



**Nota zienswijzen
Wijzigingsplan 'Marelsdal 2018'**

1. Inleiding

Het wijzigingsplan 'Marelsdal 2018' maakt het mogelijk dat op de locatie Marelsdal, onderdeel van het Duin en Boschterrein, maximaal 11 woningen worden gebouwd. In het ter inzage gelegde plan waren maximaal 13 woningen toegestaan. Dit is in het definitieve wijzigingsplan teruggebracht naar 11. Het totale aantal woningen op het Duin en Boschterrein neemt door dit wijzigingsplan niet toe. Het aantal woningen dat ingevolge het bestemmingsplan "Duin en Bosch" binnen de bestemming 'Gemengd' is toegestaan, blijft 75.

Ontwerpwijzigingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 december 2018 ingestemd met het ontwerpwijzigingsplan, nadat het op 31 oktober 2017 vastgestelde wijzigingsplan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 26 september 2018 was vernietigd. Onderhavig wijzigingsplan dient ter herstel van het door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geconstateerde gebrek ten aanzien van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de inrichting, de landschappelijke inpassing en de borging van voldoende parkeergelegenheid. Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 20 december 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze omtrent het ontwerpwijzigingsplan naar voren te brengen.

Het ontwerpwijzigingsplan was analoog raadpleegbaar op de gemeentelijke locatie aan het Raadhuisplein 1 in Castricum. Ook was het ontwerp digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.castricum.nl) en de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Op het ontwerpwijzigingsplan is één zienswijze (ingediend namens vier personen) naar voren gebracht.

Leeswijzer

In de voorliggende nota is de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De nota zienswijzen is geanonimiseerd. Voor zover er naar aanleiding van de zienswijze of ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd, wordt dat in de beantwoording opgemerkt. Een compleet overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de Nota van wijzigingen.

2. Ingekomen zienswijze

Visser en Van Dam Adviseurs in Omgevingsrecht, namens 4 indieners

De vier indieners wonen op het Duin en Bosch terrein in de nabijheid van het plangebied. Eén indiener woont 40 meter van het plangebied (cliënt A), waarbij wordt opgemerkt dat zijn/haar grond op circa 10 meter van het plangebied ligt. Twee indieners wonen op 375 meter van het plangebied en één indiener woont 850 meter van het plangebied. De zienswijze is samengevat (cursief) en voorzien van een reactie van de gemeente.

1. *De omwonenden zijn onvoldoende betrokken bij totstandkoming van het wijzigingsplan en positie van indieners en andere omwonenden is niet serieus genomen.*

De omwonenden zijn op de juiste wijze geïnformeerd over en betrokken bij het oorspronkelijke en inmiddels door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state vernietigde (ontwerp)wijzigingsplan. Onderhavig plan dient tot herstel van de door de Afdeling geconstateerde gebreken en betreft, zoals de indieners van de zienswijze terecht opmerken, geen geheel nieuw plan. Bovendien zij opgemerkt dat het betrekken van omwonenden voorafgaand aan het ter inzage leggen van een ontwerp wijzigingsplan geen onderdeel uitmaakt van de wettelijke voorbereidingsprocedure, zodat het participatieproces geen rol speelt bij de vraag of het wijzigingsplan op goede gronden is vastgesteld. In de conclusie van de zienswijze vragen indieners om een gesprek met de gemeente. Dat gesprek heeft op 28 februari 2019 plaatsgevonden, maar heeft niet geleid tot (structurele) aanpassingen aan het plan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan

2. *De toelichting bij het ontwerp wijzigingsplan voldoet niet aan de eisen die daaraan worden gesteld:*
 - a. *de samenwerkingsovereenkomst en de daaruit vloeiende verplichtingen worden niet benoemd. Bijvoorbeeld ten aanzien van de verplichting 'wonen volgt zorg'.*

De in bijlage I bij de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) opgenomen bepalingen over 'Wonen volgt zorg' zijn niet van toepassing op de locatie Marelsdal, zodat Marelsdal ontwikkeld mag worden, zonder dat er eerst een zorglocatie gerealiseerd zou moeten worden. Overigens zijn alle in bijlage I bij de SOK genoemde zorglocaties voor het landgoed Duin en Bosch gerealiseerd, zodat voor heel Duin en Bosch wordt voldaan aan deze verplichting. De toelichting wordt op dit punt verduidelijkt.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting bij het wijzigingsplan

- b. *De toelichting zegt niets over toetsing van het plan aan de waarden en afspraken zoals verwoord in de samenwerkingsovereenkomst.*

Zoals in de samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd, worden te ontwikkelen deelgebieden zoals Marelsdal voor advies voorgelegd aan het kwaliteitsteam. Dit is tevens vastgelegd in de realisatieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. Die toetsing heeft in dit geval ook plaatsgevonden. Bovendien is het inrichtingsontwerp ter goedkeuring voorgelegd aan het kwaliteitsteam. De toelichting wordt op dit punt verduidelijkt. .

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting bij het wijzigingsplan

- c. de toelichting geeft niet het volledige beeld van alle kwalitatieve en kwantitatieve ingrepen in het gebied en alle afspraken daaromtrent.*

De toelichting bevat een beschrijving van de voor het wijzigingsplan relevante kaders. Een beschrijving van de relevante kwalitatieve en kwantitatieve eisen aan ingrepen in het gehele Duin en Bosch-gebied en afspraken daaromtrent is niet vereist.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan

3. *Doordat het wijzigingsplan op zichzelf wordt ontwikkeld draagt de ontwikkeling niet bij aan het versterken van de originele historische kenmerken van het landgoed met de daarbij behorende zorgvuldige inpassing.*

De systematiek waarbij het wijzigingsplangebied op zichzelf kan worden ontwikkeld maakt onderdeel uit van de plansystematiek van het thans onherroepelijke bestemmingsplan "Duin en Bosch", met in bijzonder de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Dat plan is onherroepelijk, waarmee de aanvaardbaarheid in beginsel als gegeven moet worden beschouwd. Wel is de ontwikkelaar, net als alle andere ontwikkelaars in Duin en Bosch, gehouden aan de voor het gebied geldende kaders. Ook het Kwaliteitsteam heeft de functie op een goede inpassing toe te zien. De locatie Marelsdal ligt niet in het als rijksmonument aangewezen deel van landgoed Duin en Bosch. Om de overgang van monumentaal naar niet-monumentaal te benadrukken en de zorgvuldige inpassing te borgen is vanuit het kwaliteitsteam ook aandacht gevraagd voor de overgang naar het monumentale gebied en de poortwachterswoningen. Conform het advies van het Kwaliteitsteam is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee publiekrechtelijk is geborgd dat tussen de Duinenboschweg en Marelsdal een groene afscheiding wordt aangebracht, waarmee de landschappelijke inpassing wordt geborgd en wordt voorkomen dat aan die zijde op de perceelsgrens kan worden gebouwd.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan, wel wordt het plan ambtshalve aangepast.

4. *Het ontwerp wijzigingsplan houdt geen rekening met de vergroting van het perceel van een van de indieners*

De afname in afstand tussen de percelen heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat op grond waarvan het plan zou moeten worden aangepast. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Bestemmingsplan "Duin en Bosch" voorziet thans in bouwmogelijkheden op het perceel binnen de bestemming Maatschappelijk 5. In het onherroepelijke bestemmingsplan Duin en Bosch (2012) is al aangegeven dat er een reële kans bestaat dat de maatschappelijke locatie Marelsdal zou komen te vervallen en daarom via een wijzigingsbevoegdheid (welke reeds was benoemd in het Ontwikkelingsplan van maart 2009) aangewend kon worden voor woningbouw. Het bouwvolume neemt in het wijzigingsplan bovendien aanzienlijk af. De afstand tussen het perceel van Marelsdal en de woning van een van de indieners is door de vergroting van het perceel niet gewijzigd.

Bovendien mag het (vergroete) perceel niet bebouwd worden. Het wijzigingsplan heeft derhalve geen gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van het perceel.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

5. *De planregels komen niet tegemoet aan de uitgangspunten zoals benoemd in de toelichting bij het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerp wijzigingsplan voldoet daardoor niet aan de ruimtelijke kaders voor Duin en Bosch zoals neergelegd in de structuurvisie en het inrichtingsplan:*

- a. *de gewenste/vereiste invulling van de architectuur en het materiaalgebruik, landschappelijke en ecologische inpassing zijn ten onrechte niet juridisch afdwingbaar;*

De invulling van de architectuur en het materiaalgebruik betreffen aspecten die niet worden geregeld in het wijzigingsplan maar onderdeel vormen van de toetsing in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. De landschappelijke en ecologische inpassing is overeenkomstig de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State publiekrechtelijk geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting, gekoppeld aan een door het Kwaliteitsteam goedgekeurd inrichtingsontwerp, zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan, wel wordt het plan ambtshalve aangepast.

- b. *er is geen waarborg tegen het verharden van tuinen, paden, wegen en private stukken van het grondgebied.*

Zie het antwoord onder 5a. Daarnaast voorziet de aanduiding 'landschappelijke inpassing - 2' in duinreliëf en duinvegetatie op de gronden tussen de bouwvlakken, een en ander conform het door het Kwaliteitsteam geaccordeerde inrichtingsplan dat als bijlage 1 bij de planregels is gevoegd. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan, wel wordt het plan ambtshalve aangepast.

6. *de planregels met betrekking tot het kwaliteitsteam zijn onvoldoende om de landschappelijke inpassing te waarborgen, bovendien wordt met de huidige planregel niet tegemoet gekomen aan het door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geconstateerde gebrek.*

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft overwogen dat de rol van het kwaliteitsteam alleen was vastgelegd in de SOK en niet in het plan, waardoor de door het college gewenste sturing door het kwaliteitsteam voor wat betreft de landschappelijke inpassing niet publiekrechtelijk was verzekerd. Dit gebrek wordt met onderhavig wijzigingsplan hersteld. In het wijzigingsplan worden namelijk twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die waarborgen dat de percelen pas mogen worden gebruikt als i) de gronden tussen de woningen en de Duinenboschweg en ii) de gronden tussen de bouwvlakken zijn ingericht conform het door het Kwaliteitsteam – gedefinieerd in het wijzigingsplan – goedgekeurde en als bijlage 1 bij de planregels gevoegde inrichtingsontwerp zijn ingericht en in stand worden gehouden. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Een omgevingsvergunning voor bouwen mag bovendien pas worden verleend indien vooraf advies is gevraagd aan het Kwaliteitsteam, waarbij de landschappelijke inpassing wordt getoetst aan het door het Kwaliteitsteam goedgekeurde inrichtingsontwerp zoals opgenomen als bijlage 1 bij de planregels. Ook worden er extra regels gesteld met betrekking tot parkeerplaatsen om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Het wijzigingsplan wordt hierop aangepast.

Meer algemeen geldt dat ook de welstandscommissie de bouwplannen toetst aan redelijke eisen van welstand. Het toetsen aan redelijke eisen van welstand is vastgelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en daarmee publiekrechtelijk verankerd.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan, wel wordt het plan ambtshalve aangepast.

7. *om tegemoet te komen aan de uitspraak van de Afdeling zal de wijze waarop invulling wordt gegeven aan het gebied Duin en Bosch opnieuw moeten worden beoordeeld en het kwaliteitsteam opnieuw moeten worden samengesteld.*

Zoals onder 6 genoemd, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het vorige wijzigingsplan vernietigd omdat de landschappelijke inpassing onvoldoende publiekrechtelijk was verzekerd. Met onderhavig wijzigingsplan is dat gebrek hersteld. Uit de uitspraak kan niet worden afgeleid dat het Kwaliteitsteam opnieuw zou moeten worden samengesteld. De samenstelling van het Kwaliteitsteam is nader uitgewerkt in de SOK en valt buiten de reikwijdte van onderhavig wijzigingsplan.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

8. *De planregels beperken ten onrechte niet de mogelijkheid voor vergunningvrij bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zodat verdere verdichting niet kan worden voorkomen.*

Deze zienswijze geeft aanleiding om het ontwerp wijzigingsplan aan te passen. Er wordt in de planregels opgenomen dat gronden buiten het bouwvlak niet als erf (en daarmee niet als achterterfgebied als bedoeld in Bijlage II bij het Bor) kunnen worden beschouwd, en dat de vergunningsvrije mogelijkheden hierdoor niet van toepassing zijn. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plan gewaarborgd.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan.

9. *De planregels beperken ten onrechte onvoldoende de mogelijkheid tot het vergunningvrij bouwen van aan- en uitbouwen omdat het begrip 'erf' niet gedefinieerd is in het ontwerp wijzigingsplan.*

Zie punt 8.

10. *Met het in het wijzigingsplan van toepassing verklaren van de planregels van het bestemmingsplan 'Duin en Bosch' (het moederplan) zal onnodig discussie ontstaan over de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Immers, de regels werken naast elkaar. Bovendien is dit niet nodig omdat in het ontwerp wijzigingsplan reeds alle regels ten behoeve van de bestemmingsplan is opgenomen.*

Deze zienswijze geeft aanleiding de van toepassing verklaring (artikel 10 in het ontwerpwijzigingsplan) uit het wijzigingsplan te schrappen nu deze niet noodzakelijk is. De regels in het wijzigingsplan bieden een zelfstandig toetsingskader.

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het wijzigingsplan.

Conclusie

Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. Verder zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp-wijzigingsplan. Een compleet overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de Nota van wijzigingen.