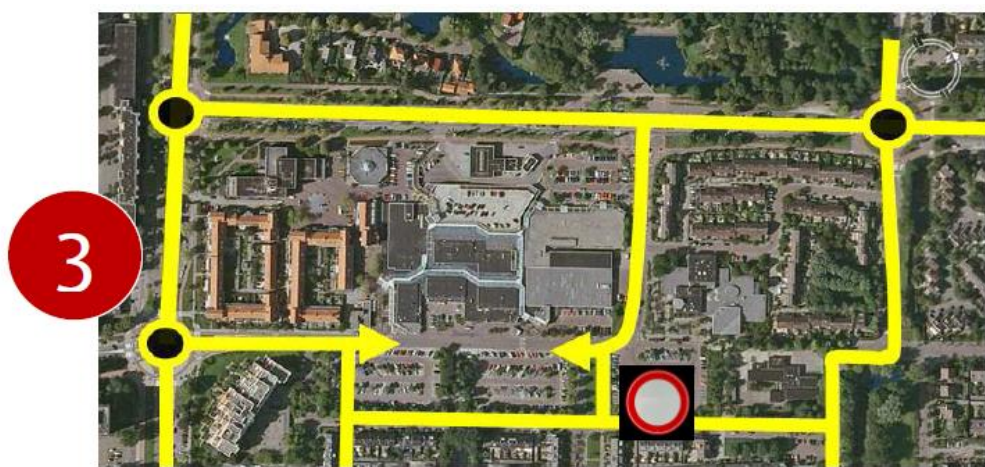


Weergave opgaven verkeerscirculatie omgeving Geesterduin (Bron: Visie parkeren en verkeer omgeving)

- De hoofdontsluiting van Nieuw Geesterhage komt aan de Geesterduinweg. Stedenbouwkundig is het wenselijk hier een aantrekkelijke pleinomgeving te realiseren, waarbij de Geesterduinweg geen barrière vormt. Dit kan worden ingevuld door:
 - De materialisatie van de ruimte (plein);
 - De intensiteit van het autoverkeer te beperken;
 - De auto te gast laten zijn.
- Er is een variantenstudie (zie Visie parkeren en verkeer omgeving Geesterduin voor beschrijving van de varianten) uitgevoerd voor de mogelijkheden die er zijn om de verkeerscirculatie in het gebied te optimaliseren. Doel hiervan is een goede bereikbaarheid van de voorzieningen, te verenigen met de doelen voor een veilige en leefbare verkeersomgeving. Voorkeursvariant is variant 3. Dit is een variant

waarin de Albert Schweitzerlaan voor een deel niet toegankelijk is voor autoverkeer. Deze variant heeft de voorkeur om de volgende redenen:

- Met deze variant blijft het winkelcentrum in twee richtingen bereikbaar vanaf de Soomerwegh;
- Toch blijft de auto-intensiteit op het plein voor Geesterhage relatief beperkt;
- Op de Albert Schweitzerlaan is geen sprake van menging van wijk- en winkelverkeer;
- Door de afsluiting van de verbinding Dag Hammerskjoldlaan – Geesterduinweg is er minimaal winkelverkeer op de Albert Schweitzerlaan te verwachten.
- Op de Nansenlaan ter hoogte van de Albert Schweitzerlaan is het wel relatief druk, zeker als hierop ook het parkeerterrein wordt aangesloten. Het gaat echter om een kort weggedeelte met een relatief grote breedte.



Optimalisatie verkeerscirculatie variant 3 – gedeeltelijke afsluiting autoverkeer Albert Schweitzerlaan (Bron: Visie parkeren en verkeer omgeving)

Fiets structuur - aanbevelingen

- Het fietsnetwerk in de omgeving van Geesterduin bestaat uit alle gebiedsontsluitingswegen met een fietsvoorziening en woonstraten, waar fietsers en gemotoriseerd verkeer kunnen worden gemengd.
- Aanbevolen wordt de grootschalige voetgangersroutes in de omgeving van het Geesterduincomplex open te houden voor bestemmingsfietsers en doorgaande fietsers, waarbij het voetgangersverkeer wel de prioriteit heeft.
- Bij relatief kleinschalige vormgeving van de zone tussen parkeren en winkelcentrum, zoals die nu wordt voorgestaan, is het niet wenselijk brom- en snorfietsers toe te staan. Ook bij een grotere breedte past de functie van de zone als winkelgebied niet bij gebruik door brom- en snorfietsen.

Openbaar vervoer - mogelijkheden

- In de opzet waarin de doorgaande functie van de Geesterduinweg komt te vervallen is de openbaar vervoersverbinding van de Geesterduinweg niet meer mogelijk.
- Het parkeerterrein van Geesterduinen kan op zondagen een functie vervullen voor parkeerders van het strand. In combinatie met de strandbus, kunnen bezoekers van het strand hier een overstap maken van de auto naar de bus.

- Voor beide busverbindingen ligt het voor de hand om de Soomerwegh te gebruiken en een halte te realiseren bij het kruispunt Soomerwegh – Geesterduinweg. In een richting is al een haltehaven aanwezig.

Expeditie hoven – handhaving bestaande situatie

- Er zijn geen wijzigingen aangebracht in de locaties voor het laden en lossen van Geesterduin.

Parkeren – auto

In het document “Visie parkeren en verkeer omgeving Geesterduin; Goudappel Coffeng; Kenmerk CTC087/Adr/0555; d.d. 26 april 2013” is een parkeerbalans opgenomen voor het hele gebied. In de parkeerbalans is naast nieuwe ontwikkelingen ook rekening gehouden met bestaande woningen en functies. Na april 2013 zijn de plannen voor Nieuw Geesterhage verder ontwikkeld. Als gevolg hiervan is nadien een nieuwe parkeerbalans opgesteld waarin de nieuwe programma’s voor zowel Nieuw Geesterhage als de beoogde plannen voor het winkelcentrum zijn opgenomen. De vernieuwde parkeerbalans t.o.v. van de parkeerbalans uit het voornoemde document is als bijlage¹⁶ opgenomen in dit bestemmingsplan. Hieruit is het volgende op te maken voor het aangepaste programma:

– Nieuw Geesterhage	Parkeervraag
– Maatschappelijk voorzieningen	146 pp
– 44 woningen	40 pp (exclusief 26 privé pp)
– Winkelcentrum Geesterduin	
– Bestaand + uitbreiding winkeloppervlak	517 pp
– 57 woningen	70 pp
– Bestaande woningen	203 pp
– Gemeentehuis	88 pp
Totaal parkeervraag (privé + openbaar)	1091 pp

Uitgaande van dubbelgebruik is de totale parkeervraag berekend op maximaal 804 parkeerplaatsen. In het gebied van Nieuw Geesterhage zijn totaal 110 parkeerplaatsen en in het totale gebied zijn 840 parkeerplaatsen voorzien. Op gebiedsniveau is er op basis van het gewijzigde programma en uitgaande van dubbelgebruik een sluitende parkeerbalans met een positief saldo van 36 parkeerplaatsen.

Volledigheidshalve is ook onderzoek verricht naar de situatie waarin de plannen voor Nieuw Geesterhage wel doorgaan, maar dat het winkelcentrum ongewijzigd blijft. In dat geval zijn in het gebied van Nieuw Geesterhage, na aftrek van de bestaande parkeerplaatsen, totaal 103 openbare parkeerplaatsen voorzien en in het totale gebied 629 openbare parkeerplaatsen. De totale parkeervraag is in deze situatie, uitgaande van dubbelgebruik, berekend op 651 openbare parkeerplaatsen. Dit betekent dat in het geval dat het winkelcentrum ongewijzigd blijft, er sprake is van een tekort op de parkeerbalans van 22 openbare parkeerplaatsen. Dit tekort is oplosbaar door op de daarvoor beschikbare zoeklocaties extra parkeerplaatsen te creëren. Deze zoeklocaties liggen buiten het gebied van het bestemmingsplan Nieuw Geesterhage.

¹⁶ Parkeerbalans aangepast programma en ontkoppeling plannen Nieuw Geesterhage en winkelcentrum Geesterduin

Ter waarborging van de uitvoering van deze oplossing buiten het plangebied, worden voor die situatie privaatrechtelijke afspraken gemaakt met de initiatiefnemer.

Fietsparkeren – aantal fietsparkeerplekken nieuwe situaties

- De te verwachten fietsparkeervraag voor het winkelcentrum is berekend, uitgaande van de huidige omvang met uitbreiding 2.450 m² op 414 fietsen. Voor de nieuwe voorzieningen wordt uitgegaan van een maximaal wenselijke bezettingsgraad van 80%. De marge biedt ruimte voor pieken in de vraag, beperkt zoekverkeer en houdt rekening met bijzondere fietsen die relatief veel ruimte innemen. Bij een maximale bezetting van de fietsparkeervoorzieningen van 80% en 414 fietsen zijn in totaal circa 500 fietsparkeerplaatsen nodig.
- Voor Nieuw Geesterhage is de fietsparkeerbehoefte berekend op 150 fietsparkeerplaatsen ten behoeve van de theaterzaal. De fietsparkeervraag is op een werkdagavond met een voorstelling het hoogst. In totaal is een fietsparkeeraanbod van circa 260 plekken nodig. Naast de parkeervraag voor bezoekers, zijn er parkeerplaatsen nodig voor personeel.

Afwegingen en conclusie

Voor het bestemmingsplan is onder meer van belang dat in voldoende mate voorzien wordt in parkeerruimte voor de verwachte parkeerbehoefte. Voor het autoverkeer is een parkeerbalans opgesteld voor een groter gebied dan alleen het bestemmingsplangebied. Uit die balans en uit een aanvullende beschouwing v.w.b. het programma dat met voorliggend bestemmingsplan bij recht wordt mogelijk gemaakt, volgt dat in het totale Geesterduingebied voldoende parkeerruimte is voor de voorziene ontwikkelingen bij het winkelcentrum en het voorliggende bestemmingsplangebied Nieuw Geesterhage.

Voor het fietsparkeren geldt dat voorzien wordt in de parkeerbehoefte en dat voor wat betreft het aantal parkeerplekken gekozen is voor een volledige bezetting. Dit betekent dat rekening wordt gehouden met een 150-tal fietsparkeerplekken.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Situatie plangebied

Financiële uitvoerbaarheid

Het ontwikkelvoorstel van de initiatiefnemer / ontwikkelaar bevat een kosten baten analyse. De kosten baten analyse is door de gemeente beoordeeld. Daartoe is zowel de kosten- als de opbrengstenzijde onderzocht. Uit het onderzoek is gebleken dat per

saldo de kosten en baten evenwichtig zijn, mede gelet op de beoogde kwaliteit die de initiatiefnemer / ontwikkelaar wenst te realiseren en rekening houden met de kwaliteitseisen die voortvloeien uit het Beeldkwaliteitsplan.

De gemeente draagt bij aan het plan. Het betreft een bedrag van € 750.000,- die gedekt wordt door subsidies. Additionele plankosten bedragen € 250.000,-. Deze komen ten laste van de locatie 'Toonbeeld' (locatie buiten het plangebied waar herontwikkeling mogelijk is door verplaatsing van Toonbeeld naar het voorliggend plangebied). Een resterend tekort van € 220.000,- wordt gedekt door een extra voorziening.

Kostenverhaal

Tussen de gemeente en de initiatiefnemers zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten in het kader van de Grondexploitatiewet.

Conclusie

Het financiële aspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

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 regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifieks geregeld. Dit 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 eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

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 Methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. 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).

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

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.

3. 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 gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels.

Onder algemene regels is een specifieke bepaling opgenomen voor toegelaten overschrijdingen van 2 meter voor balkons voorbij de bestemmingsgrens en/of bouwvlakgrens.

4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. De bestemmingsgrenzen, bouwvlakgrenzen en hoogteregels zijn bepaald op grond van een vooraf opgesteld voorlopig bouwplanontwerp en hetgeen in voorgaande hoofdstukken is beschreven. Dit bestemmingsplan kent drie bestemmingen, namelijk de bestemming Maatschappelijk, Verkeer - Verblijfsgebied en de bestemming Wonen.

Maatschappelijk

Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van een gebouw voor culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen. Dit betreft maatschappelijke voorzieningen. De gronden waar deze voorzieningen worden gesitueerd krijgen de bestemming Maatschappelijk. In de begripsbepalingen is gedefinieerd wat onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan. In het begrip is bepaald dat ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca is toegestaan tenzij in de regels anders is bepaald.

Ondergeschikte horeca binnen de bestemming Maatschappelijk

Onder ondergeschikte horeca verstaat de gemeente Castricum een horeca-activiteit die ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van het perceel en de hoofdactiviteit ondersteunt. Hiervoor hanteert de gemeente de volgende algemene voorwaarden: De oppervlakte van de ondergeschikte horeca mag niet meer zijn dan 20% van de totale oppervlakte bedragen met een maximum van 10 m²; De openingstijden van de horeca-activiteit zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit; De toegang tot de horeca-activiteit is uitsluitend via die van de hoofdactiviteit, er is dus geen sprake van een aparte ingang; De horeca-activiteit is alcoholvrij; De horeca-

activiteit mag niet worden uitgevoerd door derden; Zitplaatsen dienen in pandig te worden aangeboden; voor de horeca-activiteit mag geen aparte reclame worden gemaakt. De omvang van de ondergeschikte horeca-activiteit is van dien aard, dat de ruimtelijke uitstraling van een dergelijke voorziening binnen de bestemming Maatschappelijk nihil is. De ondergeschikte horeca met een omvang van 10 m² is op de gronden met de bestemming Maatschappelijk bij recht toegestaan. Aanvullend is specifiek voor dit plan, in aansluiting op het bouwplan, een bepaling opgenomen voor het toestaan van een groter oppervlakte dat gebruikt mag worden voor ondergeschikte horeca. De locatie is op de verbeelding aangegeven met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca'.

Wonen op gronden met de bestemming Maatschappelijk.

Onderdeel van het plan is de realisatie van appartementen boven een deel van de maatschappelijke voorzieningen. De situering van de appartementen is op de verbeelding weergegeven. Voor wat betreft het aantal appartementen geldt er een maximum is gesteld aan het totale aantal woningen in het gehele plangebied (geldt dus voor de gronden met de bestemming Maatschappelijk en Wonen). Om die reden is het aantal woningen en appartementen geregeld in de algemene gebruiksregels.

Bebouwing

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en tot een maximale bouwhoogte zoals aangegeven op de verbeelding, dan wel tot hetgeen is geregeld in de regels van het bestemmingsplan. Met zogenaamde hoogtescheidingslijnen zijn de verschillende toegestane bouwhoogten aangegeven. Deze zijn afgestemd op het bouwplan voor dit gebied. Deze maximale bouwhoogten gelden vanaf het peil zoals dat in de begripsbepalingen is gedefinieerd. Het peil is de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein.

Binnen de bestemming Maatschappelijk is het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen mogelijk. Daarnaast zijn wegen en paden, ongebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de voor Maatschappelijk aangewezen gronden in de bestemming Wonen. Het aantal woningen dat na het uitoefenen van de wijzigingsbevoegdheid op deze gronden mag worden gerealiseerd in plaats van maatschappelijke voorzieningen, is geregeld in de algemene gebruiksregels. Hierin is ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het aantal woningen en appartementen (zie hierna onder Wonen). In de wijzigingsregels zijn bepalingen opgenomen voor wat betreft het maximum bebouwingspercentage en de goot- en bouwhoogten. Tevens zijn voorwaarden opgenomen die toezien op het voorzien in de parkeerbehoefte.

Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan de gronden waar grondgebonden woningen zijn voorzien en een appartementenblok. Voor het appartementenblok geldt dat de begane grond ook gebruikt mag worden voor maatschappelijke voorzieningen zoals een huisartsenpraktijk. Deze ruimte mag ook gebruikt worden voor commerciële

doeleinden zijnde detailhandel en dienstverlening die gerelateerd is aan de maatschappelijke voorzieningen, zoals een apotheek of zorgwinkel. Voor de locatie waar de grondgebonden woningen zijn voorzien geldt dat in het bestemmingsplan globaal van aard is. Dit om de toekomstige eigenaren/bouwers nog enige ontwerpvrijheid te geven ten aanzien van situering van de woning, omvang van de kavel en oppervlakte van woning/aan-/uitbouw en bijgebouwen. Omdat het niet de doelstelling is dat de desbetreffende gronden volledig worden bebouwd, is een maximum bebouwingspercentage opgenomen waaraan de totale omvang van de bebouwing, per bouwperceel in het bestemmingsvlak/bouwvlak van Wonen wordt getoetst. Dit geldt ook voor het aantal woningen in het plangebied. Het aantal woningen dat in het plangebied is toegestaan (dus op zowel de gronden met de bestemming Maatschappelijk als de gronden met de bestemming Wonen) is geregeld in de algemene gebruiksregels.

Afwijkingsbevoegdheid voor het aantal woningen en appartementen

Zoals in paragraaf 2.3 is toegelicht, is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het aantal woningen. Deze bepaling hangt samen met de wijzigingsbevoegdheid die voor een deel van de gronden met de Maatschappelijk geldt (zie hiervoor) en die het mogelijk maakt om maximaal 5 extra woningen of appartementen te kunnen realiseren in plaats van maatschappelijke voorzieningen. Mocht het college gebruik maken van die wijzigingsbevoegdheid voor het desbetreffende wijzigingsgebied, dan ziet de afwijkingsbevoegdheid in de algemene gebruiksregels er op toe dat dat het totale aantal woningen dat is toegestaan op de gronden met de bestemming Wonen én Maatschappelijk, in overeenstemming kan worden gebracht met het aantal dat in het plangebied aanwezig is, dan wel is toegestaan met de uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied betreft het deel van het plangebied waar de parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd en waar groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en wegen en paden zijn toegestaan.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is opgenomen om invulling te geven aan artikel 40 lid 2 van de Monumentenwet. De noodzaak voor en de achterliggende gedachte bij de regeling is uiteengezet in paragraaf 3.5. Door de dubbelbestemming op te nemen, kunnen burgemeester en wethouders voorschriften aan de omgevingsvergunning verlenen die verplichten tot archeologisch onderzoek.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Proces

De initiatiefnemer / ontwikkelaar en de gemeente hebben in de voorbereiding op het plan, overleg gevoerd met het bestuur van de Stichting Nieuw Geesterhage en het Buurtcomité Regio Geesterhage. Het bestuur van de Stichting Nieuw Geesterhage heeft laten weten dat het plan in de periode voorafgaand aan het raadsbesluit d.d. 16 februari 2012 (zie ook paragraaf 2.2.6) op hun verzoek een aantal veranderingen heeft doorgemaakt en dat zij tevreden waren over de uiteindelijke vorm en inhoud van het gepresenteerde plan. Zij hebben te kennen gegeven dat de beoogde gebruikers zullen beschikken over een adequate huisvesting. Ook het overleg met het bestuur van het Buurtcomité Regio Geesterhage (BRG) heeft er toe geleid dat het plan is aangepast. Het BRG heeft een werkgroep ingesteld om het alternatieve plan te beoordelen. Deze werkgroep bestaat uit 8 personen die verschillende delen (straten) van de omgeving vertegenwoordigen. Het plan is besproken in de Algemene Ledenvergadering van 20 september 2011. Hieruit kwam naar voren dat het voorliggende plan overwegend wordt gesteund, inclusief de twee (delen van) gebouwen die uit 4 lagen bestaat. Wel is laten weten dat enkele individuele bewoners geen voorstander zijn van dit plan. Er is een tweetal kanttekeningen geplaatst. Allereerst wordt aandacht gevraagd om het aspect verkeer en parkeren te beschouwen in samenhang met de ontwikkelingen in het winkelgebied. Mede in navolging hiervan heeft een dergelijk onderzoek plaatsgevonden (verwezen wordt naar paragraaf 3.7). Daarnaast gaf men aan ongerust te zijn over de mogelijkheden die Ontwikkelingsvisie uit 2005 nog biedt. Zij zouden het op prijs stellen als een aantal van deze punten wordt aangepast zodat niet meer zo'n massaal plan zoals het vorige, kan worden ontwikkeld. Dit valt evenwel buiten de kaders van voorliggend bestemmingsplan.

5.2 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Geesterhage heeft vanaf 23 juli 2013 tot en met 20 augustus 2013 ter inzage gelegen in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor het overleg met de overlegpartners. In totaal zijn binnen de gestelde termijn zes overlegreacties van instanties ontvangen. De reacties zijn samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien in de Nota van overleg die als bijlage¹⁷ is opgenomen bij het bestemmingsplan.

5.3 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan wordt het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. In deze paragraaf of in een bijlage van deze toelichting worden de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien.

¹⁷ Nota van overleg voorontwerpbestemmingsplan 'Nieuw Geesterhage'