



**Nota van wijzigingen
Wijzigingsplan 'Marelsdal 2018'**

1. Inleiding

In de 'Nota van zienswijzen Marelsdal 2018' is de ingekomen zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan 'Marelsdal 2018' samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen. In de onderhavige Nota van wijzigingen is aangegeven welke wijzigingen er naar aanleiding van de zienswijze en ambtshalve zijn doorgevoerd in de toelichting, regels en op de verbeelding van het wijzigingsplan.

2. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze en ambtshalve wijzigingen

Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting als volgt aangepast:

- Het maximum aantal woningen is teruggebracht van 13 naar 11. Op verschillende plaatsen in de toelichting van het wijzigingsplan is de tekst hier op aangepast;
- In paragraaf 2.1 is verduidelijkt dat de locatie Marelsdal volgens de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Castricum en de Parnassia Bavo Groep ontwikkeld mag worden, zonder dat er eerst een zorglocatie gerealiseerd zou moeten worden. Tevens is toegelicht dat alle in bijlage 1 van de overeenkomst genoemde zorglocaties inmiddels gerealiseerd zijn;
- In paragraaf 2.2 is verduidelijkt dat de te ontwikkelen deelgebieden op Duin en Bosch voor advies worden voorgelegd aan het Kwaliteitsteam. Hierbij is tevens aan gegeven dat het schetsontwerp en voorlopig ontwerp voor de locatie Marelsdal akkoord zijn bevonden in het Kwaliteitsteam evenals het inrichtingsontwerp zonder verdiepte woningen;
- In paragraaf 2.2 is nader toegelicht op welke wijze de te realiseren woningen het plangebied landschappelijk worden ingepast in het duinlandschap en hoe hierbij rekening wordt gehouden met de rijksmonumenten in de omgeving. Tevens is beschreven op welke wijze dit door middel van de opgenomen voorwaardelijke verplichtingen in het wijzigingsplan is geborgd;
- Het beleidskader is geactualiseerd op basis van het nu geldende beleid (Nationale Omgevingsvisie, Omgevingsverordening NH2020, regionale woningbouwafspraken).
- De paragraaf 'Aardkundige waarden' is vervallen aangezien het plangebied met de inwerking van de provinciale Omgevingsverordening NH2020 niet meer is aangewezen als aardkundig monument;
- In verband met de ontstane vertraging is in het kader van een zorgvuldige besluitvorming opnieuw een digitale watertoets uitgevoerd. De resultaten worden verwerkt in paragraaf 4.3 (Water) van de toelichting;
- Het verkennend natuuronderzoek is geactualiseerd. Tevens zijn stikstofberekeningen uitgevoerd met het programma Aeries. De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 4.4 (Ecologie) van de toelichting;
- Paragraaf 4.5 (Verkeer en parkeren) is geactualiseerd op basis van de actuele CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' en de nu geldende Nota Parkeernormen Castricum 2020. Tevens is verduidelijkt dat per kavel minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein komen en 4 openbare parkeerplaatsen haaks op de aan te leggen weg in het plangebied worden gerealiseerd;
- Hoofdstuk 5 'Toelichting op de planregels' is geactualiseerd naar aanleiding van de aanpassingen in de regels (zie hierna);

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de regels als volgt aangepast:

- De begrippen 'aanbouw', 'bijgebouw' en 'Kwaliteitsteam Duin en Bosch' zijn toegevoegd in de begripsbepalingen (artikel 1);
- In de bestemming Gemengd – 2 (artikel 3) zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:
 - In de bestemmingsomschrijving is vastgelegd dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 11;
 - Er zijn regels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken toegevoegd;
 - Met de functieaanduiding 'weg' is bepaald dat een weg uitsluitend is toegestaan binnen deze aanduiding. Tevens is in de specifieke gebruiksregels een bepaling (lid 3.3.2) toegevoegd waarin is bepaald dat het gebruik van gronden als parkeerplaats voor auto's uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'weg' en binnen een afstand van 10 meter tot de functieaanduiding 'weg';
 - Lid 3.2.2 sub k met betrekking tot het advies van het Kwaliteitsteam is verwijderd. In plaats daarvan zijn ten behoeve van de landschappelijke inpassing twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de regels (artikel 3.3.3 en 3.3.4), gekoppeld aan een door het Kwaliteitsteam goedgekeurd inrichtingsontwerp. Dit inrichtingsontwerp is als bijlage 1 bij de regels opgenomen. In artikel 3.3.5 is een voorrangsregeling opgenomen;
 - In artikel 3.3.1 is bepaald dat de gronden die zijn gelegen buiten een bouwvlak, geen onderdeel uitmaken van een erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken wordt hiermee op deze gronden voorkomen;
- In de Algemene bouwregels (artikel 6.1) is vastgelegd dat moet worden voldaan aan de actuele parkeernormen zoals deze gelden op basis van de Nota Parkeernormen Castricum 2020;
- De regels over de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening (artikel 6.2 in het ontwerp wijzigingsplan) zijn verwijderd aangezien de aanvullende werking van stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening per 1 juli 2018 is komen te vervallen;
- De Algemene wijzigingsregels (artikel 9 in het ontwerp wijzigingsplan) zijn verwijderd aangezien voor de uitvoering van het plan op voorhand duidelijk is dat deze regels niet hoeven te worden toegepast.
- De van toepassing verklaring (artikel 10 in het ontwerp wijzigingsplan) van de regels van het moederplan is verwijderd omdat de relevante regels uit het moederplan al zijn opgenomen in de regels van het wijzigingsplan zelf.

Naar aanleiding van de zienswijze is de verbeelding als volgt aangepast:

- Binnen twee bouwvlakken aan de zuidzijde van het plangebied, is de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2' verwijderd. Dit betekent dat binnen deze bouwvlakken maximaal één woning is toegestaan;
- De volgende functieaanduidingen zijn toegevoegd:
 - specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 1
 - specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 2
 - weg