

## AAN DE RAAD

Raadsvergadering d.d. : 29 september 2016  
Voorstelnummer :  
Portefeuillehouder : M. Steeman  
Carrousel d.d. : 15 september 2016  
Afdeling : Ontwikkeling  
Opsteller : R. van den Haak

<b>Onderwerp</b> :	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan '4 woningen aan de Heereweg te Bakkum-Noord'
--------------------	--

- Voorgesteld besluit :**
1. Het bestemmingsplan '4 woningen aan de Heereweg te Bakkum-Noord' met planidentificatienummer NL.IMRO.0383.BPC16Heereweg4won-VS01 gewijzigd vast te stellen.
  2. Voor het bestemmingsplan '4 woningen aan de Heereweg te Bakkum-Noord' de ondergrond met code: o\_NL.IMRO.0383.BPC16Heereweg4won-VS01 te gebruiken.
  3. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan '4 woningen aan de Heereweg te Bakkum-Noord'.
  4. De 'Welstandscriteria 4 woningen aan de Heereweg te Bakkum-Noord' als bijlage toe te voegen aan de Welstandsnota 2013, opdat deze worden toegevoegd aan de gebiedscriteria in de Welstandsnota 2013.

### Aanleiding en beoogd effect

Voor het perceel aan de Heereweg tussen nr. 62 en 70 in Bakkum-Noord is door 4 initiatienemers een plan ontwikkeld voor vier woningen. Het verzoek gaat uit van het principe "woningen te gast in een natuurlijke omgeving". Het concept is zeer compact van opzet. De woningen met terras liggen in een natuurlijke omgeving. De woningen hebben een maximale gevelbreedte van 8 meter. De bouwvorm is maximaal anderhalve bouwlaag met kap en de footprint beperkt zich voor drie woningen tot 120m<sup>2</sup> en voor één woning tot 165m<sup>2</sup>. De percelen hebben volgens het vigerende bestemmingsplan 'Bakkum Noord' de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, onbebouwd'. Het bouwen van vier woningen is in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking is alleen mogelijk met een herziening van het bestemmingsplan.

Op 3 september 2015 heeft uw gemeenteraad het ruimtelijk kader voor deze ontwikkeling vastgesteld. Op 6 juni 2016 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan '4 woningen aan de Heereweg te Bakkum-Noord'.

### Politieke keuzeruimte

Het bestemmingsplan voldoet aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het ligt daardoor in de lijn het bestemmingsplan vast te stellen.

## **Gedachtegang**

Op basis van het kaderstellend besluit van 3 september 2015 van de gemeenteraad is het plan verder uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan voldoet dus aan het kaderstellend besluit van de gemeenteraad. Voor de inhoudelijke argumenten wordt verwezen naar dit kaderstellend besluit dat als bijlage bij dit voostel is gevoegd.

### *Overleg instanties*

Het concept ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan instanties.

De provincie, de GasUnie, Rijkswaterstaat en de Veiligheidsregio hebben geen opmerkingen. In het traject voorafgaand aan het kaderstellend besluit is een prealabele vraag bij de provincie ingediend en heeft de provincie aangegeven akkoord te zijn met dit plan. Ook de adviescommissie ruimtelijke ontwikkeling (ARO) van de provincie heeft destijds een positief advies uitgebracht.

Het Hoogheemraadschap verzoekt ondergrondse bouwwerken niet zondermeer toe te staan, omdat deze de kwelwaterstromen vanuit de duinen kunnen beïnvloeden en tot grondwateroverlast kunnen leiden. Het bestemmingsplan is in overleg met het Hoogheemraadschap en de initiatiefnemers aangepast. Ondergrondse bouwwerken worden in beginsel niet toegestaan. Via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouder alsnog een ondergronds bouwwerk toestaan, mits via een geohydrologisch onderzoek is aangetoond dat er geen overlast is te verwachten en het Hoogheemraadschap een positief advies heeft afgegeven.

### *Zienswijzen*

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

### *Ambtshalve wijzigingen*

Om ervoor te zorgen dat het landschap ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd is in artikel 4.1.2. van het bestemmingsplan de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat dit landschap aangelegd moet zijn alvorens de woning gebruikt mag worden. Omdat de aanleg van het landschap tijd vergt en niet alle werkzaamheden iedere moment van het jaar kunnen plaatsvinden geldt dit verbod niet in het eerste jaar nadat de woning klaar is. Deze uitzondering is in dit artikel twee keer opgenomen, wat tot verwarring kan leiden. Vandaar dat ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende tekstuele wijziging wordt voorgesteld. (de *cursieve* tekst is toegevoegd, de doorgehaalde tekst is verwijderd)

#### 4.1.2 Voorwaardelijke bepaling

De gronden als bedoeld in artikel 4 mogen uitsluitend in gebruik worden genomen indien de (landschappelijke) inrichting van de tot dit bestemmingsplan behorende gronden in overeenstemming is met het als bijlage 2 bij deze regels behorende Inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan 'Inpassing 4 woningen Heereweg te Bakkum'.

#### *Uitzondering:*

Het verbod als genoemd in lid 4.1.2 geldt niet voor een periode van 1 jaar na oplevering van *de eerste woning die op basis van dit bestemmingsplan gerealiseerd kan worden*, bedoeld voor het aanleggen van het landschap en het aanbrengen en groei van de beplanting.

### *Beeldkwaliteit*

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin eisen worden gesteld aan de inrichting van het terrein en de situering en vormgeving van de gebouwen. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over de terreininrichting. De gemeenteraad wordt voorgesteld de eisen uit het beeldkwaliteitsplan met betrekking tot de situering en vormgeving van de gebouwen toe te

voegen aan de Welstandsnota 2013. De aan te vragen omgevingsvergunningen voor het bouwen van de gebouwen worden aan de welstandsnota getoetst.

#### *Overig*

Het bestemmingsplan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (toelichting). Hieruit blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar en goed inpasbaar in de omgeving is en voldoet aan rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

#### *Financiële aspecten*

Het bestemmingsplan en onderzoeken zijn bekostigd door de initiatiefnemers.

Met de initiatiefnemers is al een intentieovereenkomst gesloten omdat de hoge voorbereidingskosten te dekken. Het plan lag vooral binnen de gemeente en de provincie gevoelig, hetgeen inderdaad heeft geresulteerd een lange en mede daardoor kostbare voorbereiding.

Met de initiatiefnemer wordt een exploitatieovereenkomst gesloten om te kunnen afrekenen op werkelijk gemaakte kosten. Planschade maakt deel uit van deze overeenkomst. Een concept van deze overeenkomst is bij dit advies gevoegd en u wordt gevraagd hiermee in te stemmen. Om er zeker van te zijn dat de kosten ook daadwerkelijk worden betaald, wordt het raadsvoorstel om het bestemmingsplan vast te stellen pas aan de gemeenteraad voorgelegd nadat de overeenkomst door beide partijen is getekend.

#### **Overwegingen van het college**

Op basis van het hier boven gestelde wordt u voorgesteld het bestemmingsplan '4 woningen aan de Heereweg te Bakkum-Noord' gewijzigd vast te stellen.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de raad ook vaststellen welke ondergrond is gebruikt (artikel 1.2.4, eerste lid Besluit ruimtelijke ordening). De digitale code van de ondergrond wordt daarom in het besluit genoemd.

#### **Communicatie / Vervolgproces**

Omdat het bestemmingsplan een wijziging bevat (zie onder kopje 'ambtshalve wijziging'), vindt de bekendmaking in beginsel zes weken na het besluit van de gemeenteraad plaats, om zodoende de provincie en het Rijk de gelegenheid te geven hierop te reageren. 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.

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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens gedurende zes weken ter inzage. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening is toegewezen.

#### **Bijlagen**

- Bestemmingsplan '4 woningen aan de Heereweg te Bakkum-Noord', inclusief bijlagen
- Welstandscriteria

#### **Achterliggende documenten**

Exploitatieovereenkomst 'Ontwikkeling Heereweg 4 kavels te Bakkum – Castricum'

**De raad van de gemeente Castricum;**

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 augustus 2016 nr. BW16/00369;

gezien het advies uit de carrousel, d.d. 15 september 2016;

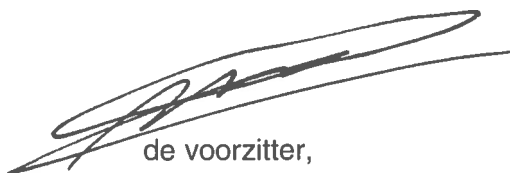
**besluit:**

1. Het bestemmingsplan '4 woningen aan de Heereweg te Bakkum-Noord' met planidentificatienummer NL.IMRO.0383.BPC16Heereweg4won-VS01 gewijzigd vast te stellen.
2. Voor het bestemmingsplan '4 woningen aan de Heereweg te Bakkum-Noord' de ondergrond met code: o\_NL.IMRO.0383.BPC16Heereweg4won-VS01 te gebruiken.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan '4 woningen aan de Heereweg te Bakkum-Noord'.
4. De 'Welstandscriteria 4 woningen aan de Heereweg te Bakkum-Noord' als bijlage toe te voegen aan de Welstandsnota 2013, opdat deze worden toegevoegd aan de gebiedscriteria in de Welstandsnota 2013.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Castricum  
in zijn vergadering van 29 september 2016



de plv. griffier,  
R. Slootweg MSc



de voorzitter,  
drs A. Mans