

Duin en Bosch 1e herziening

Bestemmingsplan

gemeente	Castricum
opdrachtgever	Kennemer Wonen
IMRO-code	NL.IMRO.0383.BPC21herzduinbosch-ON01
versie	Ontwerp
datum	17 mei 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	Huidige en voormalige situatie.....	7
2.2	Achtergrond planvoornemen.....	8
2.3	Stedenbouwkundig plan.....	8
3	Beleid	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	11
3.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte	12
3.2.4	Nationaal waterbeleid	12
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	13
3.3.2	Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	14
3.3.3	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030.....	16
3.4.2	Lokale Woonvisie Castricum.....	17
3.4.3	Welstandsnota 2013	17
3.5	Conclusie beleidskader	18
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Archeologie	19
4.3	Cultuurhistorie	20
4.4	Water.....	20
4.5	Bodem	21
4.6	Natuur	21
4.7	Verkeer en parkeren	23
4.8	Geluid wegverkeer	24
4.9	Luchtkwaliteit.....	24
4.10	Externe veiligheid.....	25
4.11	Bedrijven en milieuzonering.....	26
4.12	Duurzaamheid	26
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	27
4.14	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	27
5	Juridische planbeschrijving	28
5.1	Algemeen	28
5.2	Planopzet en systematiek	28
5.3	Planregels	28
5.4	Handhaafbaarheid	30

6	Financiële uitvoerbaarheid.....	31
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.1	Inspraak en vooroverleg	32
7.2	Procedure.....	32

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Boomeffectanalyse
- Adviesmemo archeologie
- Archeologisch vooronderzoek
- Wateradvies
- Verkennend bodemonderzoek
- Quickscan natuur
- Stikstofberekening
- Nader onderzoek beschermde fauna
- Aanmeldnotitie m.e.r.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen van Kennemer Wonen om ter plaatse van het voormalige gebouw De Clinghe op de locatie Duin en Bosch te Bakkum, 48 sociale huurwoningen te realiseren. De woningen worden opgenomen in twee appartementengebouwen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het landgoed Duin en Bosch ligt ten noordwesten van Bakkum en Castricum. Het projectgebied bevindt zich aan de zuidzijde van het gebied. Het betreft de locatie waar voorheen het gebouw De Clinghe stond, aan de vijver tegenover het administratiegebouw. In afbeelding 1.1 is de te ontwikkelen locatie op de luchtfoto weergegeven. Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit het gehele bestemmingsplangebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan Duin en Bosch. Enkel het projectgebied (rood omlijnd in afbeelding 1.1) wijzigt van bestemming.



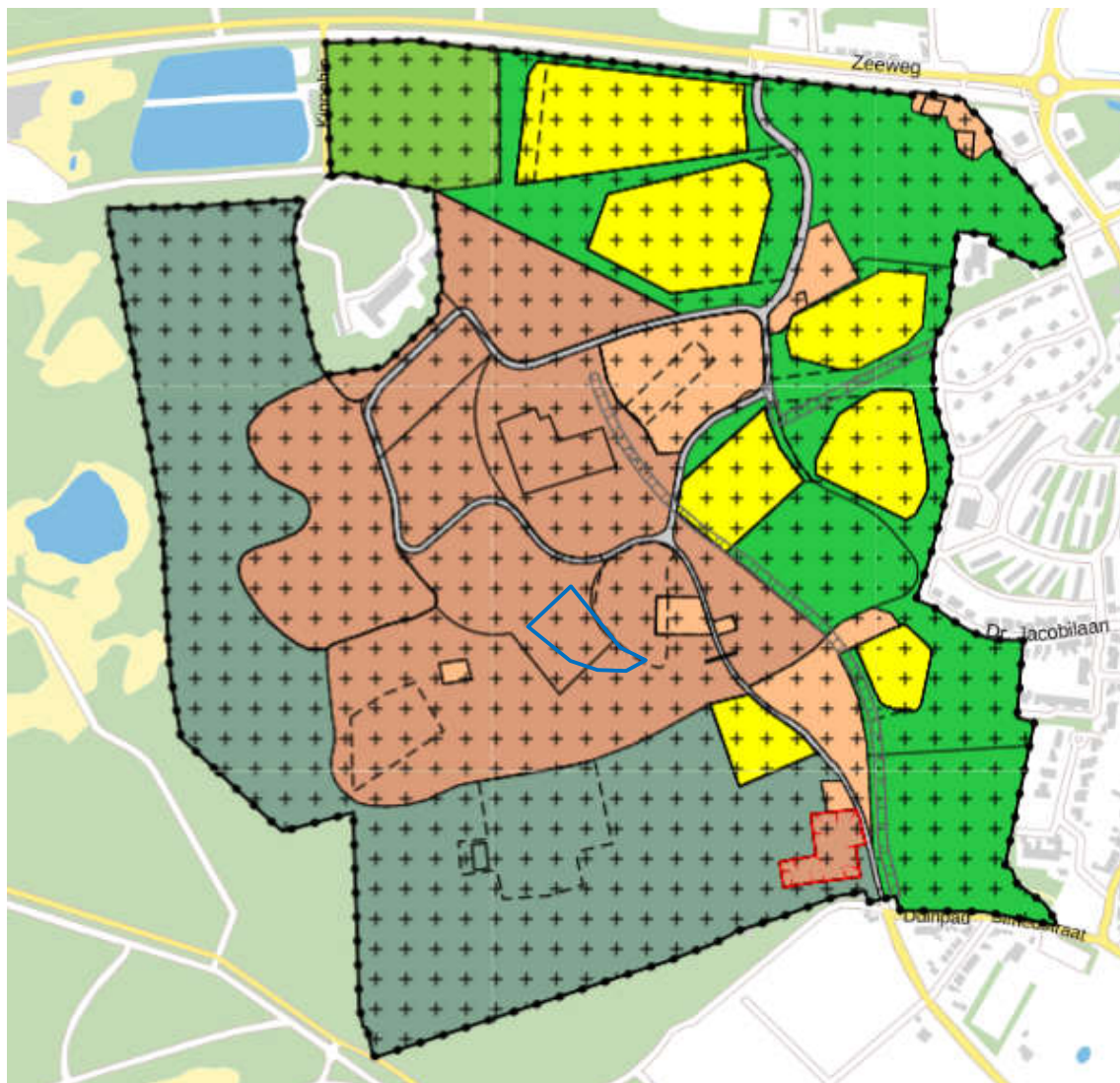
Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging projectgebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Duin en Bosch, door de gemeenteraad vastgesteld op 4 oktober 2012. De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk - 4'. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen op het gebied van geestelijke gezondheidszorg toegestaan, maar ook servicewoningen en aanleunwoningen. Binnen het bestemmingsvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 18%. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 12 en 15 meter.

Tevens gelden ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 4' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen de gebruiksregels binnen de bestemming 'Maatschappelijk - 4'. Het toekomstige gebruik is gericht op wonen zonder specifieke koppeling met zorg.



Afbeelding 1.2: verbeelding bestemmingsplan 'Duin en Bosch' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met projectgebied blauw omlijnd

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige en voormalige situatie

Binnen het plangebied stond het gebouw “De Clinghe” dat binnen Duin en Bosch in gebruik was als sociaal-cultureel ontmoetingscentrum. Tevens waren in het gebouw het bedrijfsrestaurant en diverse voorzieningen voor cliënten aanwezig. Het gebouw is in 2014 gesloopt in het kader van de ingezette vernieuwing en modernisering van de zorgactiviteiten op het landgoed Duin en Bosch. Voor de gebiedsontwikkeling is door Bureau Vollmer & Partners in samenwerking met de gemeente Castricum en de Parnassia Bavo Groep (hierna: Parnassia) een structuurvisie, inrichtingsontwerp en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit document is op 22 januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Castricum.

Het vernieuwen en uitbreiden van de zorgactiviteiten van Parnassia is de belangrijkste aanleiding voor de herontwikkeling van het gebied. Met de totale gebiedsontwikkeling krijgt het landgoed Duin en Bosch een totale kwaliteitsverbetering door een samenhangend geheel van zorggebouwen, behoud van monumenten, landschap en wonen.

In het kader van de modernisering van de zorg wordt (vervangende) nieuwbouw gerealiseerd. Verouderde niet monumentale en niet meer functionele zorggebouwen zijn en worden gesloopt. De rijksmonumentale gebouwen worden gerenoveerd en krijgen ook meer landschappelijke en visuele aandacht. Voor een aantal monumenten wordt een nieuwe bestemming gezocht. De oude structuur van het landgoed wordt zoveel mogelijk in ere hersteld. Daarnaast wordt de infrastructuur en de riolering vernieuwd. Om dit alles te bekostigen worden woningen gebouwd. De woningbouw in het gebied is inmiddels voor een groot deel reeds gerealiseerd.

Het grootste deel van het projectgebied bestaat uit een braakliggend terrein waar het gebouw De Clinghe tot 2014 heeft gestaan. Het projectgebied ligt nabij een grote vijver. Tussen het projectgebied en de vijver loopt een pad met aan weerszijden een bomenrij. De locatie heeft veel reliëf. Er lopen twee verharde, lager gelegen paden doorheen en er ligt een oud, half rond openluchttheater van houten bielzen in het bos.



Afbeelding 2.1: foto huidige situatie

2.2 Achtergrond planvoornemen

Binnen de gemeente Castricum bestaat een grote behoefte aan sociale huurwoningen. In de samenwerkingsovereenkomst die in 2010 is afgesloten tussen de gemeente en Parnassia, is een onderzoekstaak opgenomen om te onderzoeken of sociale huurwoningen op het terrein Duin en Bosch gerealiseerd kunnen worden. Oorspronkelijk was het plan om 20 sociale huurwoningen in de bestaande broederwoningen (Rijksmonument) te realiseren. Door drie woningcorporaties is aangegeven dat dit financieel en kwalitatief niet haalbaar is.

Parnassia heeft corporatie Kennemer Wonen een voorstel gedaan voor aankoop van een perceel grond waar het gebouw De Clinghe heeft gestaan, ten behoeve van het realiseren van sociale huurwoningen. Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met de realisatie van maximaal 48 sociale huurwoningen. De woningen dienen te passen binnen categorie 1 en/of 2 conform de lokale woonvisie.

In het raadsbesluit is bepaald dat de overige regels van het bestemmingsplan onverminderd van kracht dienen te blijven. Omdat woningen worden toegestaan op gronden die nu maatschappelijk bestemd zijn, heeft de raad besloten om met de herziening van het bestemmingsplan het aantal woningen binnen de verschillende bestemmingen toe te staan conform is aangegeven in onderstaande tabel.

Bestemming	Toegelaten was	Toegelaten wordt
Wonen	230	275
Gemengd	75	57
Maatschappelijk	75	48
Totaal	380	380

Tabel 1.1: Oorspronkelijk en nieuw aantal toegestane woningen

Bovenstaande aanpassing van het toegestane aantal woningen is geborgd in de regels van het onderhavige bestemmingsplan. Tevens is bepaald dat de afwijkingsbepaling voor het binnenplans toestaan van 10% meer woningen, komt te vervallen.

2.3 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit twee woongebouwen met in totaal 48 sociale huurwoningen. Het ontwerp is gebaseerd op een landschappelijke analyse waarbij de landschappelijke kenmerken van het perceel zijn onderzocht. In het ontwerp is aansluiting gezocht op de bestaande kwaliteiten, het reliëf, de bomen, de routes en de zichtlijnen. De twee gebouwen zijn zo geplaatst dat zo min mogelijk van het reliëf wordt afgegraven en een minimaal aantal bomen gekapt hoeft te worden. Hierdoor sluiten de gebouwen meer aan op het duinlandschap dan het parklandschap. De voet van het duin wordt uitgebreid. Tussen gebouwen ontstaat ruimte voor parkeerplaatsen en is zicht op het achterliggende duinlandschap. Door het bestaande en nieuwe reliëf langs de randen, worden de parkeerplaatsen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.

In het oorspronkelijke voorlopig ontwerp was het oostelijke gebouw haakvormig vormgegeven waarbij deze circa 30 meter oostwaarts het bestaande bos in stak. Het voormalig openluchttheater zou hierdoor grotendeels bebouwd raken en een behoudenswaardig benoemde beuk zou gekapt moeten worden. Om het bos, de behoudenswaardige boom en het voormalig theater te sparen, is ervoor gekozen ook dit bouwblok recht te trekken richting de zuidelijke kavelgrens. Bij het maken van deze keuze is een bomeninventarisatie en -effectanalyse uitgevoerd¹. Bij de zuidelijke kopgevel van het nieuwbouwblok bevindt zich een uitloper van het duin waar het laatste stramien van de nieuwbouw ingeschoven wordt.

¹ Boomeffectanalyse Duin en Bosch te Castricum, Groenadvies Amsterdam, 24 mei 2018

De gebouwen bestaan uit vier bouwlagen. De appartementen zijn bereikbaar met een lift en zijn klein (circa 65 – 72 m² gebruiksoppervlakte (GBO). De verhouding zal zijn ca. 65% driekamerwoningen van circa 65 m² GBO (huurcategorie 1) en ca. 35% drie/vierkamer woningen van circa 72 m² GBO (huurcategorie 2). Deze laatste categorie biedt ook een mogelijkheid voor (kleine) gezinnen en leidt tot een goed gelijkvloers aanbod tegenover de eengezinswoningen van Kennemer Wonen in Castricum. De individuele bergingen worden in de beide gebouwen opgenomen.

In het bestemmingsplan Duin en Bosch is binnen de bestemming Wonen – 1 bepaald dat ten behoeve van het doorzicht de gevelbreedte niet meer bedragen dan 40 meter, tenzij sprake is van geschakelde woningen. Omdat de positionering van de gebouwen in dit bestemmingsplan met bouwvlakken is vastgelegd waarmee het doorzicht (voorzover aanwezig) geborgd is, is deze bepaling niet overgenomen in dit bestemmingsplan.

De 48 sociale huurwoningen worden bij de eerste toewijzing met voorrang verhuurd aan senioren (hoofdhuurder > 65 jaar) uit de gemeente Castricum die een eengezinswoning in de sociale huur achterlaten. Hiermee wordt de doorstroming van ouderen vanuit eengezinswoningen bevorderd.



Afbeelding 2.2: Situatietekening toekomstige situatie (DS Landschapsarchitecten)



Afbeelding 2.3: Impressie toekomstige situatie vanaf duinzijde (BRTA Architecten)

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De woningen krijgen het predicaat "nul op de meter", wat betekent dat het netto energiegebruik tot nul wordt gereduceerd.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 48 woningen mogelijk gemaakt. Omdat het huidige bestemmingsplan al bebouwing in dezelfde omvang toestaat (waaronder service- en aanleunwoningen) en met dit bestemmingsplan het aantal woningen op het terrein van Duin en Bosch

niet toeneemt, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ondanks dat de Ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden toegepast, is van belang dat wel wordt voldaan aan de voorwaarden die de ladder stelt. De voorgenoemde ontwikkeling geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.3.4 is dit toegelicht.

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied maakt gelet op de bestemming en bebouwingsmogelijkheden en de reeds gesloopte bebouwing, onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied.

Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.2 en 4.3 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied

3.2.4 *Nationaal waterbeleid*

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet

zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota “Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw”

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties

met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken.

Met het Regionaal Actie Programma (RAP) uit 2017 heeft de regio Alkmaar een eerste stap gezet om te komen tot een regionale afspraak volgens de uitvoeringsregeling bij de PRV. Het RAP heeft in 2019 een vervolg gekregen met het rapport Woningbouwafspraken en Programmering. De gemeenten in de regio Alkmaar hebben daarna ook een regionale woningprogrammering opgesteld. Deze wordt enkele malen per jaar geactualiseerd. Het project 'Duin en Bosch, Kennemer Wonen' met het bijbehorende aantal woningen is opgenomen in deze programmering en ook opgenomen op de website www.plancapaciteit.nl.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk.

In het plan worden verschillende klimaatadaptatieve maatregelen toegepast waarmee negatieve effecten van extreme neerslag, hitte en droogte worden tegengegaan:

- De parkeerplaatsen worden gerealiseerd als halfverharding. Hemelwater stroomt vanaf de weg af naar deze parkeerplaatsen en wordt hier gebufferd. Omdat het grondwater relatief hoog zullen infiltratiemaatregelen worden toegepast. De precieze maatregelen worden nog uitgewerkt;
- Bomen worden zoveel mogelijk behouden. Er worden meer bomen teruggebracht dan er worden gekapt;

3.3.2 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, 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. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de regio Alkmaar slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

Betekenis voor het project

Het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten van de regionale Woonvisie. Het plan sluit aan op de grote vraag aan sociale huurwoningen binnen de gemeente Castricum.

3.3.3 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP) geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en sluit aan bij de kaders die de Provincie Noord-Holland heeft gesteld. De regionale afstemming over woningbouwprogrammering opgenomen in het RAP is ook gewenst ten behoeve van de nationale 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Afspraken

De belangrijkste afspraken in het RAP:

1. zet in op een flexibel, licht en gericht RAP;
2. zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
3. kies voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen;
4. werk in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
5. bouw duurzaam in regio Alkmaar;
6. kies voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is;
7. bouw zodanig dat niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut;
8. monitor zelf de ontwikkelingen in de nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudens-ontwikkeling.

Overloop vanuit MRA

Regio Alkmaar kan een deel van de benodigde nieuwbouwpoging van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) opvangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren om de druk op de woningmarkt te verlichten en achterblijvende nieuwbouw op te vangen. Als regio wordt ingezet op het realiseren van bovenregionaal aantrekkelijke nieuwbouwlocaties die hiervoor geschikt zijn. Taak is het dan ook om in die gemeenten de deze 'overloop' van huishoudens willen bedienen, gewilde en aantrekkelijke nieuwbouw(projecten) qua woningtypen en woonmilieus aan te bieden.

De gemeenten in de regio Alkmaar hebben vooral een instroomoverschot van (jonge) gezinnen met kinderen en ouderen, maar een uitstroom van jongeren van 15 tot 30 jaar. Omdat de instromers een manifeste woningbehoefte hebben, terwijl de uitstromers geen zelfstandige woningen achterlaten betekent een klein positief verhuissaldo al een extra regionale woningbehoefte. Voor de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum en Heiloo wordt geconstateerd dat het aantal vanuit Amsterdam verhuisde personen in de afgelopen jaren is toegenomen. Doordat de woningmarkt weer op gang is gekomen en door de grote druk op de woningmarkt in zuidelijk Noord-Holland mag worden verwacht dat de vraag vanuit Amsterdam en zuidelijk Noord-Holland naar wonen in de regio verder kan gaan stijgen.

Nieuwbouw

De regio Alkmaar werkt in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen gegeven. Ook wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen het bestaand stedelijk gebied liggen. Hierdoor wordt onnodige aantasting van het buitengebied voorkomen en wordt bijgedragen aan versterking van de kernen.

De regio streeft ernaar de kwaliteit van het openbaar gebied goed te houden, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt zorg gedragen voor ruimte voor sterke initiatieven binnen het woningbouwprogramma. Er mag niet voor leegstaand worden gebouwd. Er wordt verwacht dat binnen het bestaand stedelijk gebied de aankomende jaren veel vastgoed leeg komt te staan. Hiervoor wordt gekeken naar de mogelijkheden om deze te transformeren naar woningbouw. Denk hierbij aan wonen in leegstaand vastgoed, herontwikkeling van binnenstedelijke transformatielocaties, wonen aan het water in panden die hun functie verloren hebben en dergelijke.

Versterken woningmarktsegmenten waar tekort van is

Onder de afspraak 'het kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is' vallen onder andere de volgende acties:

- zet in op voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen;
- de regio maakt afspraken met woningcorporaties om te voorzien in behoefte aan sociale huurwoningen;
- het aanbod van middeldure huur faciliteren;
- mogelijkheden bieden voor CPO.

De meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland² geeft aan dat de woningbehoefte in de regio Alkmaar tot 2025 circa 6.500 woningen betreft. In de periode 2025 – 2030 wordt nog een toename in de behoefte van circa 2.900 woningen verwacht.

In 2019 is een uitwerking opgesteld van de ambities en opgaven, programmering en woningbouwafspraken met de titel 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar'. Het doel van deze uitwerking is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. In de uitwerking is de beschikbare plancapaciteit in beeld gebracht. Hieruit volgt dat op grond van de aanwezige harde plancapaciteit en de concrete zachte plancapaciteit (nog geen onherroepelijk bestemmingsplan maar wel een overeenkomst met de ontwikkelaar/investeerder) in de regio Alkmaar nog ruimte is voor het vaststellen van nieuwe plannen.

Betekenis voor het project

Het aantal woningen dat voorzien is binnen het plangebied van het bestemmingsplan Duin en Bosch neemt niet toe. Uit het RAP blijkt dat er juist een kwalitatieve behoefte is aan sociale huurwoningen, en dan met name levensloopbestendige 2 en 3 kamer appartementen. Kennemer Wonen onderschrijft deze behoefte en met het plan wordt invulling gegeven aan deze behoefte. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het RAP en voorziet - op basis van het RAP - in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030

De structuurvisie Castricum 'Op weg naar 2030' (vastgesteld door de raad op 4 december 2014) geeft het ruimtelijk-economische beeld van wie de gemeente is en waar de gemeente wil staan in 2030. De structuurvisie beslaat het hele grondgebied van de gemeente en bestaat uit twee delen. Het eerste deel beschrijft de ontwikkelingen en de speerpunten van beleid. Het tweede deel betreft de economische uitvoerbaarheid van de beschreven plannen. Dit deel wordt jaarlijks geactualiseerd.

Met betrekking tot het wonen richt het beleid zich voornamelijk op jongeren en starters op de woningmarkt en ouderen, al of niet met een zorgbehoefte, die willen doorstromen naar een beter passende woning. Doel van het bouwen van woningen is te zorgen voor voldoende huisvesting voor bepaalde doelgroepen om daarmee ook de huidige voorzieningen voor inwoners in stand te houden.

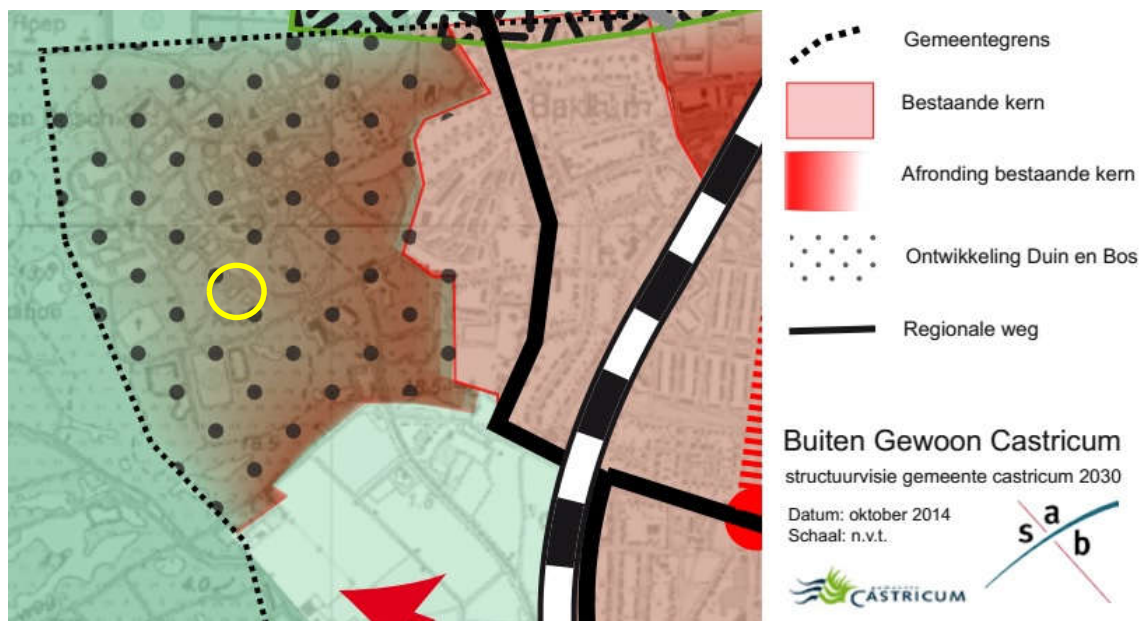
In de structuurvisie is aangegeven dat bouwen aan de randen van kernen in de gemeente ook goed mogelijk is om tot een betere afronding van het geheel te komen. Gestapelde woningbouw wordt niet uitgesloten. Bij uitbreiding van de woningvoorraad geeft de gemeente Castricum invulling aan het doelgroepenbeleid. Er worden daarbij vier strategieën tegelijkertijd 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% goedkope woningbouw

² Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 – 2040, Provincie Noord-Holland, 21 augustus 2018

Betekenis voor het project

Het projectgebied ligt op de structuurvisiekaart binnen het gebied 'Ontwikkeling Duin en Bos'. Duin en Bosch is in de structuurvisie aangewezen als een woningbouwlocatie. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de behoefte aan woningen voor de lagere inkomens.

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.



Afbeelding 3.1: Uitsnede Structuurvisie Castricum met in geel de locatie van het plan aangeduid

3.4.2 Lokale Woonvisie Castricum

In de Lokale woonvisie schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Castricum. Daarbij wordt een concreet beeld gegeven tot 2020 met een doorkijk naar 2030. Deze visie staat niet op zich maar kan als een lokale doorvertaling worden gezien van de Regionale woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 en als een uitwerking van de Strategische visie "Buiten Gewoon Castricum".

Betekenis voor het project

De voorgenomen woningbouwontwikkeling kent een gevarieerd woningbouwprogramma waarbij wordt ingespeeld op de behoefte van verschillende doelgroepen en huishoudens. Er wordt zowel kwalitatief als kwantitatief aangesloten bij de Woonvisie.

3.4.3 Welstandsnota 2013

Voor het grondgebied van de gemeente Castricum is een Welstandsnota vastgesteld. Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Castricum. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Betekenis voor het project

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient het welstandsbeleid van de gemeente Castricum gehanteerd te worden. De aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal worden getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Het definitief ontwerp is reeds akkoord bevonden in het Kwaliteitsteam en positief ontvangen in de klankbordgroep, waarin omwonenden zijn vertegenwoordigd. Ook de welstandscommissie heeft positief geadviseerd.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten

Betekenis voor het project

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Castricum is het gebied aangeduid als categorie 3. Voor deze categorie geldt een vrijstellingsoppervlak van 100 m² en een vrijstellingsdiepte van 4 meter +NAP. Door Vestigia is voor het bestemmingsplan 'Duin en Bosch' een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Herinrichting van het terrein van zorgcentrum Duin en Bosch te Castricum, gemeente Castricum, Vestigia-rapport V882, 2011).

Op basis van het onderzoek is in het bestemmingsplan Duin en Bosch voor het perceel deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' vastgesteld. Door Vestigia is voor het projectgebied nader geanalyseerd voor welke ruimtelijke ingrepen nader archeologisch onderzoek nodig is³. Hieruit volgt dat wanneer de bouwputten voor de nieuwbouwlocaties niet dieper worden uitgegraven dan 1,5 m beneden maaiveld, geen archeologische waarden aangetast worden. Gezien de relatief lage ligging van de archeologisch relevante niveaus ten opzichte van het omliggende gebied is ook de kans op betekenisvolle sporen niet hoog. Hierdoor wordt ook het onderheien van de gebouwen niet als bedreiging voor de eventueel aanwezige archeologische waarden gezien. Voorwaarde is wel dat er maximaal 5% van de footprint van de gebouwen aan heipalen wordt gebruikt. Hier kan ruimschoots aan worden voldaan. De dichtheid van de heipalen zal uit circa 0,5% van de footprint van de gebouwen bestaan.

Omdat de heuvel aan de zuidzijde van het plangebied dieper dan 1,5 wordt afgegraven, is voor deze locatie een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd⁴. Tijdens het veldonderzoek zijn geen kenmerken van bodemvorming of begraven bodems aangetroffen. In een gedeelte van het plangebied heeft in de recente tijd antropogene ophoging plaatsgevonden getuige de vondst van een asfalt in deze ophogingslaag. De te vergraven heuvel zal daarom geen archeologische waarden bevatten. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw en de mate van verstoring van het plangebied, is de archeologische verwachting tot in ieder geval 2,86 m +NAP laag. Eventuele archeologische waarden voor zover deze aanwezig waren, zullen verstoord zijn geraakt.

³ Adviesmemo archeologie Duin en Bosch Castricum, Vestigia, 17 mei 2018

⁴ Archeologisch vooronderzoek plangebied Duin en Bosch vlek G gebouw B aan de Oude Parklaan 86 te Castricum, Vestigia, 14 mei 2021

De archeologische dubbelbestemmingen uit het bestemmingsplan Duin en Bosch zijn in de onderhavige herziening van het bestemmingsplan overgenomen.

4.3 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het plan

Met het ontwerp wordt aangesloten op de bestaande kwaliteiten van het duinlandschap. De twee gebouwen worden zo geplaatst dat zo min mogelijk van het duinreliëf wordt afgegraven en een minimaal aantal bomen gekapt hoeft te worden. Het bouwplan is akkoord bevonden in de commissie erfgoed.

4.4 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aanvraagd bij HHNK in het kader van de watertoets via www.dewater-toets.nl⁵. De resultaten zijn hieronder beschreven. Het HHNK heeft op 13 april 2021 geen op- of aanmerkingen te hebben op het concept ontwerpbestemmingsplan.

Verharding en compenserende maatregelen

In verband met de aanwezige bebouwing en verharding in de referentiesituatie (voordat gebouw De Clinghe is gesloopt), is er als gevolg van het plan geen sprake van een toename van de verharding dat voor compensatie in aanmerking komt. Het bebouwd oppervlak zal in vergelijking met de referentiesituatie met circa 1.000 m² afnemen. Daarnaast is geen sprake van demping van water ten behoeve van de realisatie van het nieuwe gebouw. Er hoeven geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

⁵ Wateradvies, HHNK, 17 juli 2020

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd als halfverharding. Hemelwater stroomt vanaf de weg af naar deze parkeerplaatsen en wordt hier gebufferd. Omdat het grondwater relatief hoog zullen infiltratiemaatregelen worden toegepast. De precieze maatregelen worden nog uitgewerkt.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Er is binnen het plan geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsrichting (rwzi). HHNK adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen en met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Hier wordt aan voldaan.

4.5 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek⁶ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat in de boven- en ondergrond maximaal licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen zijn aangetoond. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Ter plaatse van een deel van de locatie zijn verontreinigingen met asbest in de grond aangetroffen. Deze zijn in voldoende mate afgeperkt. Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Gelet op de vervanging van asbesthoudende stoomleidingen in de periode 1960 – 1980 kan gesteld worden dat hier een historisch geval van bodemverontreiniging betreft veroorzaakt voor 1987. Deze verontreiniging is inmiddels in opdracht van Parnassia vanaf maart 2021 gesaneerd. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is niet in het geding.

4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

⁶ Verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek NEN5740 en Verkennend en nader onderzoek asbest in grond NEN5707 Verhardings- en fundatieonderzoek locatie zorgkavel G terrein Duin & Bosch te Castricum, RB Geo BV, 3 april 2018

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan natuur⁷ uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt nabij het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat en het Natuurnetwerk Nederland, maar maakt geen deel uit van deze gebieden. Nadelige verstoringseffecten zoals geluid, trilling en licht kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. In dit kader zijn in het natuuronderzoek verschillende maatregelen voorgeschreven waarmee versturende effecten kunnen worden voorkomen. Het betreft o.a. het overdag uitvoeren van de werkzaamheden, maatregelen ter voorkoming van lichtuitstraling en het beperken van zwaar transport tot de zone buiten de bosrand. In verband met de stikstofemissie door de bouw en verkeersgeneratie zijn berekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁸. De maximale projectbijdrage volgt uit de aanlegfase en bedraagt maximaal 1,01 mol/ha/jaar. Het betreft de tijdelijke inzet van mobiele werktuigen en bouwverkeer. In de gebruiksfase bedraagt de projectbijdrage als gevolg van het extra verkeer maximaal 0,12 mol/ha/jaar.

Op 7 december 2004 is het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat onder de bescherming van de Habitatrictlijn gekomen. Op dit moment was het gebouw De Clinghe binnen het plangebied aanwezig en in gebruik. In de (gewijzigde) Beleidsregel intern en extern salderen Noord-Holland, zoals deze geldt sinds 16 juni 2020, is bepaald dat interne saldering is toegestaan indien de beëindiging van de stikstofemissie veroorzakende activiteit uit de referentiesituatie rechtstreeks verband houdt met het voornemen voor de nieuwe activiteit ten behoeve waarvan intern gesaldeerd wordt. In het onderhavige geval is hier sprake van. Ten behoeve van de vernieuwing en modernisering van de zorgactiviteiten op het landgoed Duin en Bosch is op 4 oktober 2012 een nieuw bestemmingsplan voor het gebied vastgesteld. Met de totale gebiedsontwikkeling krijgt het landgoed Duin en Bosch een totale kwaliteitsverbetering door een samenhangend geheel van zorggebouwen, behoud van monumenten, landschap en wonen. In het kader van de modernisering van de zorg is en wordt (vervangende) nieuwbouw gerealiseerd. Verouderde niet-monumentale en niet meer functionele zorggebouwen zijn gesloopt. De Clinghe is in 2014 gesloopt. Om dit alles te bekostigen worden woningen gebouwd. De woningbouw in het totale gebied is inmiddels al voor een groot deel gerealiseerd.

De projectbijdrage in de aanlegfase (met saldering) is 0,00 mol/ha/jaar en de projectbijdrage in de gebruiksfase (met saldering) is eveneens 0,00 mol/ha/jaar. Deze bijdragen worden als verwaarloosbaar beschouwd. De gesaldeerde stikstofdepositie van het project blijft dus onder de norm van 0,00 mol/ha/jaar in zowel aanlegfase als de gebruiksfase zodat geen sprake kan zijn van significant negatieve effecten op relevante habitattypen. Een aanvraag van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is voor stikstofdepositie niet nodig.

Soortenbescherming

Binnen het projectgebied zijn een aantal beschermde soorten aangetroffen of te verwachten. In de bomen en struiken kunnen algemene broedvogels tot broeden komen. Geadviseerd wordt om de voorgenomen werkzaamheden in of nabij de bosrand buiten het broedseizoen te starten. De meest veilige periode daarbij ligt tussen 1 september en 1 maart. Ook in die periode is het echter noodzakelijk de bomen vooraf te schouwen op broedende vogels. Soorten als houtduif en Turkse tortel kunnen namelijk vrijwel jaarrond tot broeden komen. Indien een boom gekapt moet worden en er een broedende vogel in wordt aangetroffen, dient het werk aldaar stilgelegd te worden en de boom gemarkeerd te worden zodat de vogels niet verstoord worden. De boom mag vervolgens pas gekapt worden als de vogels klaar zijn met broeden en de jongen het nest hebben verlaten.

⁷ Quickscan Wnb Duin en Bosch te Castricum, Groenadvies Amsterdam BV, 8 april 2021

⁸ Stikstofberekening 48 woningen Duin en Bosch Bakkum, DNS Planvorming BV, 13 januari 2021

Op het braakliggende terrein kan gedurende het gehele jaar worden gewerkt. De bomen binnen het projectgebied kunnen deel uitmaken van een foerageergebied of vliegroue door vleermuizen. Er dient nader onderzoek plaats te vinden naar het terreingebruik van vleermuizen. Het projectgebied biedt tevens geschikt leefgebied voor eekhoorn en boommarter. Vaste rusten verblijfplaatsen van beide soorten mogen hier verwacht worden. Er dient nader onderzoek plaats te vinden om de aanwezigheid en eventueel terreingebruik van beide soorten vast te stellen. Dit betekent voor de eekhoorn een bezoek in april en voor boommarter de inzet van cameravallen met lokstof gedurende het voorjaar.

Egel en bosmuis komen voor en rosse woelmuis waarschijnlijk ook. Deze soorten zijn bij ruimtelijke ingrepen vrijgesteld vanuit de provincie Noord-Holland. Wel dient voorafgaand aan de werkzaamheden een melding gedaan te worden bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Ook geldt te allen tijde de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming.

Voor eekhoorns, boommarters en vleermuizen is in 2018 al aanvullend onderzoek naar de betreffende soorten uitgevoerd⁹. Verblijfplaatsen van eekhoorns en boommarters zijn toen niet aangetroffen. Verder volgt uit het onderzoek dat in het projectgebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig waren. Tevens zijn zowel visueel als met behulp van de batdetector geen vleermuizen in de bomen vastgesteld. Daarnaast zijn er geen vaste vliegroutes door het gebied. Rosse vleermuizen vliegen weliswaar over het gebied maar doen dit zodanig hoog dat ze geen gebruik maken van de structuren in het projectgebied. Omdat dit onderzoek bijna 3 jaar oud is, wordt momenteel opnieuw onderzoek uitgevoerd naar deze soorten. Deze resultaten zijn voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan bekend. Gelet op de eerdere resultaten van het onderzoek is voldoende aannemelijk dat de resultaten van het actuele onderzoek de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Geconcludeerd wordt dat er met betrekking tot natuur en stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van het plan is de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' gehanteerd. De CROW hanteert voor woningen in de categorie 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur) in een matig stedelijke omgeving in de categorie 'rest bebouwde kom' een gemiddelde autoverkeersgeneratie van 3,6 verkeersbewegingen per woning. De te verwachten verkeersgeneratie als gevolg van het woningbouwplan bedraagt circa 173 verkeersbewegingen per dag (48 x 3,6). De woningen worden via de Oude Parklaan ontsloten naar de N513. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om het verkeer op een goede wijze af te wikkelen.

Parkeren

De parkeernormen zijn opgenomen in de gemeentelijke Nota Parkeernormen Castricum 2020. Deze Nota is op 22 oktober 2020 vastgesteld. Voor het onderhavige plan is echter sprake van overgangsrecht omdat op grond van de vorige Nota parkeernormen 2013 al afspraken gemaakt zijn over de te hanteren parkeernorm voor dit project.

⁹ Duin en Bosch – Nader onderzoek beschermde fauna, Groenadvies Amsterdam BV, 31 oktober 2018

Het plangebied valt onder de 'rest bebouwde kom'. In de gemeente Castricum wordt in de Nota parkeernormen 2013 de bovengrens van de bandbreedte van de parkeernormen die in de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' als vertrekpunt gehanteerd.

In het bouwplan worden 48 sociale huurappartementen gerealiseerd met een oppervlakte tussen de 66 – 82 m² GBO. Voor het plan is in principe een parkeernorm van 1.8 parkeerplaatsen per woning (inclusief 0,3 parkeerplaatsen per woning ten behoeve van bezoekersparkeren) van toepassing. Volgens de parkeernota is het mogelijk om gemotiveerd van deze norm af te wijken, een deel van de parkeervraag buiten het bouwplan op te lossen of door mobiliteit beperkende maatregelen de parkeervraag te beperken. Daarbij geldt voor dit woningtype dat de parkeervraag nooit minder dan 1.0 parkeerplaatsen/ woning (de minimumnorm) kan zijn. Uitgangspunt bij het afwijken van de parkeernorm is dat er door het bouwplan geen extra parkeerdruk op de (directe) omgeving mag ontstaan.

In het plan is rekening gehouden met een norm van 1,2 parkeerplaats per woning. Kennemer Wonen gaat in haar plannen in het algemeen uit van een gemiddeld autobezit onder haar huurders van circa 0,7 auto per huishouden. Dit getal is gebaseerd op een door Kennemer Wonen uitgevoerde enquête in één van haar complexen en op onderzoek van de woningcorporatie De Alliantie. Kennemer Wonen huisvest bewoners met de laagste inkomens en dan met name één- en tweepersoonshuishoudens. In de CROW-kencijfers wordt uitgegaan van 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekersparkeren. In de gehanteerde parkeernorm zit dus nog enige reserve ten opzicht van de te verwachten parkeerbehoefte.

Het feitelijk autobezit binnen de doelgroep sociale huur zal in de toekomst overigens verder dalen door de volgende ontwikkelingen:

- passend toewijzen;
- de sterke vergrijzing binnen de doelgroep;
- de opkomst van fenomenen als bijv. auto-delen, OV-fiets en elektrische fiets waardoor steeds meer mensen de eigen auto de deur uit doen.

In de algemene bouwregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen of spoorwegen op nieuwe woningen (geluidgevoelige objecten) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De nieuwe woningen liggen niet in een onderzoekzone van een weg of spoorweg. De wegen in de nabijheid zijn uitsluitend in gebruik ten behoeve van bestemmingsverkeer. De geluidbelasting als gevolg van verkeer over deze wegen staat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied niet in de weg. Er is geen onderzoek wegverkeerslawaaï nodig. Er is vanuit het aspect geluidhinder geen belemmering voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

De Risicokaart geeft aan dat risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen niet aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied. De N513 is niet aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Er zijn voor het plan geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. In de nabijheid van het plangebied zijn gebouwen aanwezig met een maatschappelijke en gemengde bestemming. Deze gebouwen staan op meer dan 50 meter van de te realiseren woningen. In de VNG-brochure geldt voor de binnen de maatschappelijke en gemengde bestemming opgenomen gebruiksmogelijkheden een maximale richtafstand van 50 meter. De aanwezige functies en planologische gebruiksmogelijkheden in de omgeving van het plangebied staan een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Tevens leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot beperkingen voor omliggende functies.

4.12 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen. Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

Betekenis voor het project

Duurzaamheid is essentieel voor een hoogwaardige, schone, veilige en aantrekkelijke omgeving. De gemeente ziet duurzaamheid niet louter als norm, maar vooral als een kans. Een duurzame woonomgeving onderscheidt zich door aandacht voor natuurontwikkeling, door een aantrekkelijk netwerk van fiets- en voetgangersroutes, door energiezuinige woningen en door gedifferentieerd, gevarieerd en duurzaam te bouwen.

Aardgasvrij bouwen is inmiddels de wettelijke norm. De technieken daarvoor zijn volop in ontwikkeling en keuzes hierin zijn nog te maken door ontwikkelaar. Kennemer Wonen heeft voor het onderhavige plan het uitgangspunt om zogenaamde "nul op de meter woningen" te realiseren. Dit betekent dat het netto energiegebruik tot nul wordt gereduceerd. Dit gebeurt door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen als zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers.

De parkeerplaatsen worden gerealiseerd als halfverharding en zijn waterdoorlatend. Bomen worden zoveel mogelijk behouden. Er worden meer bomen teruggebracht dan er worden gekapt. In de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan flora en fauna. Natuurinclusief bouwen vindt plaats door het realiseren van nestgelegenheden voor vogels en vleermuizen in/aan de gebouwen, toepassing van streekeigen beplanting, natuurvriendelijk materiaalgebruik en toepassing van natuurvriendelijke verlichting.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld¹⁰.

4.14 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er met betrekking tot de relevante milieu- en omgevingsfactoren geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

¹⁰ Aanmeldnotitie m.e.r. 48 woningen Duin en Bosch, DNS Planvorming BV, 7 mei 2021

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Planopzet en systematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bevat voor het project een woonbestemming met twee bouwvlakken waarbinnen de appartementengebouw gerealiseerd moeten worden. Hiermee wordt voldoende rechtszekerheid geboden voor belanghebbenden in de omgeving en is een zorgvuldige inpassing geborgd.

5.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Wonen - 3

Voor de gronden waar de woongebouwen zijn voorzien is de bestemming Wonen - 3 opgenomen. Binnen de bestemming Wonen – 3 zijn twee bouwvlakken opgenomen waarbinnen woongebouwen zijn toestaan. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 48. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 12 en 15 meter.

- Artikel 4: Overig – Herziening bestemmingen

Zoals in paragraaf 2.2 van deze toelichting is aangegeven worden de regels van het bestemmingsplan Duin en Bosch met het onderhavige bestemmingsplan herzien met betrekking tot het aantal toegestane woningen. In de bestemming 'Overig – Herziening bestemmingen' is deze herziening opgenomen.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 1

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is voor een deel van het projectgebied de bestemming Waarde – Archeologie 1 opgenomen. Binnen de desbetreffende zone moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,5 meter boven NAP of 0,5 meter onder maaiveld.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 4

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is voor een deel van het projectgebied de bestemming Waarde – Archeologie 4 opgenomen. Binnen de desbetreffende zone moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 2,5 meter boven NAP of 0,5 meter onder maaiveld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 8: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bouwgrenzen. Daarnaast is in de bouwregels geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 9: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn regels opgenomen voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven en verboden gebruik. Tevens is in deze regels geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid bij uitbreiding of wijziging van de functie.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van het geringe overschrijdingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 11: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer van het plan (Kennemer Wonen). Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en vooroverleg

Door Kennemer Wonen en Parnassia is op 26 oktober 2016 een informatieavond georganiseerd waar de huidige en nieuwe bewoners voor zijn uitgenodigd. Daarnaast is een advertentie geplaatst in het Nieuwsblad voor Castricum. Doordat de uitnodiging niet aan alle nieuwe bewoners was doorgestuurd, was niet iedereen op de hoogte van de informatieavond. De informatieavond werd desalniettemin druk bezocht en heeft uiteindelijk tot ruim 100, veelal dezelfde, aan Kennemer Wonen gerichte reacties geleid. Naast de bezwaren bleek dat er ook veel vragen waren bij de omwonenden. Als gevolg hiervan en het feit dat een deel van de nieuwe bewoners niet op de hoogte was van de informatieavond, is op 22 december 2016 een tweede informatieavond gehouden. Alle bewoners hebben hiervoor een uitnodiging ontvangen. Parnassia heeft een presentatie verzorgd en er was ruim gelegenheid tot het stellen vragen. Een deel van de vragen is hierdoor weggenomen, een groot deel van de bezwaren echter niet.

Kennemer Wonen heeft het project in 2020 weer op kunnen pakken en heeft op 16 maart 2021 een (digitale) informatieavond georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden. Tijdens deze avond zijn het bestemmingsplan en bouwplan toegelicht. Er zijn diverse vragen en opmerkingen gemaakt die Kennemer Wonen heeft beantwoord en zo mogelijk heeft verwerkt. Het resultaat is terug te vinden op de website van Kennemer Wonen. Het ontwerp is goed ontvangen in de klankbordgroep, waar omwonenden in vertegenwoordigd zijn. Op 15 april 2021 zijn de plannen door Kennemer Wonen ook toegelicht aan de gemeenteraad.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. In dit kader is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Door alle instanties is aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben op het concept ontwerpbestemmingsplan..

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit betekent onder andere dat bij het instellen van beroep op dit bestemmingsplan het beroep versneld wordt behandeld door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast is indienen van een zogenaamd pro forma beroepschrift niet mogelijk en geldt een relativiteits-eis. Dat betekent dat het bestemmingsplan niet wordt vernietigd wegens strijd met geschreven of ongeschreven rechtsregels of algemene rechtsbeginselen, indien deze kennelijk niet strekken tot bescherming van de belangen van diegene die zich erop beroept.