

Wijzigingsplan Marelsdal

Woningbouw Duinenboschweg 3 te Castricum



opdrachtgever	Marelsdal B.V.
projectnummer	028
opsteller	R. Dekker
versie	Vastgesteld
datum	31 oktober 2017
Plan IDN	NL.IMRO.0383.WPC16Marelsdal-VA01

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Geldend bestemmingsplan	6
1.3 Leeswijzer	6
2 Het plan.....	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
2.2.1 Uitgangspunten	8
2.2.2 Het plan	9
2.2.3 Programma	10
3 Beleid	12
3.1 Inleiding.....	12
3.2 Rijksbeleid.....	12
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)	12
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	13
3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Verordening	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Structuurvisie Castricum 'Op weg naar 2030'.....	14
3.4.2 Lokale Woonvisie Castricum.....	15
3.4.3 Welstandsnota 2013	15
4 Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1 Archeologie	16
4.1.1 Inleiding.....	16
4.1.2 Betekenis voor het plan	16
4.2 Bodemkwaliteit	16
4.2.1 Inleiding.....	16
4.2.2 Betekenis voor het plan	16
4.3 Aardkundige waarden	17
4.4 Water.....	17
4.4.1 Inleiding.....	17
4.4.2 Betekenis voor het plan	17
4.4.3 Advisering waterschap	17
4.5 Ecologie	18
4.5.1 Inleiding.....	18
4.5.2 Gebiedsbescherming	18
4.5.3 Soortenbescherming.....	18
4.6 Verkeer en parkeren	18
4.6.1 Inleiding.....	18
4.6.2 Betekenis voor het plan	18
4.6.2.1 Verkeer.....	18
4.6.2.2 Parkeren.....	19
4.7 Bedrijven en Milieuzonering.....	20
4.7.1 Inleiding.....	20

4.7.2	Betekenis voor het plan	20
4.8	Geluid	20
4.8.1	Inleiding	20
4.8.2	Betekenis voor het plan	20
4.9	Luchtkwaliteit.....	20
4.9.1	Inleiding	20
4.9.2	Niet in betekenende mate bijdragen	21
4.9.3	Betekenis voor het plan	21
4.10	Externe veiligheid.....	21
5	Toelichting op de planregels	22
5.1	Algemeen	22
5.2	Planopzet	22
5.3	Indeling regels	22
6	Uitvoerbaarheid.....	24
6.1	Algemeen	24
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	24
7	Procedure.....	25
7.1	Procedure wijzigingsbevoegdheid	25
7.2	Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	25
7.3	Procedure.....	25

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen is om woningen te realiseren op de locatie Marelsdal¹ op het terrein Duin en Bosch te Castricum. In het geldende bestemmingsplan 'Duin en Bosch' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de huidige bestemming 'Maatschappelijk - 5' gewijzigd kan worden naar 'Gemengd - 2'. Met deze wijziging kan het woningbouwplan worden mogelijk gemaakt. Hiervoor is een wijzigingsplan nodig.

Het wijzigingsplan wijzigt de bestemming op het perceel naar 'Gemengd 2'. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding met de nieuwe bestemming en bijbehorende regels. Het wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Duin en Bosch' (het moederplan).



afbeelding 1: luchtfoto met plangebied in rood aangeduid

¹ Duinenboschweg 3, kadastraal aangeduid als sectie D nummer 01374, gemeente Castricum

1.2 Geldend bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Duin en Bosch', vastgesteld op 4 oktober 2012. Het perceel heeft de bestemming 'Maatschappelijk - 5' (artikel 12 van de regels van het bestemmingsplan). Ook voor het perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar 'Gemengd - 2' (artikel 12.4). De grens van de wijzigingsbevoegdheid is in afbeelding 2 met een rode lijn aangegeven. Deze grens vormt de plangrens van het wijzigingsplan.

12.4 Wro-zone - wijzigingsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen binnen de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' van de bestemming 'Maatschappelijk - 5' in de bestemming 'Gemengd - 2'.



afbeelding 2: uitsnede locatie Marelสดal in het bestemmingsplan 'Duin en Bosch'

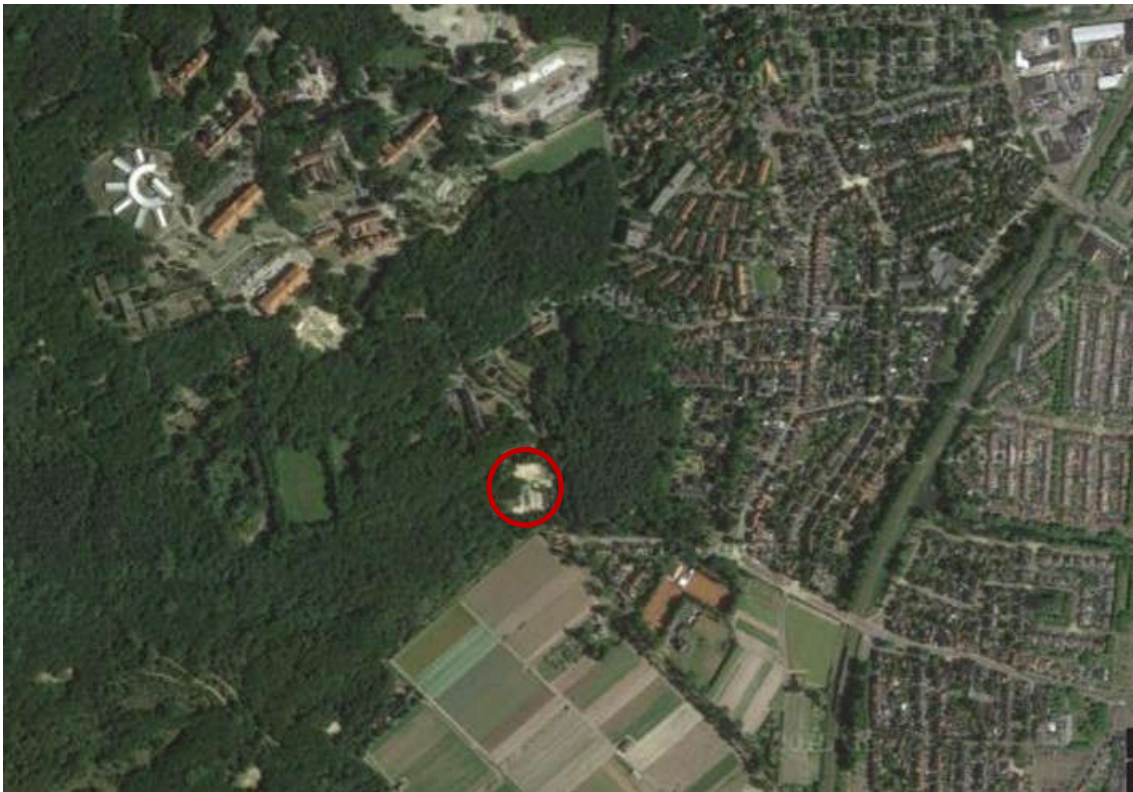
1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van de toelichting wordt het plan beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor dit plangebied relevant zijn. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische opzet waarbij de verbeelding en de planregels worden besproken. In hoofdstuk 6 een beschrijving van de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot is in hoofdstuk 7 de procedure beschreven.

2 Het plan

2.1 Bestaande situatie

Het perceel Marelsdal ligt aan de Duinenboschweg 3 te Castricum en maakt onderdeel uit van het terrein van GGZ instelling Dijk en Duin, ook wel bekend als Landgoed Duin en Bosch. Het perceel is gelegen aan de zuidelijke entree van het landgoed, tussen de beboste duinen.



afbeelding 3: luchtfoto met locatie van het project in rood aangeduid

Op het perceel stond een polikliniek voor geestelijke gezondheidszorg. De bebouwing is inmiddels 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 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 Bavo Groep is de belangrijkste aanleiding om het gebied te herontwikkelen. 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 (vervangende) nieuwbouw voorzien. 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. Binnen de woonbestemmingen van het bestemmingsplan Duin en Bosch zijn in totaal 230 woningen toegestaan. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning tot maximaal 10% meer woningen toe te staan, waarmee het totaal aantal woningen maximaal 253 bedraagt. Voorwaarde voor het toestaan van meer woningen dan 230 binnen de woonbestemmingen is dat dit niet ten koste gaat van de belangen van eigenaren van betrokken of nabij gelegen gronden en de landschappelijke kwaliteit. In de bestemmingen 'Maatschappelijk 2 t/m 5' zijn gezamenlijk maximaal 75 woningen toegestaan. Hetzelfde geldt voor de bestemmingen 'Gemengd 1 t/m 3'.

Onder andere op de locatie Marelsdal is de mogelijkheid geboden om na beëindiging van de zorgfunctie hier een woonfunctie of gemengde functie te realiseren. Het perceel is circa 1,8 ha groot en bestaat uit een bebouwd deel (circa 5.375 m²) en een deel duinlandschap. Het wijzigingsplan ziet alleen op het deel dat oorspronkelijk bebouwd was (met rood aangeduid in afbeelding 4).



afbeelding 4: luchtfoto en kadastrale kaart met de inmiddels gesloopte bebouwing van de polikliniek (het oorspronkelijk bebouwde deel is met een rode stippellijn aangeduid, de zwarte lijnen zijn kadastrale grenzen)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Uitgangspunten

De initiatiefnemer van het plan voor het Marelsdal ontwikkelt een concept dat zich richt op integratie in het duinlandschap, duurzaamheid en een daarbij behorende architectonisch verschijningsvorm.

Daarbij zijn drie aspecten zeer belangrijk:

1. De keuze voor de architectuur-/bouwstijl. In het project is gekozen om zo duurzaam mogelijk te bouwen in combinatie met een architectuur die past bij het beboste duinlandschap. Dat betekent een voorkeur voor natuurlijke materialen zoals hout, natuursteen, riet- of grasdaken en geïntegreerde zonnedaken (indien daken op het zuiden gericht). Ook is het een

- optie om de huizen te verwarmen en wellicht te koelen door het toepassen van een warmtepomp en warmtewisselaar.
2. Inpassing van de woningen in het beboste duinlandschap. In het Marelsdal is gekozen voor een concept van wonen in het duinlandschap, dus zonder de uitgeefbare grond volledig te verkavelen tot klassieke tuinen. Privacy is te creëren door te werken met reliëf en/of in de architectuur van de woningen geïntegreerde oplossingen: In de architectuur kunnen buitenkamers, terrassen, veranda's en/of loggia's met privacy worden mee-ontworpen. Een deel van het bouwvolume kan worden verwerkt in het duinlandschap, zoals garages en opslagruimtes, etc.
 3. Landschappelijke en ecologische inrichting. Het landschap rond de bebouwing is ecologisch in te richten met bloemrijke duinvegetatie, aansluitend op het duinbos van de binnenduinrand. De duinbeek is in te passen gecombineerd met optimale opvang en infiltratie van hemelwater. En perceelscheidingen met een natuurlijke uitstraling (zoals kastanje houten hekjes) passen in het beeld van het duinlandschap.

2.2.2 *Het plan*

Wonen in het duinlandschap

Er is een verkavelingsstudie uitgevoerd en een eerste schetsplan ontwikkeld, waarin de genoemde uitgangspunten zijn vertaald in een proefverkaveling. De entree van het Marelsdal ligt op dezelfde plaats als de oorspronkelijke toegang van de polikliniek. Op het terrein wordt een licht geaccidenteerd duinlandschap gecreëerd met binnen het bouwvlak hoogteverschillen van circa 3 meter. Hiermee ontstaat een geleiding van het terrein

Beeldkwaliteit

In het plan is gestreefd naar het gebruik van duurzame materialen, met inachtneming van het beeldkwaliteitsplan dat voor Duin en Bosch ontwikkeld is. Kappen met ruime overstek, veranda's en loggia's en duidelijk gedefinieerde terrassen. De op het zuiden gerichte daken kunnen voorzien worden van zonnepanelen die zijn geïntegreerd in de architectuur. De bebouwing krijgt twee woonlagen en kap. Een deel van begane grond wordt weggewerkt in het landschap. De huizen hebben veel glas aan de buitenzijde (de natuur dringt naar binnen) en zijn meer gesloten naar het erf toe. De buitenverlichting op de erven en langs de ontsluiting zal bestaan uit natuurvriendelijke led verlichting (bijvoorbeeld groen of amber).

Geen traditionele tuinen

De buitenruimte van de huizen bestaat uit compacte buitenruimten, zoals terrassen, veranda's en loggia's. Er komen geen tuinen in Natura 2000 gebied. Dit wordt opgenomen in de koopovereenkomsten, leveringsakten en de overeenkomst voor de vereniging van eigenaren door middel van een kettingbeding. Het toekomstig beheer van het terrein wordt vastgelegd in de overeenkomst voor de vereniging van eigenaren. De weg en de openbare parkeerplaatsen worden in eigendom en beheer overdragen naar gemeente. De ontsluiting heeft een informele begrenzing en sluit aan op de erven en garages. De bestrating bestaat uit een smalle rijloper van gebakken klinkers en in wisselende breedtes aangevuld met grasbetontegels waar de vegetatie doorheen groeit. Door reliëf / duin toe te voegen wordt de ligging van de huizen verstrekt en wordt beschutting en privacy gecreëerd bij de huizen en de terrassen.

Duinvegetatie

De directe omgeving van de woningen binnen het bouwvlak bestaat uit een open duinlandschap met bijbehorende grassen- en kruiden. Bij realisatie van het plan wordt een natuurlijk samengesteld gras- en kruidenmengsel ingezaaid. Dit geeft een bloemrijke en natuurlijke uitstraling en trekt veel vlinders, bijen en andere insecten aan.

Natura 2000

Marelsdal is onderdeel van loopduincomplex dat hoort bij oude monding Oer-IJ, waar veenlaag ontbreekt, water diep wegzakt en zand makkelijk verstuipte. De noordelijke helft van dit loopduincomplex is afgegraven: de Zanderij. De laagte in de kom van het westelijke loopduin (met voormalig voetbalveld) watert hier af via de duinbeek. Deze beek is zeer waarschijnlijk gegraven. Het Marelsdal is jong duin. Diepte top oud duin 0 m - 2 m onder maaiveld op bestaand bouwvlak. De basis is kalkrijk zand. Op deze binnenlands gelegen locatie komen van nature droge duinbossen van binnenduinrand (doeltype H2180C) voor. In dit geval met ten dele aangeplante dennen.

Het terrein loopt aan de randen buiten het bouwvlak geleidelijk over in Natura 2000 gebied: duinbos met vooral zomereiken en veel struweelsoorten als duindoorn, sleedoorn, meidoorn, kardinaalsmuts, vlier, kamperfoelie, liguster en hulst. Het plan is om de dennen en de exoten op het terrein grotendeels te verwijderen. Hierdoor krijgt het terrein een ruimtelijker en meer open karakter en komt er ook meer zon op terrein en de omgeving. Dit levert een betere bosbodem op en leidt tot een betere 'kalkpomp' en betere vertering. Door het kappen van dennen (en andere exoten) wijkt de rand van het bos terug en krijgt het meer het karakter van een boszoom. Het verwijderen van het naalddhout is positief voor de gras- en kruidenlaag en het bodemleven. Deze aanpak sluit aan bij de beheer- en verbeteringsmaatregelen in het kader van Natura 2000. Bepaalde fraai gevormde dennen kunnen blijven staan. Dit draagt bij aan de gevarieerdheid van het beeld, vooral in de wintermaanden. Op de erven worden enkele groepen dennen gepland voor het decoratieve effect.

2.2.3 Programma

Het bouwprogramma zal worden samengesteld uit de woningtypen vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen, en appartementen in een kleinschalig appartementengebouw. Het betreft maximaal 15 woningen. De nieuwe woningen krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12 m en 15 m. In afbeelding 5 is de concept planopzet getoond en in afbeelding 6 is een impressie getoond van een nieuwe woning.



afbeelding 5: concept planopzet (bron: Zeinstra Veerbeek Architecten)



afbeelding 6: Impressie nieuwe woningen (bron: Zeinstra Veerbeek Architecten)

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen. Ook zijn in het Barro de regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit betreft bijvoorbeeld het Natuurnetwerk Nederland.

Betekenis voor het plan

Voor het wijzigingsplan zijn relevant de ligging tegen het Nationale landschap en de ligging in het Nationale natuurnetwerk. Deze nationale belangen zijn niet direct van betekenis. Het relevante beleidskader wordt gevormd door het provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. De ladder bevat drie treden waarmee ruimtelijke besluiten moeten worden gemotiveerd. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6.

De ladder van duurzame verstedelijking houdt het volgende in:

- a) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) Indien uit de beschrijving onder a) blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c) Indien uit de beschrijving onder b) blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in

hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende manieren van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Betekenis voor het plan

Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro. Deze luidt: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Uit jurisprudentie over de toepassing van de Ladder blijkt dat wanneer er geen sprake is van uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie o.a. uitspraak ECLI:NL:RVS:2016:1075, Amersfoort, Bestemmingsplan Ierse Pond).

In het geval van het wijzigingsplan nemen de bouw mogelijkheden niet toe. Daar komt bij dat de woningen in het huidige plan al zijn voorzien en met het wijzigingsplan dit aantal niet wijzigt. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van het ruimtebeslag op de locatie. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Verordening*

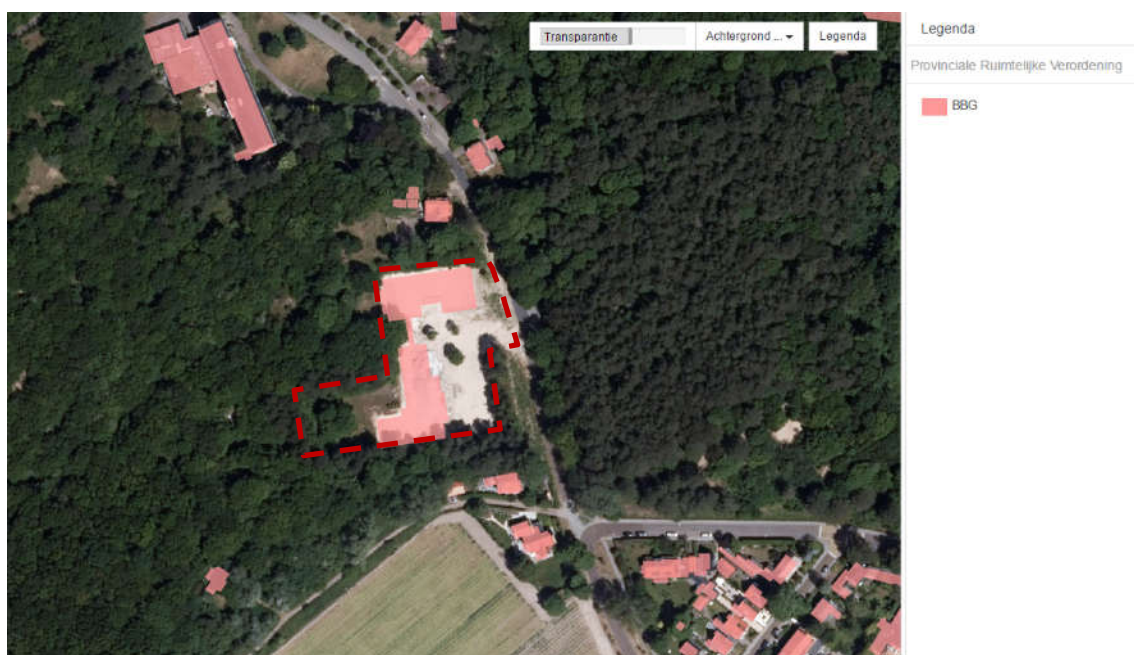
De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden.

In de verordening worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Zie hiervoor artikel 5a van de PRV.

Betekenis voor het plan

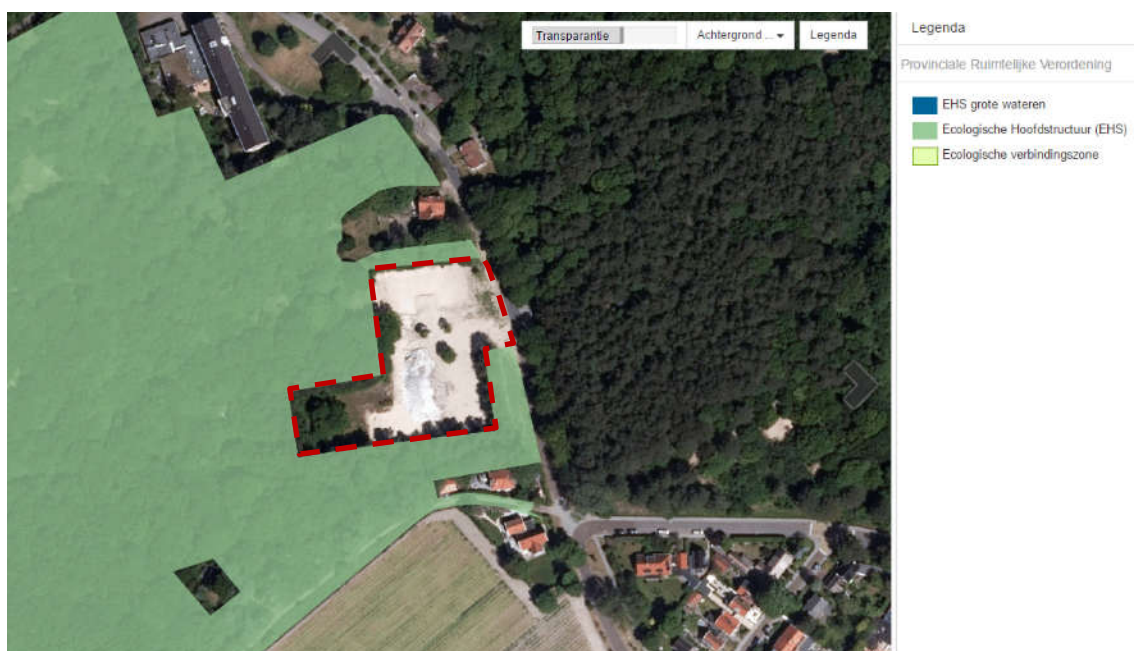
De voormalige zorgbebouwing binnen het plangebied is reeds gesloopt. Met de nieuwe ontwikkeling komt er minder bebouwing terug. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van het ruimtebeslag op de locatie. Zoals in paragraaf 3.2.2 is aangegeven, is met het onderhavige project geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 5a van de PRV is niet van toepassing.



afbeelding 7: bestaand bebouwd gebied (bron: Provinciale ruimtelijke verordening, versie 1 maart 2017)

Ecologische hoofdstructuur (artikel 19)

Het plangebied ligt net buiten de in de PRV aangewezen Ecologische Hoofdstructuur. De regels uit de PRV zijn zodoende niet van toepassing op het plan.



afbeelding 8: Ecologische hoofdstructuur, thans Natuurnetwerk Nederland (NNN) (bron: Provinciale ruimtelijke verordening, versie 1 maart 2017)

3.4 Gemeentelijk beleid

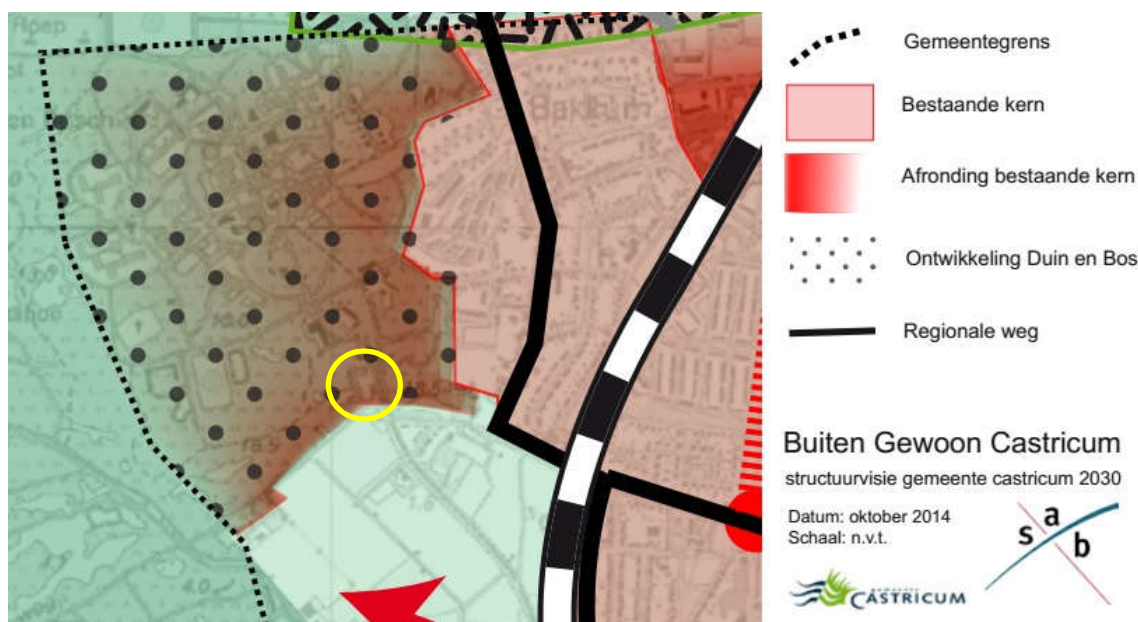
3.4.1 Structuurvisie Castricum 'Op weg naar 2030'

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.

Het plangebied van het wijzigingsplan ligt op de structuurvisiekaart binnen het gebied 'Ontwikkeling Duin en Bos'. Duin en Bosch is in de structuurvisie aangewezen als een woningbouwlocatie. In het geldende bestemmingsplan 'Duin en Bosch' is onder andere met de bestemming 'Gemengd-2' de mogelijkheid geboden voor nieuwbouw van woningen. Met het wijzigingsplan wordt hier uitwerking aan gegeven.

Voor het plan kan afgezien worden van het realiseren van sociale woningbouw. In plaats daarvan wordt conform de Nota Bovenwijks van de gemeente Castricum bijgedragen aan het Egalisatiefond 'Sociale Woningbouw'.



afbeelding 9: 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". De woningbouwontwikkeling op de locatie Duin en Bosch is in het overzicht van de woningbouwcapaciteit opgenomen. De nieuwe woningen die het wijzigingsplan mogelijk maakt, zijn hier onderdeel van.

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. Bij de voorgenomen ontwikkeling dient het welstandsbeleid van de gemeente Castricum gehanteerd te worden. Voor dit gebied zijn specifieke welstandscriteria geformuleerd.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect een beoordeling van het plan gegeven in relatie tot de wet- en regelgeving.

4.1 Archeologie

4.1.1 Inleiding

Nieuwe ontwikkelingen kunnen archeologische waarden aantasten. In het kader van het wijzigingsplan dienen dan ook de aanwezige of verwachte waarden te worden beschouwd. In de Monumentenwet 1988 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld, dit conform het Verdrag van Malta. Deze wet verplicht om bij de bestemming van de in het wijzigingsplan begrepen gronden, rekening te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verachten archeologische waarden.

4.1.2 Betekenis voor het plan

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 en de archeologische beleidskaart is in het bestemmingsplan Duin en Bosch voor het perceel Marelsdal de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' vastgesteld. Deze dubbelbestemming is in het wijzigingsplan overgenomen. In de dubbelbestemming is een verbod opgenomen voor het verstoren van de bodem dieper dan 2,5 m + NAP zonder nader onderzoek. Het uitgangspunt is om hier boven te blijven en aantasting te voorkomen. Mocht alsnog een verstoring dieper dan 2,5m + NAP nodig zijn, dan wordt in overleg met de gemeentelijk archeoloog de vervolgactie bepaald.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Inleiding

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in het wijzigingsplan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid. Een verplichting daartoe is er niet. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen moet een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid worden overgelegd (conform artikel 2.4 onder d. van de Regeling omgevingsrecht).

4.2.2 Betekenis voor het plan

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de locatie maximaal licht verontreinigd is. Dit vormt echter geen belemmering voor het voorgenomen plan. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

4.3 Aardkundige waarden

Het onderzoeksgebied bevindt zich in een gebied dat in de Provinciale Milieuverordening Noord-Holland (tranche 9, vastgesteld 14 december 2015) is aangeduid als aardkundig monument 'Duingebied Egmond - Wijk aan Zee'. De voorgenomen bouw- en graafwerkzaamheden zouden voor aantasting van dit monument kunnen zorgen. In de provinciale milieuverordening is een vrijstelling opgenomen voor werkzaamheden in een aardkundig monument binnen het bouwvlak in een vastgesteld bestemmingsplan. In het geval van Marelsdal is hier sprake van. Voor de met het wijzigingsplan beoogde ontwikkeling geldt zodoende een vrijstelling.

4.4 Water

4.4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening worden waterhuishoudkundige aspecten betrokken in ruimtelijke plannen. De watertoets is een procesinstrument en omvat de gehele procedure van elkaar vroegtijdig informeren, adviseren, gezamenlijk afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies als gemeenten. In het kader van het wettelijk vooroverleg van het wijzigingsplan wordt het waterschap om advies gevraagd.

In de watertoets wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

4.4.2 Betekenis voor het plan

De hoogteligging van de bouwkvael varieert van ongeveer 2,75 m + NAP in het smalle westelijke deel tot circa 3,50 m +NAP in het deel dichter bij de weg. Dit is exclusief de afgegraven delen onder de polikliniek. Deze delen liggen nu mogelijk 2 m lager. In de watertoets die is uitgevoerd voor het bestemmingsplan 'Duin en Bosch' is een kaartje opgenomen met de verwachte drooglegging. Op de locatie Marelsdal staat het grondwater 1,5 tot 2 meter onder het oorspronkelijke maaiveld (inmiddels is een deel van terrein afgegraven in verband met de sloop van de polikliniek). Het plan is om op verschillende plekken nieuwe hoogteverschillen aan te brengen. De souterrains van de nieuwe woningen worden in deze nieuw aangebrachte verhogingen aangebracht. De constructies zijn waterdicht.

Het plan leidt niet tot een verhardingstoename op het perceel. In het vigerend bestemmingsplan mag 40% van het bouwvlak worden bebouwd. In het wijzigingsplan is dit percentage overgenomen, waardoor er niet meer bebouwing kan komen dan in het huidige regime. Tevens is als uitgangspunt opgenomen dat regenwater van daken en verharding wordt geïnfiltreerd in de bodem als aanvulling op het grondwater. Er wordt een minimum aan het verhard oppervlak gerealiseerd en het hemelwater wordt losgekoppeld van de riolering. De bestaande duinbeek kan als aanvullende infiltratievoorziening worden benut.

4.4.3 Advisering waterschap

Voor het plan is de Digitale Watertoets uitgevoerd. Het resultaat is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Uit de toets blijkt dat het plan een zeer beperkte invloed op de waterhuishouding heeft.

Tijdens de formele overlegprocedure van het wijzigingsplan heeft HHNK het bestemmingsplan gecontroleerd of de conclusies ten aanzien van de wateraspecten kloppen. Het waterschap onderschrijft de conclusies uit de watertoets en benoemt alleen enkele aandachtspunten ten aanzien van de uitvoering van het project. Dit heeft geen invloed op het wijzigingsplan. Het waterschap stemt in met de voorgestelde wijziging van de bestemming.

4.5 Ecologie

4.5.1 Inleiding

Binnen de Nederlandse natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in de bescherming van soorten en gebieden. De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet, terwijl gebieden worden beschermd door middel van de Natuurbeschermingswet 1998. In deze wetten zijn, naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid, ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Wetlands Conventie, Conventie van Bonn en CITES. Een belangrijk speerpunt in het Nederlandse natuurbeleid vormt daarnaast het Natuurnetwerk Nederland (NNN, in de wet wordt nog gesproken over EHS). Hieronder is eerst ingegaan op de gebiedsbescherming en daarna op de soortenbescherming.

4.5.2 Gebiedsbescherming

Het plan is gelegen nabij het Natura 2000-gebied Noordhollands Duinreservaat, welke is aangewezen in het kader van de Habitatrichtlijn. Een gedeelte van het Noordhollands Duinreservaat betreft een voormalig Natuurmonument, maar dit ligt op grote afstand van het plangebied. De instandhoudingsdoelstellingen en de bescherming van het Natura-2000 gebied i.r.t. de beoordeling van de effecten van het wijzigingsplan richt zich daarom sec op de habitattypen waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen. In casu betekent dit hoofdzakelijk de habitattypen Duinbossen (binnenduinrand) – H2180C en Duinbossen (droog), eiken- en berkenbos – H2180Abe.

Het plangebied van het wijzigingsplan is geëxclaveerd en valt daarmee niet onder het aanwijsbesluit. De nieuwe woningen worden gebouwd in dit geëxclaveerde gedeelte. Significante negatieve effecten op aangewezen habitattypen door de realisatie van de woningen zijn daarom uitgesloten.

Langs de rand van het plangebied worden dennen en andere exoten (met name prunus) gekapt om het plangebied meer openheid te geven. Voor zover dit zwarte dennen en prunus betreft (en dus aangeplante exoten), is de kap hiervan een beproefde beheersmaatregel voor de omvorming tot (hoger) kwalitatief duinbos. Significante negatieve effecten op het duinbos door het kappen van exoten zijn daarom uit te sluiten.

Het plan is voorgelegd aan de Provincie Noord-Holland. De provincie heeft (per email van 10 maart 2016) beoordeeld dat doordat significante negatieve effecten bij voorbaat zijn uitgesloten, het plan niet passend hoeft te worden beoordeeld.

4.5.3 Soortenbescherming

Wat betreft soortenbescherming is uitgebreid onderzoek gedaan in het kader van het bestemmingsplan en sloop van de gebouwen. De bebouwing is al gesloopt. Daarnaast is voor de ontwikkeling van het terrein en het uitvoeren van de werkzaamheden een 'Ecologisch Werkprotocol Duin en Bosch versie 1.0 (20130913)' opgesteld. Dit protocol is ook van toepassing op Mareldal.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Inleiding

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan zijn de verkeerskundige aspecten van belang. Nagegaan is of het wijzigingsplan gevolgen heeft voor het verkeers- en parkeerpatroon. Hierbij is het uitgangspunt dat geen parkeeroverlast ontstaat en er sprake is van een goede verkeersafwikkeling van eventueel extra verkeer.

4.6.2 Betekenis voor het plan

4.6.2.1 Verkeer

Om de effecten op de verkeerssituatie te beoordelen is een vergelijking gemaakt tussen de mogelijke verkeersbewegingen bij de huidige maatschappelijke bestemming en de toekomstige situatie met 15 woningen. Hiervoor is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 317 'Kencijfers

parkeren en verkeersgeneratie' (2012). Castricum valt onder matig stedelijk gebied en de locatie ligt in 'rest bebouwde kom' volgens de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Castricum 2013'. Op basis van deze uitgangspunten is de vergelijking in verkeersgeneratie gemaakt.

Maatschappelijk

De huidige bestemming Maatschappelijk maakt maatschappelijke voorzieningen op het gebied van geestelijke gezondheidszorg mogelijk. Er is geen kencijfer voor deze specifieke maatschappelijke functie in de publicatie benoemd. Een gemiddeld ziekenhuis kent een verkeersgeneratie tussen de 7,0 en 7,8 mvt/etmaal per 100 m² bvo is te lezen in de CROW publicatie. De verkeersgeneratie voor geestelijke gezondheidszorg ligt naar verwachting lager. In het verkeersonderzoek bij het bestemmingsplan Duin en Bosch is in 2011 gerekend met 3 verkeersbewegingen per 100 m² BVO voor de functie geestelijke gezondheidszorg² (bron: Maatschappelijk toegerekend. Dat ligt aan de lage kant, maar geeft daarmee de ondergrens van de bandbreedte. Met een oppervlakte van 4.300 m² bvo komt dit neer op een bandbreedte van 129 - 335 mvt/etmaal in totaal.

Wonen

De CROW publicatie benoemt per woningtype een kencijfer. Dit is in de tabel benoemd.

<i>categorie</i>	<i>Gemiddelde kencijfer</i>
Woning, vrijstaand	8,2
Woning, 2-onder-1-kap	7,8
Appartement (koop, etage, duur)	7,1

Omdat het programma niet vastligt, is ook te werken met het globale kencijfer voor de verkeersgeneratie van de functie Wonen uit de CROW publicatie. Voor Centrum Dorps is dit kencijfer 6,3 en voor Landelijk wonen is dit 7.4/mvt/weekdag. Het plangebied ligt op de grens van landelijk en dorps wonen. Zodoende is uitgegaan van 6,85 mvt/weekdag. Voor een werkdag dient dit te worden vermenigvuldigd met 1,11. Uitgaande van het gemiddelde van deze woonmilieutypes wordt het kencijfer dan 7,6 mvt/etmaal. Het wijzigingsplan maakt maximaal 15 woningen mogelijk. Dit betekent dat in totaal sprake is van 114 verkeersbewegingen.

Conclusie verkeersafwikkeling

De verkeersgeneratie van de huidige functie bedraagt tussen de 129 en 335 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie van de nieuwe woningen bedraagt 114 mvt/etmaal. De verkeersgeneratie van de nieuwe woningen is daarmee lager dan de onderzijde van de bandbreedte van de verkeersgeneratie die is berekend voor de maatschappelijke bestemming. Het wijzigingsplan leidt zodoende niet tot een knelpunt voor de verkeerssituatie. Ook zijn bewoners meer betrokken bij hun woonomgeving dan werknemers. Dit is gunstig voor de verkeersafwikkeling over de langzaamverkeerroute naar het zuiden.

4.6.2.2 Parkeren

De parkeernormen staan in de gemeentelijke Nota Parkeernormen Castricum 2013 (of actuellere versie). Het plangebied valt onder de 'rest bebouwde kom'. Het programma bestaat uit een mix van vrijstaande, twee onder een kappers en appartementen (koop, duur). Per type woning geldt een andere norm, zie onderstaande tabel.

<i>Type</i>	<i>Norm</i>	<i>bezoekersparkeren</i>
Vrijstaand	1,8 - 2,6	0,3
Twee onder een kap	1,7 - 2,5	0,3
Appartementen (koop, etage, duur)	1,6 - 2,4	0,3

² Rapport: Verkeersgeneratie Duin en Bosch, Goudappel Coffeng, 19 september 2011, bijlage 6 bij Bestemmingsplan Duin en Bosch.

Het uitgangspunt van het plan is dat het parkeren op eigen erf plaatsvindt. In het plan is echter niet vastgelegd welke aantallen van elk woningtype wordt gerealiseerd en hoe de parkeeroplossing er uit gaat zien. Sommige woningen krijgen een garage en alle woningen krijgen een oprit met voldoende ruimte voor het parkeren. Bij de planuitwerking worden de gemeentelijke parkeernormen toegepast. De bewonersparkeerplaatsen dienen onafhankelijk bereikbaar te zijn. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de correctiefactor voor parkeerplaatsen op eigen erf. Dit omdat parkeerplaatsen op eigen erf en met name garages in de praktijk niet altijd te worden gebruikt voor het stallen van de auto. De correctiefactoren zijn genoemd in bijlage 3 bij de Nota Parkeernormen Castricum 2013 (of actuelere versie). Ook komt in het plan ruimte ten behoeve van het bezoekersparkeren (0,3 pp per woning). Dit komt neer op in totaal 5 openbare parkeerplaatsen.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

4.7.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening stelt zich tot doel een goede kwaliteit van leefomgeving te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende afstand tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast (richtafstand).

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Castricum de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie.

4.7.2 Betekenis voor het plan

Het plangebied ligt in een duingebied met in het geldend bestemmingsplan de bestemming 'Natuur'. Er zijn geen zware milieubelastende functies in de nabijheid. Deze zijn in de omliggende bestemmingen ook niet toegestaan. Er is op basis van milieuzonering geen hinder van omliggende functies te verwachten die een belemmering vormt voor de ontwikkeling van woningen.

4.8 Geluid

4.8.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid en bevat een stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder door onder meer wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Indien een bestemmingsplan (en ook wijzigingsplan) geluidgevoelige functies mogelijk maakt of voorziet in geluidsproducerende functies, dienen de akoestische effecten beoordeeld te worden met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

4.8.2 Betekenis voor het plan

De nieuwe woningen liggen niet in een onderzoekzone van een weg of spoorweg of industrieterrein. De Duinenboschweg is een doodlopende weg met weinig verkeer. Er is geen onderzoek wegverkeerslawaaï nodig. Er is vanuit het aspect geluidhinder geen belemmering voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Inleiding

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor de andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

4.9.2 *Niet in betekenende mate bijdragen*

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is “niet in betekenende mate” als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. Woningbouwlocaties van niet meer dan 1.500 woningen en één ontsluitingsweg ofwel niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen vallen onder deze categorieën.

4.9.3 *Betekenis voor het plan*

Het project is aan te duiden als Niet in betekenende mate. Er is geen luchtkwaliteitonderzoek nodig. Er is vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen.

4.10 Externe veiligheid

Een woning is een kwetsbaar object. De risicokaart (www.risicokaart.nl) is geraadpleegd om te beoordelen welke risicobronnen aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied. Het plangebied ligt niet in een risicocontour van een risicovolle inrichting of transportroute van gevaarlijke stoffen. Er is vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van de nieuwe woningen.

5 Toelichting op de planregels

5.1 Algemeen

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

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan 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 bestemming. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van de regels.

5.2 Planopzet

Het wijzigingsplan wijzigt de bestemming 'Maatschappelijk - 5' in de bestemming 'Gemengd - 2' conform de in het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De opzet van het wijzigingsplan is globaal. Het hele plangebied van het wijzigingsplan krijgt de bestemming 'Gemengd - 2'. Binnen dit vlak zijn de nieuwe woningen mogelijk. Het aantal woningen is in de regels vastgelegd, evenals een bebouwingspercentage om zo het maximum aan bebouwing te regelen. De exacte positie van de nieuwe gebouwen is niet vastgelegd. Deze systematiek zorgt voor flexibiliteit om ontwerpwijzigingen in het plan op te kunnen vangen.

Het wijzigingsplan maakt na vaststelling onderdeel uit van het moederplan 'Duin en Bosch'. Dit betekent dat de regels uit het moederplan ook voor het wijzigingsplan gelden. In het wijzigingsplan zijn verschillende onderdelen daarom niet opgenomen, zoals de wijze van meten en algemene bouw- en gebruiksregels. Ook zijn niet alle begrippen overgenomen. De regels van het wijzigingsplan dienen in samenhang met de regels uit het moederplan te worden gelezen. Wel zijn de artikelen opgenomen die verplicht zijn op grond van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit zijn de anti-dubbeltelregel en de regels ten aanzien van overgangsrecht.

5.3 Indeling regels

Het wijzigingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Wanneer na 1 juli 2013 een wijzigingsplan wordt gemaakt op basis van een moederplan volgens de RO Standaarden 2008, dan moet het wijzigingsplan worden opgezet conform de RO Standaarden 2012. Inhoudelijk is aangesloten bij de kaders van het moederplan, bestemmingsplan 'Duin en Bosch'.

Ter verduidelijking is hieronder per artikel de bestemmingsregeling toegelicht. De planregels kent drie hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels en de slotregel.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels van het wijzigingsplan worden gehanteerd. De begrippen van het moederplan blijven voor het wijzigingsplan gelden. Voor de leesbaarheid zijn de begrippen uit het moederplan wel overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is beschreven hoe zaken zoals de hoogte of de inhoud van een bouwwerk worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd - 2

Voor het perceel is de bestemming 'Gemengd – 2' opgenomen. De bestemmingsregel is grotendeels gelijk aan de bestemming 'Gemengd - 2' uit het moederplan. Echter, aangezien het gaat om alleen woningbouw, zijn niet alle functies uit de bestemming uit het moederplan overgenomen. De functie 'wonen' is opgenomen met de bijbehorende functies tuinen en erven, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

In de bouwregels is voor hoofdgebouwen een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen en een maximum bebouwingspercentage. Het maximaal aantal woningen is vastgelegd op 15. Er zijn geen bouwregels voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. De mogelijkheden uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) voor vergunningsvrij bouwen zijn voldoende (bijlage II Bor). Zodoende zijn geen aanvullende regels in het moederplan opgenomen en ook niet in het wijzigingsplan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4

Ten behoeve van de bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 opgenomen. De regeling is overeenkomstig het moederplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is recht gedaan aan de verplichting uit artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze standaardbepaling heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Artikel 6, 7, 8 en 9

Artikelen 6 t/m 9 zijn overgenomen uit het moederplan ter bevordering van de leesbaarheid. Deze artikelen zien op algemene mogelijkheden zoals een algemene afwijking van 10% ten behoeve van de goot- of bouwhoogte, of een algemene wijzigingsbevoegdheid om bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te verschuiven.

Ook is een algemene gebruiksregel opgenomen voor het ondergeschikt gebruik van ruimten binnen een woning en in bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een bedrijf.

Artikel 10 Van toepassing verklaring

Met dit artikel is in de regels van het wijzigingsplan expliciet gemaakt dat eveneens de regels uit het moederplan 'Duin en Bosch' gelden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Het betreft de volgende artikelen:

- Artikel 11 Overgangsrecht
- Artikel 12 Slotregel

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening 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 economische haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten zijn in hoofdstuk 7 toegelicht.

6.2 Economische 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 of wanneer er geen kosten te verhalen zijn.

Bij het voorliggende bestemmingsplan zijn de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd door middel van een gesloten samenwerkingsovereenkomst.

In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot de verdere ontwikkeling van het project en de rol van zowel de gemeente als Marelsdal BV hierin. Doel van de overeenkomst is ook om de financiële afspraken vast te leggen.

7 Procedure

7.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid

In artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat op de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat de uitgebreide totstandkomingsprocedure wordt gevolgd, ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure genoemd. Hieronder worden de procedure stapsgewijs toegelicht.

Het concept ontwerp wijzigingsplan wordt voorgelegd aan de betrokken bestuurlijke instanties, zoals waterschap, provincie en andere diensten die betrokken zijn bij dit plan. Dit bestuurlijk vooroverleg is verplicht op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Na het vooroverleg en eventuele aanpassingen wordt het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd en vindt een formele kennisgeving plaats van het ontwerpbesluit. Gedurende de terinzagelegging, de termijn hiervan bedraagt 6 weken, heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. Aan de hand van de ingebrachte zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast.

Binnen een termijn van acht weken na het verloop van de termijn van de terinzagelegging, beslist het college van burgemeester en wethouders van Castricum omtrent vaststelling van het wijzigingsplan. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na verloop van de beroepstermijn. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en de diensten 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 het kader van het vooroverleg is aan de besturen en diensten van de betrokken bevoegde gezagen gevraagd om een reactie te geven.

De volgende reacties zijn ontvangen:

- Provincie Noord-Holland
- Gasunie
- HHNK

De provincie Noord-Holland en Gasunie hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben op het wijzigingsplan. HHNK bevestigt de conclusies uit de uitgevoerde digitale watertoets en geeft aan in te stemmen met de wijziging van de bestemming.

7.3 Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan is op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 6 juli 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om, zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerpbe-

stemmingsplan naar voren te brengen. Er zijn twee zienswijzen ontvangen waarvan één zienswijze mede is ondertekend door vier personen. De zienswijzen zijn in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' samengevat en van beantwoording voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijzen leiden tot aanpassingen in het plan.