

De raad van de gemeente Castricum;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van , nr. ;

27/05/14

gezien het advies uit de carrousel, d.d. 12 juni 2014

gelet op het raadsbesluit van 4 december 2013, waarin onder meer wordt besloten geen vervolgonderzoek te verrichten naar de varianten Oostvariant, Westvariant en Randweg;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Duynkant Castricum' (plan-ID NL.IMRO.0383.BPC12Duynkant-VS01) inclusief de bijbehorende ondergrond Grootschalige Basis Kaart Nederland gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Duynkant Castricum'.
3. Het bestemmingsplan 'Duynkant Castricum' eerder bekend te maken dan de voorgeschreven zes weken in artikel 3.8 lid 4 Wro.
4. De kadernota Zanderij Zuid als bijlage toe te voegen aan de Welstandsnota 2013, opdat voor de Zanderij zuid de in de kadernota opgenomen beeldkwaliteitscriteria worden toegevoegd aan de gebiedscriteria in de welstandsnota 2013.
5. De door de supervisor goedgekeurde spelregels voor deelgebied 2A toe te voegen aan de Welstandsnota 2013, opdat voor deelgebied 2A deze spelregels worden toegevoegd aan de gebiedscriteria in de welstandsnota 2013.
6. Het Landschapsinrichtingsplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Castricum
in zijn vergadering van 26 juni

de griffier,
Mr. V.H. Hornstra

de voorzitter,
Drs. A. Mans

AAN DE RAAD

Raadsvergadering d.d. : 26 juni 2014
Voorstelnummer :
Portefeuillehouder : E. Hollenberg
Carrousel d.d. : 12 juni 2014
Afdeling : Ontwikkeling
Opsteller : R. van den Haak

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Duynkant

- Voorgesteld besluit :**
1. Het bestemmingsplan 'Duynkant Castricum' (plan-ID NL.IMRO.0383.BPC12Duynkant-VS01) inclusief de bijbehorende ondergrond Grootchalige Basis Kaart Nederland gewijzigd vast te stellen.
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan 'Duynkant Castricum'.
 3. Het bestemmingsplan 'Duynkant Castricum' eerder bekend te maken dan de voorgeschreven zes weken in artikel 3.8 lid 4 Wro.
 4. De kadernota Zanderij Zuid als bijlage toe te voegen aan de Welstandsnota 2013, opdat voor de Zanderij zuid de in de kadernota opgenomen beeldkwaliteitscriteria worden toegevoegd aan de gebiedscriteria in de welstandsnota 2013.
 5. De door de supervisor goedgekeurde spelregels voor deelgebied 2A toe te voegen aan de Welstandsnota 2013, opdat voor deelgebied 2A deze spelregels worden toegevoegd aan de gebiedscriteria in de welstandsnota 2013.
 6. Het Landschapsinrichtingsplan vast te stellen.

Aanleiding en beoogd effect

Op 22 maart 2012 heeft de raad de Kadernota Zanderij-zuid vastgesteld. Plan Duynkant vormt de uitwerking van de gebieden 2A en 2B1 van deze kadernota. In april 2013 heeft ons college ingestemd met het stedenbouwkundig plan voor deze locatie. Het voorliggende bestemmingsplan Duynkant maakt deze ontwikkeling planologisch mogelijk. Daarnaast zijn met de ontwikkelaars nadere afspraken gemaakt die zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Het bouwplan

Het bouwprogramma van plan Duynkant omvat de realisatie van:

- Ca. 1.100 m² bedrijfsruimte. met het oog op de door de initiatiefnemers gewenste ruime bestemming in relatie tot het station, zijn de volgende functies toegestaan: *detailhandel, kantoor, dienstverlening, maatschappelijk*. Van de totale oppervlakte mag max. 300 m² worden benut voor daghoreca.
- Op de bedrijfsruimte 8 appartementen (2 blokjes van 4), waarvan 4 stuks in categorie 2 (sociale woningbouw).
- vier bouwkavels in Particulier Opdrachtgeverschap; in gebied 2B1
- twee bouwkavels voor in totaal vier 2-1 kapwoningen (met een bouwplan) in gebied 2A;
- drie bouwkavels voor vrijstaande woningen (met een bouwplan) in gebied 2A.

Door deze ontwikkeling worden meerdere doelen gediend. De ruimtelijke en functionele kwaliteit van het gebied zal verbeteren, er vindt een aansluiting plaats op de ontwikkeling van het

Archeologisch Informatie Centrum (hierna Huis van Hilde) en de gemeente verkrijgt gronden in eigendom die kunnen worden ingezet om de kwaliteitsimpuls voor de stationsomgeving te realiseren. Tenslotte worden de voorzieningen in de openbare ruimte, zoals riolering, bestrating, groen, aangelegd door de initiatiefnemers.

Politieke keuzeruimte

Het bestemmingsplan is een uitwerking van de door de raad vastgestelde Kadernota Zanderij-zuid en voldoet aan rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid, waardoor het in de lijn ligt het bestemmingsplan vast te stellen. Ditzelfde geldt voor het Landschapsinrichtingsplan en de welstandscriteria.

Gedachtegang

Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 maart tot en 16 april 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Op verzoek van de provincie is in de toelichting het onderwerp 'nut en noodzaak', onderdeel van provinciaal beleid, uitgebreider omschreven. Provincie is akkoord met deze toevoeging en is akkoord met het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteit / welstandscriteria

Om ervoor te zorgen dat de gebouwen in plan Duynkant goed passen in de omgeving, zijn in de kadernota Zanderij Zuid beeldkwaliteitscriteria opgenomen en zijn voor deelgebied 2A, in overleg met de supervisor (die door de gemeente is aangesteld), nadere spelregels opgesteld. Om er voor te zorgen dat de in de Kadernota Zanderij Zuid en de spelregels beoogde (beeld)kwaliteit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd wordt u geadviseerd deze spelregels en de kadernota als bijlage toegevoegd aan de welstandsnota.

Landschapsinrichtingsplan (LIP)

Het plan dient qua landschap één geheel te vormen met het Huis van Hilde. Om die reden is bijzondere aandacht besteed aan de samenhang tussen bebouwing en het landschap en is een LIP opgesteld. Het plandeel 2A dat grenst aan het terrein van het Huis van Hilde, wordt aangelegd als een soort duinpan waar omheen de bebouwing is gesitueerd. Op maaiveld zijn delen van de onderste bouwlagen van de woningen en de bedrijfsruimte toegedekt met landschap. Delen van het plangebied worden daartoe van tussen 1 en 3,5 meter opgehoogd. In het oog springende elementen zijn voorts de slingerende wandelverbinding langs het Huis van Hilde en de doortrekking van de laan vanaf de begraafplaats naar het stationsplein.

Het LIP is de afgelopen maanden steeds verder uitgewerkt en meerdere malen beoordeeld door de supervisor. De supervisor heeft op 19 mei 2014 een positief eindadvies uitgebracht. In dit eindadvies staan wel een aantal aandachtspunten voor de realisatiefase. Het eindadvies, inclusief deze aandachtspunten worden als bijlage aan het Landschapsinrichtingsplan toegevoegd. U wordt geadviseerd dit Landschapsinrichtingsplan vast te stellen.

Verkoop (stand van zaken mei 2014)

De verkoop van de woningen en appartementen verloopt voorspoedig. Sinds de start van de verkoop in december 2013 zijn alle 8 appartementen verkocht. Van de 7 duinwoningen zijn er 5 verkocht. Van de drie vrije kavels in gebied 2B1 is er één verkocht. De kavel aan de Kramersweg wordt (nog) niet op de markt gebracht. De bedrijfsruimte onder de appartementen is nog niet verhuurd. Als deze trend zich voortzet, verwachten de in initiatiefnemers volgend op het vaststellen van het bestemmingsplan te kunnen starten met de bouw. (eind 2014).

Geluid

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat als gevolg van railverkeer de geluidbelastingen van zes nieuwe woningen en één bestaande woning de voorkeursgrenswaarde van 55dB overschrijden. De optredende waarden (62dB) blijven echter beneden de maximaal toelaatbare waarden voor railverkeer (68dB).

Bij twee van deze woningen wordt als gevolg van de Stationsweg ook de voorkeursgrenswaarde van 48dB voor wegverkeer overschreden. De optredende waarden (50dB) blijven echter beneden de maximaal toelaatbare waarden voor wegverkeer (63dB). Door het toekennen van een 'hogere waarde' door ons college van b&w is deze belemmering weggenomen.

Samenwerkingsovereenkomst en Allonge

Samenwerkingsovereenkomst

Op 23 mei 2013 is de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de drie eigenaren van het gebied Duynkant gesloten. Deze overeenkomst heeft het de juridische betekenis van een exploitatieovereenkomst in de zin van de Wro. In deze SOK zijn onder andere afspraken gemaakt over:

- Exploitatiebijdrage van ontwikkelaar (hieruit worden onder andere de door de gemeente gemaakte kosten gedekt)
- de aanleg van het duinlandlandschap door ontwikkelaar
- inrichting openbare ruimte
- planschade voor rekening van ontwikkelaar
- Grondoverdracht van ontwikkelaar naar gemeente voor realisatie stationsplein.

Allonge op samenwerkingsovereenkomst

In deze SOK is overeengekomen dat er een grondruil tussen de eigenaren en de gemeente plaats zou vinden vóór het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de grond voor het stationsgebied aan de gemeente zou worden geleverd. Uit gesprekken met de eigenaren blijkt dat zij deze verplichting niet na kunnen komen, wegens de voorwaarden die zijn gesteld bij de financiering van hun eigendommen en het verkrijgen van financiering voor de toekomstige eigenaren van de kavels.

Ons college heeft ingestemd met een allonge op de SOK waarin is bepaald dat de grondruil plaatsvindt na vaststellen bestemmingsplan en na verlening van de benodigde omgevingsvergunningen. Hieraan zijn wel stringente voorwaarden verbonden, waaronder een uiterste datum van levering en een boeteclausule.

Financiën

Geen exploitatieplan vaststellen

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In afwijking hiervan kan de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Het vaststellen van een exploitatieplan is in onderhavig geval niet noodzakelijk, omdat het verhaal van de kosten anderszins verzekerd wordt. Met de initiatiefnemer is namelijk een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor het kostenverhaal, planschade en zijn afspraken over de aanleg, inrichting en bouw van het gebied en de gebouwen vastgelegd.

Overwegingen van het college

Zie 'Gedachtengang'

Communicatie / Vervolgproces

Op verzoek van de provincie is 'nut en noodzaak' van dit project nader onderbouwd. Dit is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. De provincie is akkoord met deze nadere onderbouwing.

Omdat het bestemmingsplan dus (zeer beperkte) wijzigingen bevat, vindt de bekendmaking in

beginsel zes weken na het besluit van de gemeenteraad plaats. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in haar brief van 21 februari 2012 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking, indien geen directe rijksbelangen aan de orde zijn. In haar brief van 19 oktober 2010 heeft provincie Noord-Holland aangegeven geen bezwaar te hebben tegen eerdere bekendmaking, indien de wijzigingen geen provinciale belangen raken. De wijzigingen in het bestemmingsplan zijn niet van rijks- of provinciaal belang. Daarnaast heeft de provincie aangegeven akkoord te zijn met deze aanvulling. Het bestemmingsplan kan dus eerder bekend gemaakt worden.

Het besluit tot vaststelling wordt derhalve zo spoedig mogelijk bekendgemaakt in de Staatscourant, het Nieuwsblad voor Castricum en op de gemeentelijke website. Daarnaast verschijnen de stukken op de website van de gemeente en de landelijke website voor informatie omtrent ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State. Hierbij geldt (bij wet bepaald) dat alleen degene die een zienswijze hebben ingediend in beroep mogen gaan. Daarnaast kan men in beroep gaan tegen de wijzigingen. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend kan men alleen in beroep gaan tegen de nadere onderbouwing van de nut en noodzaak. De kans op beroep is dus nihil. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening is toegewezen.

Bijlagen

- Bestemmingsplan Duynkant, inclusief bijlagen
- Landschapsinrichtingsplan
- Aanvulling op welstandsnota

Achterliggende documenten

-