

Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Strandpaviljoen Bad Noord, uitrail gebruik

Gemeente Castricum



Projectnummer : **1421**
Versie : definitief V03
Datum : 04-09-2014
Planidentificatie : **NL.IMRO.0383.OVB14strandBdNoord-VS01**

INHOUD	pagina
1 INLEIDING	3
1.1 <u>Doel van de ruimtelijke onderbouwing</u>	3
1.2 <u>Omschrijving van het bouwproject</u>	3
2 VIGEREND BELEID	6
2.1 <u>Beschrijving van het geldende beleid</u>	6
2.2 <u>Beschrijving van het toekomstige beleid</u>	6
2.3 <u>Strijdigheid</u>	6
3. RUIMTELIJKE ORDERING	7
3.1 <u>Stedenbouwkundige inpassing</u>	7
3.2 <u>Welstandstoetsing</u>	7
3.3 <u>Volkshuisvesting</u>	7
4. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE, NATUUR EN LANDSCHAP	7
4.1 <u>Archeologie</u>	7
4.2 <u>Cultuurhistorie en monumenten</u>	7
4.3 <u>Landschappelijke inpassing</u>	7
4.4 <u>Natuur</u>	7
5. MILIEUASPECTEN	8
5.1 <u>Bodem</u>	8
5.2 <u>Water</u>	8
5.3 <u>Luchtverontreiniging</u>	8
6. INFRASTRUCTUUR	8
6.1 <u>Verkeerskundige gevolgen</u>	8
7. MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN	9
7.1 <u>Privaatrecht</u>	9
7.2 <u>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</u>	9
8. ECONOMISCHE ASPECTEN	9
8.1 <u>Uitvoerbaarheid</u>	9
8.2 <u>Planschade</u>	9
8.3 <u>Grondexploitatie</u>	9
9. INSPRAAK EN OVERLEG	10
9.1 <u>Resultaten verplicht vooroverleg</u>	10
9.2 <u>Afweging belangen</u>	10
9.3 <u>Conclusie</u>	10
10. PROCEDURE	10
10.1 <u>Overleg</u>	10
10.2 <u>Zienswijzen</u>	10



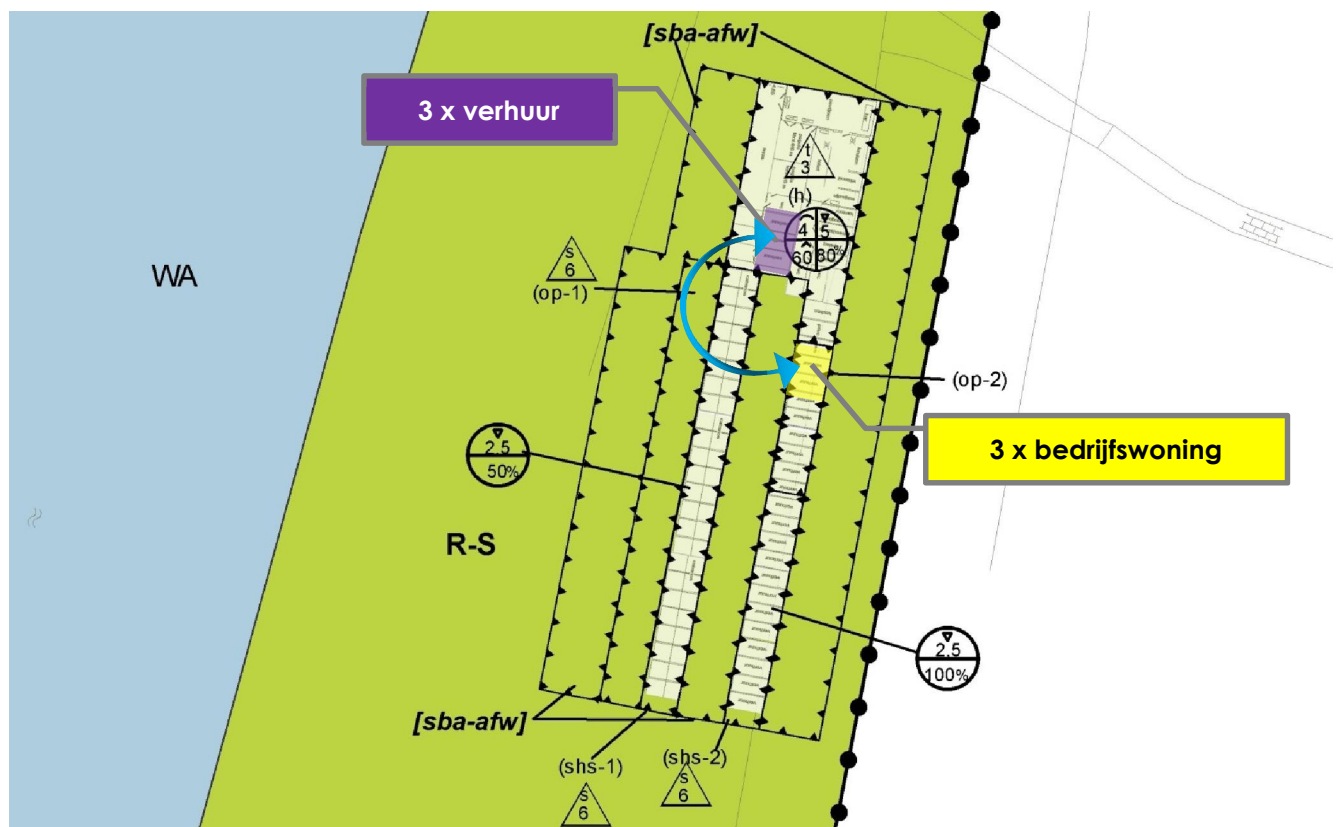
1 INLEIDING

1.1 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

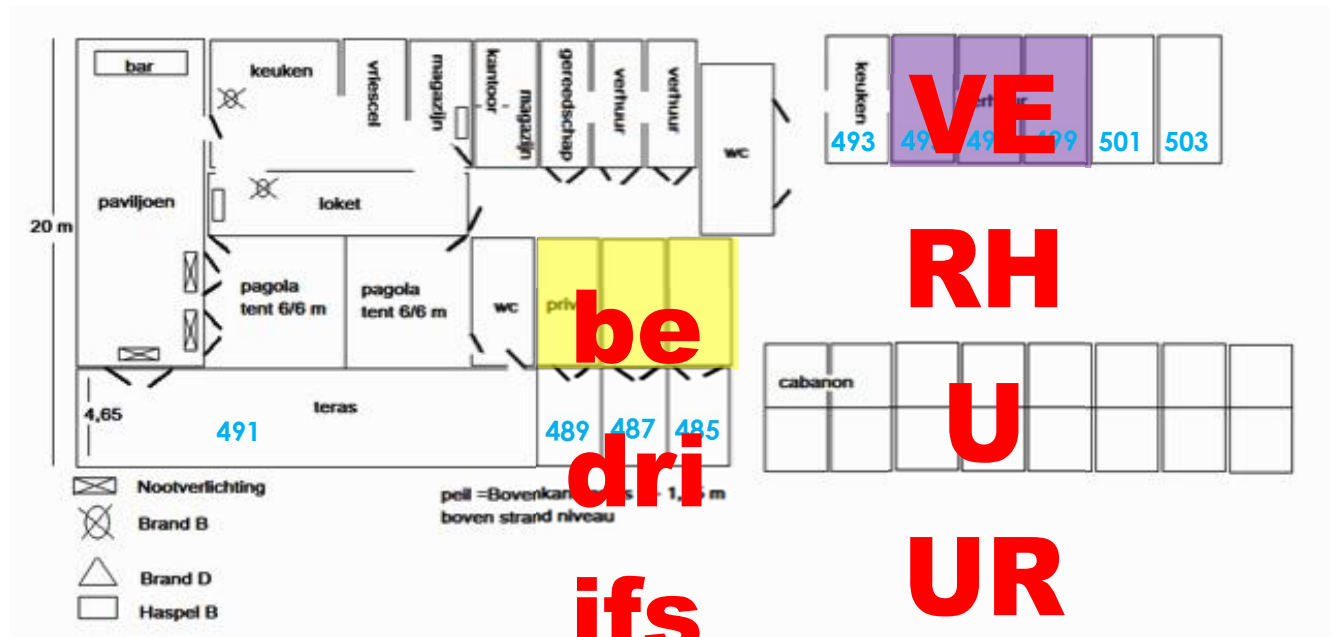
Onderlinge uitruil tussen de positie van drie strandhuisjes en drie bedrijfswoningen.

1.2 Omschrijving van het bouwproject

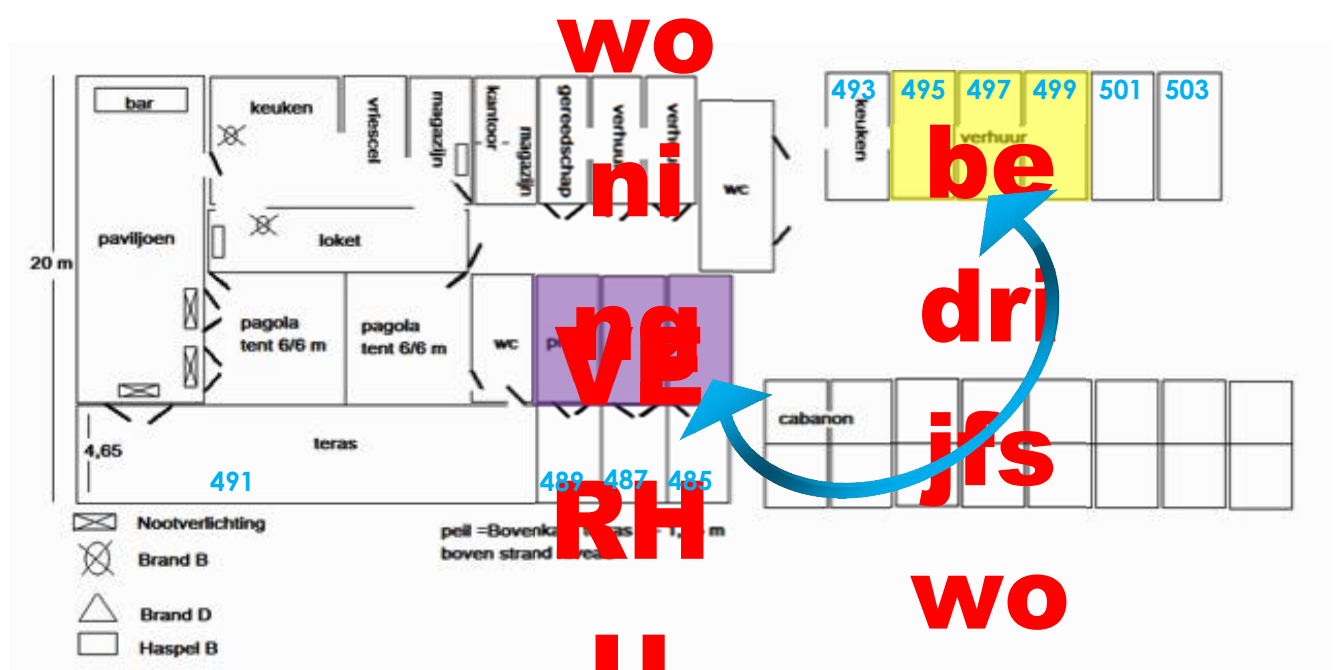
Adres	Strandpaviljoen Bad Noord Zeeweg 491 1901 NZ Castricum Strandopgang: De Grote Veldweg (onverhard pad)
Kadastrale bekend	Castricum A 00559
Initiatiefnemer	Strandpaviljoen Bad Noord Van Oldenbarneveldweg 22A 1901 KB Castricum
Bestaande functie	Bedrijfswoningen op Horeca, verhuur op Strandhuis 2 (deels opslag 2).
Nieuwe functie	Uitruil tussen de positie van 3 strandhuisjes en 3 bedrijfswoningen. Bedrijfswoningen op Horeca wordt uitgeruild naar bedrijfswoningen op Strandhuis 2.



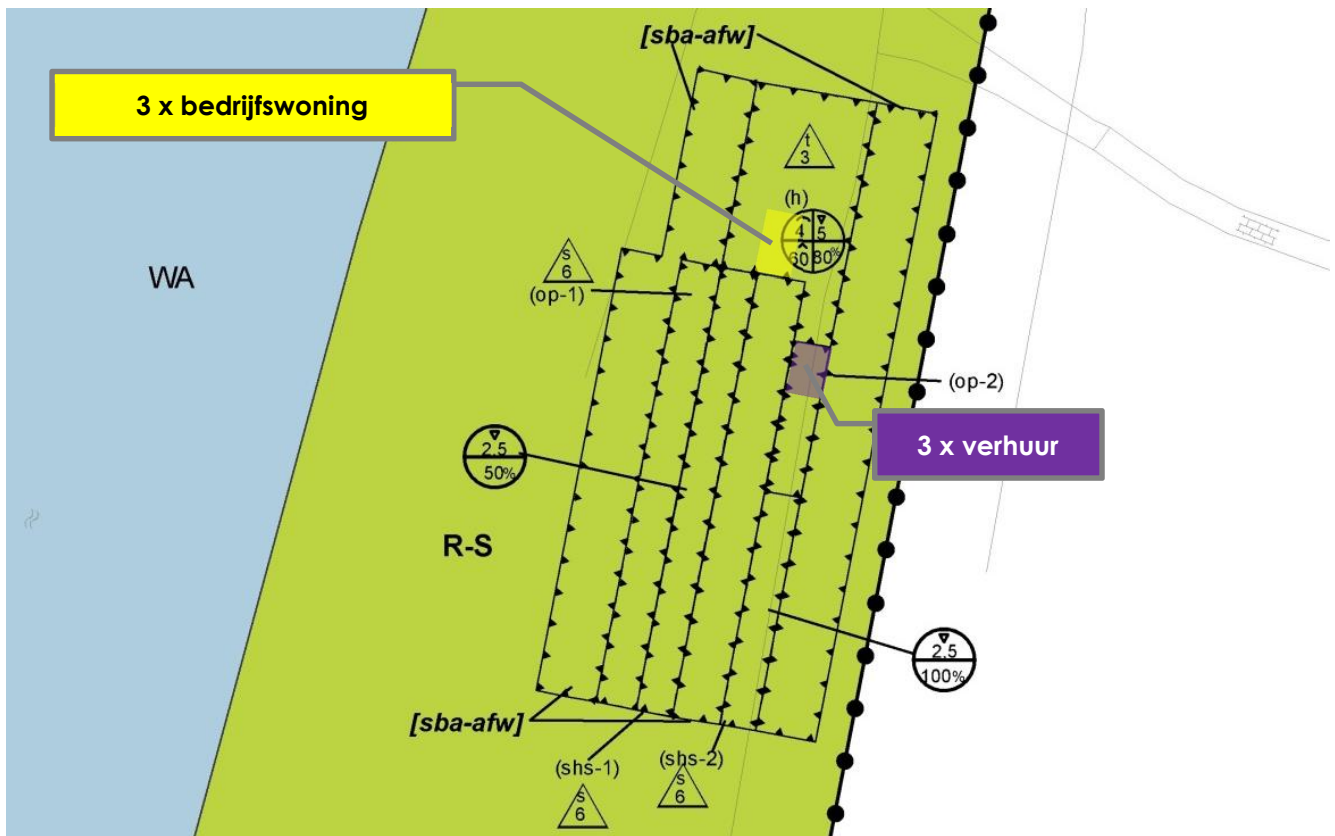
Figuur 1: gewenste nieuwe situatie met inpassing plattegrond strandpaviljoen Bad Noord



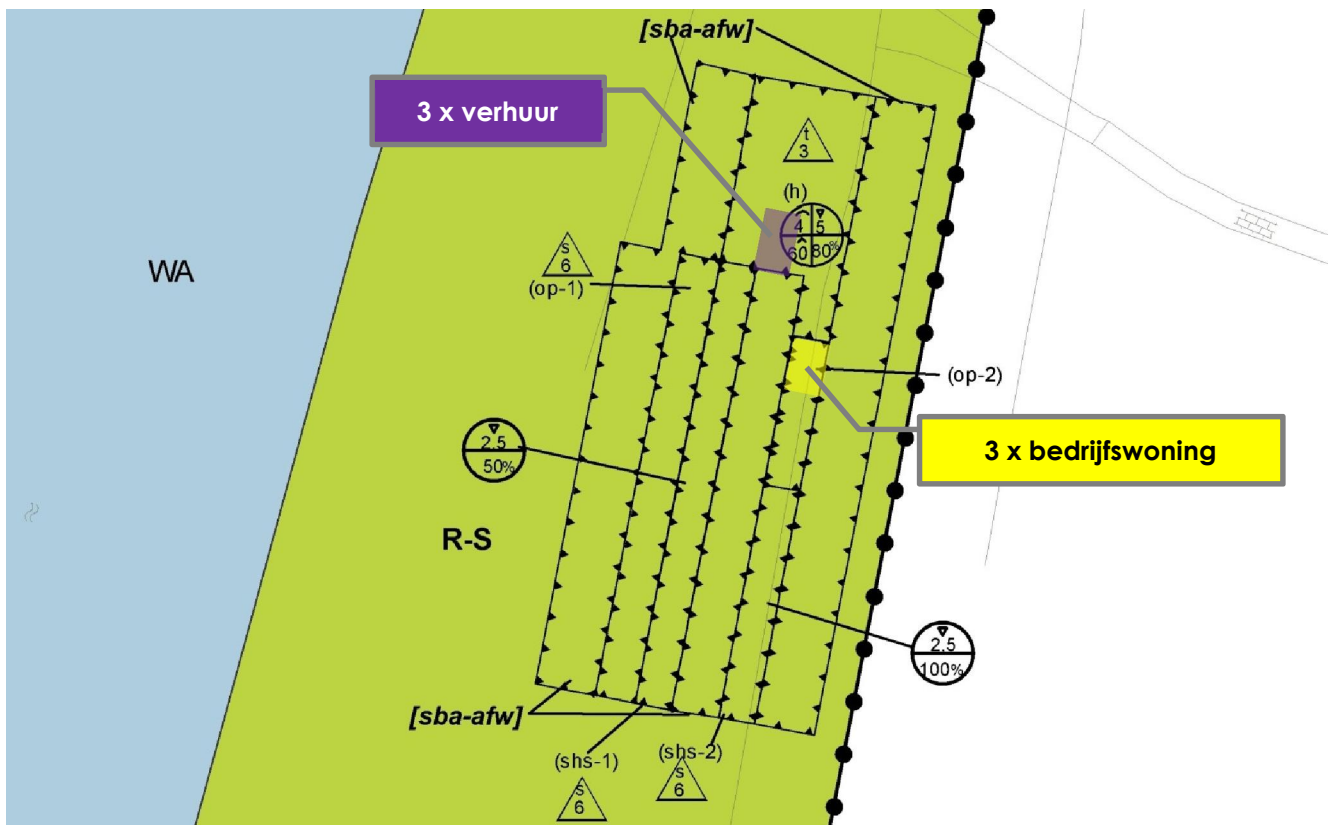
Figuur 2: fragment bestaande situatie strandpaviljoen Bad Noord met strandhuisjes



Figuur 3: fragment nieuwe situatie strandpaviljoen Bad Noord met strandhuisjes



Figuur 4: bestemmingsplan bestaande situatie strandpaviljoen Bad Noord



Figuur 5: bestemmingsplan nieuwe situatie strandpaviljoen Bad Noord

2 VIGEREND BELEID

2.1 Beschrijving van het geldende beleid

Op het strand zijn er zones aangewezen met een specifiek bestemming. Deze zones of gronden staan opgetekend in het bestemmingsplan Strandgebied-VS01. De bestemming en omvang van deze gronden staan exact beschreven. Enkel op de gronden 'horeca' is één bedrijfswoning toegestaan. Bad Noord heeft de toevoeging (t 3) waardoor een drietal bedrijfswoningen zijn toegestaan. Op de gronden 'shs-2', zijnde strandhuisjes 2, is enkel seizoensgebonden verblijfsrecreatie in strandhuisjes met een maximale diepte van 6m toegestaan.

2.2 Beschrijving van het toekomstige beleid

In de Beleidslijn Kust is het beleid voor jaar rond aanwezigheid en exploitatie van strandpaviljoens en andere semipermanente bouwwerken op het strand beschreven. Hiervoor geldt op basis van de Kustnota een 'ja, mits'-beleid, als ze passen in het ruimtelijk beleid en de zonering van gemeente en/of provincie. Het rijk gaat er van uit dat deze ruimtelijke zonering conform de Kustnota rekening houdt met de functionele relatie van het strand met een kustplaats of met een recreatieconcentratiepunt, met dynamisch duinbeheer en de handhaving van de kustlijn d.m.v. zandsuppleties.

In de Kadernota Strandgebied zijn de ontwikkelingen die de komende jaren in het strandgebied kunnen plaatsvinden beschreven. In de kadernota zijn de relevante uitgangspunten voor het onderhavige bestemmingsplan opgenomen. Het betreft daarbij niet alleen de ruimtelijke zonering, maar juist ook de maatvoering als bebouwingspercentages, bouwhoogten en overige bouw mogelijkheden. Belangrijk daarbij is dat betrokken partijen (ondernemers, instanties en gemeente) bij de opstelling van de kadernota zijn betrokken en continu geïnformeerd zijn en blijven. De kadernota is door de gemeenteraad vastgesteld.

Als vervolg op het in de Kwaliteitsimpuls Economie Castricum vastgestelde beleid is Castricum in de Nota Citymarketingstrategie Castricum als merk neergezet. In de nota wordt het strand als onderdeel van 'Heerlijkheid Castricum' genoemd, waarmee het belang van het strand voor het toerisme wordt benadrukt.

Met het vigerende bestemmingsplan worden de ontwikkelingen die mogelijk zijn in de Beleidslijn Kust, de Kadernota Strandgebied en de Nota Citymarketingstrategie Castricum zijn opgenomen, planologisch vastgelegd. Het gaat hierbij om ontwikkelingen die de recreatie en het toerisme bevorderen, zonder een grote impact op de omgeving te betekenen.

De voorgenomen wijziging past binnen de kaders die het bestemmingsplan heeft gesteld. Met de uitruil verandert er hoegenaamd niets aan de bestaande situatie. Drie woningen in de Horeca zone worden uitgeruild tegen drie strandhuisjes geschikt voor de verhuur in de strandhuisjes 2 zone. Er komt hiermee geen extra bebouwd oppervlak bij en de totale oppervlakten van de verschillende zones blijven hiermee ongewijzigd.

2.3 Strijdigheid

Strikt formeel ontstaat er een strijdigheid in gebruik van de bepaalde gebruikszones. In horeca komt verhuur en in strandhuisjes 2 komt bedrijfswoning. Echter doordat het een uitruil van posities binnen de bestaande zones betreft, komt er geen extra bebouwd oppervlak bij en blijft het totaal aan oppervlakten van de specifieke zones ongewijzigd.

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt een omgevingsvergunning mogelijk voor het realiseren van het onderhavige bouwplan. Met deze ruimtelijke onderbouwing kan gemotiveerd gebruik worden gemaakt van de bevoegdheid om van het vigerende bestemmingsplan af te wijken en/of dit op specifieke gronden voor enkel dit plan aan te passen.

3. RUIMTELIJKE ORDENING

3.1 Stedenbouwkundige inpassing

Door aanpassing van de gebruikszones verandert er hoegenaamd niets aan de bestaande en toekomstige situatie. Stedenbouwkundig zijn er zodoende geen aandachtspunten.

3.2 Welstandstoetsing

Welstandstoetsing is in deze niet van toepassing, daar het enkel gaat om legalisering van een uitruil binnen bestaande gebruikszoneringen. Qua aanzicht verschillen de verhuur en woon strandhuisjes niet noemenswaardig.

3.3 Volkshuisvesting

Op de locatie was het al toegestaan drie bedrijfswoningen te realiseren en daar te verblijven c.q. wonen. Deze situatie blijft ongewijzigd, daar het een uitruil binnen de bestaande zones betreft.

4. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE, NATUUR EN LANDSCHAP

4.1 Archeologie

De Gemeente Castricum heeft in de raadsvergadering van 6 oktober 2011 de Beleidsnota Archeologie gemeente Castricum 2010 vastgesteld. In dit beleid geeft de gemeente aan hoe zij in het kader van een goede ruimtelijke ordening het behoud en beheer van het archeologische bodemarchief integreert in haar ruimtelijke beleid. Daarmee geeft zij een visie op het gemeentelijke bodemarchief, ambities en actiepunten en is een archeologische beleidskaart opgesteld.

Het gaat om het uitruilen binnen twee verschillende gebruikszones. De bodem wordt daarbij niet geroerd c.q. niet anders geroerd dan in de bestaande vergunning al mogelijk was. Tevens is geen sprake van een grootschalige functiewijziging ten opzichte van het huidige en oorspronkelijke gebruik. Er is daardoor geen archeologische onderzoek noodzakelijk.

4.2 Cultuurhistorie en monumenten

De cultuurhistorische waarden van de gronden worden niet in onevenredige mate aangetast, dan wel worden de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet onevenredig verkleind door onderhavige aanpassingen.

4.3 Landschappelijke inpassing

De natuur- en landschappelijke waarden van de gronden worden niet in onevenredige mate aangetast, dan wel worden de mogelijkheden voor het behoud, versterking en/of herstel van die waarden niet onevenredig verkleind door de voorgenomen aanpassingen.

4.4 Natuur

Het betreft een ondergeschikte wijziging van de bestemming door de uitwisseling van twee functies op zeer korte afstand van elkaar. Er is als gevolg van de wijziging geen toename van de verstoring.

Op het strand zijn geen beschermde soorten aanwezig of te verwachten. Er is daarom met zekerheid geen effect op de wettelijk beschermde soorten.

Het strand valt buiten de ecologische hoofdstructuur. De ondergeschikte wijziging, c.q. de verschuiving van functies, heeft met zekerheid geen effect op het functioneren van de ecologische hoofdstructuur.

De duinen zijn aangewezen als beschermd via de Natura 2000. Als gevolg van de wijziging c.q. de verschuiving van functies, is er met zekerheid geen toename van de verstoring op het ecosysteem van de duinen. Er is met zekerheid geen effect op de doelstellingen van het Natura 2000 gebied.



Voor een uitgebreide analyse van de effecten wordt verwezen naar Van der Linden, Verstorings- en verslechteringstoets Bestemmingsplan strandgebied uit 2013. Hierin worden alle functies zoals beschreven in het bestemmingsplan Strand beoordeeld op haar effecten op de natuurwaarden.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

In het vigerende bestemmingsplan worden geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd waarvoor bodemonderzoek noodzakelijk is. De ontwikkelingen bestaan hoofdzakelijk uit uitbreiding van bestaande functies en het mogelijk maken van extra strandhuisjes. Gezien de huidige functie van het strandgebied kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit voldoende is voor deze functies. Ook met de voorgenomen wijzigingen in gebruiksbestemmingen van de gronden is geen bodemonderzoek vereist, daar er geen nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd worden waarvoor bodemonderzoek noodzakelijk is.

5.2 Water

Het Nationaal Waterplan is het Rijksplan voor het waterbeleid. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. De hoofddoelstelling van het regionaal waterplan is het streven naar een goed functionerend, veilig en ecologisch gezond watersysteem dat aansluit bij de identiteit van het unieke landschap binnen het plangebied. Daarbij wordt gestreefd naar het vergroten van de belevingswaarde en het creëren van voldoende plaats voor natuur en recreatie. Het waterplan gaat niet in op de veiligheid van de zeewaterkeringen.

Het deel van de Noordzee, dat grenst aan het plangebied en binnen de gemeentegrens van Castricum ligt, maakt deel uit van het plangebied. Verder is binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Het blijft een uitruil binnen de bestaande situatie waardoor alleen een gebruikswijziging optreedt en er geen toename in bebouwing en/of verhard oppervlak is.

Binnen het waterkeringsgebied worden de belangen van de zeewering niet aangetast. Eveneens worden de drinkwaterbelangen ten dienste van de openbare drinkwatervoorziening niet geschaad, door onderhavige aanpassingen.

5.3 Luchtverontreiniging

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 CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Gezien het een uitruil binnen de bestaande situatie en hetzelfde gebied betreft, er geen toename in bebouwing is, is met zekerheid te stellen dat er geen gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit.

6. INFRASTRUCTUUR

6.1 Verkeerskundige gevolgen

Vigerend parkeerbeleid: Nota Parkeernormen Castricum 2013 met datum 3 september 2013. De hoofdtoegang tot het kustgebied bestaat uit één weg met naastgelegen fietspad, de

Zeeweg. Verder is het kustgebied met de bus bereikbaar, middels een halte op het strandplateau. In en om het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om te wandelen en te fietsen over de (on)verharde paden door de duinen. Bad Noord is enkel bereikbaar met een onverhard pad, strandopgang: De Grote Veldweg.

Deze situatie blijft ongewijzigd, daarbij is geen toename in verkeersdruk daar het een uitruil binnen de bestaande zones betreft. De positie van drie woningen en drie strandhuisjes worden onderling uitgewisseld.

7. MAATSCHAPPELIJKE ASPECTEN

7.1 Privaatrecht

Als gevolg van artikel 3.1.6, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

In dit geval worden de kosten van de planvorming door de gemeente en de kosten voor de realisatie van de uitruil bij Bad Noord door de initiatiefnemer gedragen. Hiervoor is met de partijen een overeenkomst gesloten. De gemeente acht de initiatiefnemer in staat om deze kosten te dragen. Hiermee is de grondexploitatie anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig. Met de voorgenomen uitruil in gebruik van de gronden is zodoende geen exploitatieplan vereist, daar er geen nieuwe bouw mogelijkheden gecreëerd worden en niet in sterke mate wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

8. ECONOMISCHE ASPECTEN

8.1 Uitvoerbaarheid

Het gaat om een uitruil van gebruik. Het betreft in hoofdzaak het aanpassen van de bestaande situatie, waardoor de wijze van gebruik van beide zones wordt gewijzigd terwijl de uitstraling gelijk blijft.

Alle aan het plan verbonden uitvoeringskosten zijn voor rekening van de eigenaar / initiatiefnemer van het plan; Strandpaviljoen Bad Noord.

8.2 Planschade

Voor de omgevingsvergunning volgens de uitgebreide procedure, betreffende de uitruil van drie strandhuisjes en drie bedrijfswoningen is aan te nemen dat met de voorgenomen aanpassing, geen planologisch nadeliger situatie ontstaat en daardoor geen schade wordt geleden die op grond van de WRO voor vergoeding in aanmerking komt.

8.3 Grondexploitatie

Het gaat om het uitruilen binnen gebruikszones, grondexploitatie is in deze niet van toepassing.



9. INSpraak EN OVERLEG

9.1 Resultaten verplicht vooroverleg

De voorgenomen uitruil binnen de gebruik bestemmingen van de gronden is dermate klein van omvang dat hieruit geen negatieve gevolgen te verwachten zijn. Er worden geen nieuwe bouw mogelijkheden met het plan gecreëerd, er wordt enkel geschoven binnen de bestaande gebruik zones en de daarbij behorende reeds aanwezige bebouwing. Daar deze ruimte al is ingebouwd in het vigerende bestemmingsplan is nader overleg met overige belanghebbende instanties niet noodzakelijk.

9.2 Afweging belangen

Op verzoek van de initiatiefnemer zijn er diverse gesprekken gevoerd tussen de Gemeente Castricum en initiatiefnemer. Hierop heeft de gemeente positief geadviseerd en is de gemeente genegen haar medewerking te verlenen. De afgegeven adviezen zijn als zodanig in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

In navolging hiervan worden op verzoek van de Gemeenten Castricum alle direct belanghebbenden geïnformeerd. Inspraak wordt verleend volgens de gemeentelijke inspraakverordening.

9.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de wijzigingen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan.

10. PROCEDURE

10.1 Overleg

Op onderhavig project is de uitgebreide procedure van de WABO van toepassing, artikel 3.10 e.v. WABO. Het concept ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. In de Nota Overleg en Wijzigingen in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing worden de resultaten van het vooroverleg opgenomen. Daarnaast is voor dit project een verklaring van geen bedenkingen, artikel 3.11 WABO, noodzakelijk van de gemeenteraad van de gemeente Castricum.

10.2 Zienswijzen

Burgemeester en wethouders zijn het bevoegde bestuursorgaan om te beschikken op een aanvraag om een omgevingsvergunning. De gemeenteraad moet echter een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) afgeven, alvorens uw college de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan verlenen. In artikel 6.5, derde lid Bor wordt de mogelijkheid geboden aan de gemeenteraad om een lijst van categorieën vast te stellen waarvoor een vvgb niet vereist is. De gemeenteraad heeft in het besluit d.d. 20 januari 2011 bepaald in welke gevallen een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het bouwplan valt onder de gevallen die de gemeenteraad heeft aangewezen in het besluit. Derhalve is in dit geval geen vvgb noodzakelijk.

Na instemming van burgemeester en wethouders kan het ontwerpbesluit, inclusief achterliggende stukken, gedurende zes weken ter inzage worden gelegd en kunnen verschillende zienswijzen worden ingediend. Daarna kan de gemeenteraad, met inachtneming van deze zienswijze de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven waarna het college de omgevingsvergunning kan en mag verlenen. De resultaten hiervan worden in een aparte bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

