Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Zanderij Noord’

1. Inleiding

Het plan voorziet in de realisatie van natuur in de Zanderij Noord, gelegen ten noorden van de Oude Schulpweg en ten westen van de spoorlijn, grenzend aan het Noord-Hollands Duinreservaat. Als onderdeel van dit plan worden ook vijf woningen, een biologische tuinderij en een voedselbos mogelijk gemaakt.

Ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit Hogere Waarde Wet geluidhinder hebben vanaf donderdag 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage gelegen in het gemeentehuis van Castricum. Tevens is het bestemmingsplan te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl onder plan-identificatienummer: NL.IMRO.0383.BPC23ZanderijNoord-ON01.

Over het ontwerp bestemmingsplan zijn 16 zienswijzen naar voren gebracht.

Leeswijzer
In de voorliggende nota zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De nota zienswijzen is geanonimiseerd.
Daarnaast bevat deze nota een overzicht van voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Ingekomen zienswijzen

In dit hoofdstuk worden alle zienswijzen individueel behandeld. Over een aantal onderwerpen is door meerdere reclamanten een zienswijze ingediend. Deze worden integraal behandeld. Dat betreft de biologische tuinderij en de verdere uitwerking inrichtingsplan.

2.1 Biologische tuinderij

Er zijn diverse zienswijzen binnengekomen over de biologische tuinderij en specifiek over de locatie van de bebouwing. Er zijn diverse positieve reacties over de ontwikkeling van de tuinderij. Er is geen enkele zienswijze die tegen de ontwikkeling van de tuinderij zelf is, mits aan enkele voorwaarden voldaan wordt. Alle onderwerpen worden hieronder geclusterd behandeld.

2.1.1 Voorwaarde ontwikkeling tuinderij

Reclamanten zijn eigenaar van de gronden en willen graag de tuinderij ontwikkelen. Zij hebben in hun zienswijze aangegeven dat zij de opbrengst van de waardevermindering willen gebruiken om de tuinderij in te richten en de bebouwing te realiseren. Hiervoor wordt door een onafhankelijk taxateur in opdracht van de Provincie een taxatie gedaan op basis van het natuurdoeltype. Enige zekerheid of de compensaties van de Provincie voldoende zijn voor een gezond businessplan wordt pas in maart 2024 bekend.
Ook een andere reclamant geeft aan dat als er nog geen duidelijkheid is over al dan niet haalbare exploitatie en benodigde subsidie, de situatie kan ontstaan waarbij de bestemming wijzigt maar dat de tuinderij er uiteindelijk niet komt. Er zijn dan te beperkte waarborgen voor toekomstige mogelijkheden en activiteiten op het terrein, zeker als er reeds bouwvlakken en infrastructuur aangewezen zijn.
Een derde reclamant vraagt om meer (financiële) ruimte te geven aan de biologische tuin. Het betreft een mooi initiatief op een passende locatie aan de rand van het natuurgebied, en dat ook heel goed past in de geest van deze tijd.

Reactie: Ondertussen is de taxatie gereed. Hieruit blijkt dat exploitatie haalbaar is. Daardoor is aan de gevraagde voorwaarden uit de zienswijzen voldaan en blijkt de biologische tuinderij financieel haalbaar.

Reclamanten geven aan dat het te prematuur is om een beslissing aangaande de tuinderij te nemen, omdat het ontwerpbestemmingsplan zeer algemeen is in de beschrijving van kaders en mogelijkheden, nu en in de toekomst. Wat ontbreekt zijn beschreven waarborgen voor de bescherming van het gebied en de beperkingen die op het gebied komen te liggen. Welke mogelijkheden zijn er om in de toekomst de bestemming, op onderdelen (dubbelbestemming), te wijzigen? Kunnen bepaalde plannen al gerealiseerd worden binnen de voorgenomen bestemming? Zo is bijvoorbeeld niet duidelijk of er (beperkte) horeca bestemming kan worden gerealiseerd (kantine gebruiker en/of bezoekers of terras bijv.). Aan omwonenden en belangenorganisaties is een hele lijst van voorgenomen beperkingen voorgespiegeld, welke in het voorliggende niet terug te vinden zijn. Beloofde anterieure overeenkomsten zijn niet verstrekt en verder overleg hierover was wel toegezegd maar heeft niet plaatsgevonden.
Een andere reclamant geeft aan dat de doorgang van het gehele plan Zanderij Noord mogelijk belemmerd wordt door de onnodig gedetailleerde uitwerking van de plannen van de tuinderij. Reclamant vreest dat dit gaat leiden tot procedures. Het belang van reclamant wordt wel geschaad als dit planonderdeel de ontwikkeling van het gebied gaat vertragen of

zelfs deels belemmeren, indien het langlopende, kansrijke procedures uitlokt. Reclamant verzoekt om dit planonderdeel in de detaillering af te zwakken, bijvoorbeeld door het slechts schetsmatig te benoemen. Zodat onderdelen, zoals de locatie en omvang van eventuele bebouwing nog nader vastgesteld kunnen worden. En andere initiatiefnemers ook nog een kans krijgen op invulling.
Een andere reclamant heeft bezwaar tegen de plannen een tuinderij te vestigen op de Zanderij-Noord. De belangrijkste reden hiervoor is dat de waarborgen van de bestemmingen op deze locatie voor de langere termijn niet beoordeeld kunnen worden op basis van het Ontwerpbestemmingsplan.

In het bestemmingsplan wordt specifiek bepaald welke bestemmingen toegestaan zijn en welke eisen er zijn ten aanzien van inrichting. Uit de regels blijkt bijvoorbeeld duidelijk dat er geen horeca toegestaan is. Daarnaast is er regelgeving ten aanzien van geluid en inrichting, omdat de tuinderij tevens een natuurbestemming heeft.

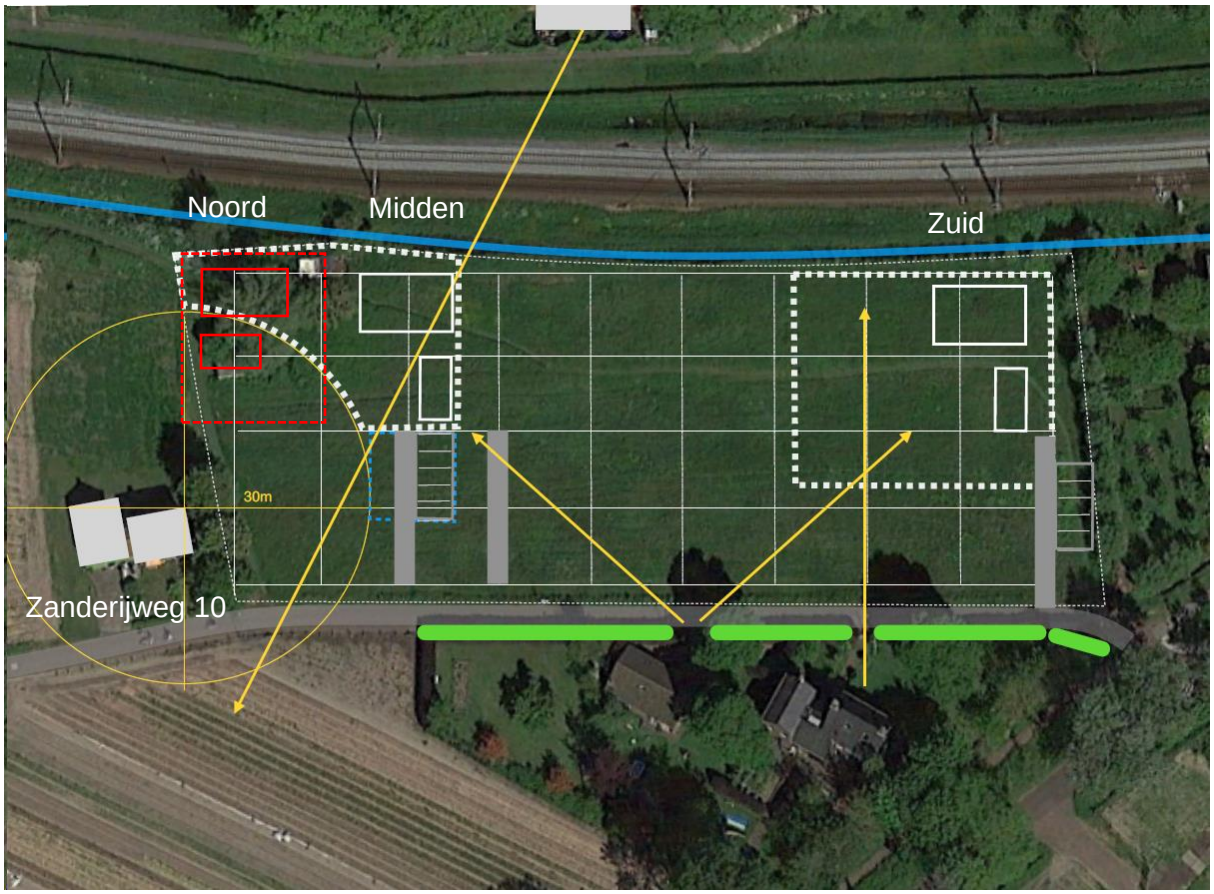
In de samenwerkingsovereenkomst zijn wel nadere afspraken gemaakt over hinderbeperking en de bereikbaarheid.
Ondertussen worden afspraken vastgelegd met grondeigenaren, namelijk:

- Beheersovereenkomst met PWN voor watergangen. De aanleg en het beheer van de watergangen met natuurvriendelijke oevers worden door PWN gefinancierd.
- Specifieke afspraken over gebruik grond met gemeente.

Daarnaast worden nog verplichtingen tussen provincie en grondeigenaren vastgelegd. Hierin zijn voorwaarden vastgelegd ten aanzien van het bereiken van natuurdoelen en voorwaarden die daaraan gesteld worden.

2.1.2 Locatie bebouwing op tuinderij

Er zijn diversie zienswijzen binnen gekomen over de locatie van de opstallen van de bebouwing op de tuinderij. Daarbij is gesproken over drie mogelijke locaties. Namelijk noord, midden en zuid. Op onderstaande afbeelding zijn deze indicatief weergegeven.



De meningen over de locatie zijn verdeeld:

Zanderijweg 10: Reclamanten geven aan dat eigenaren Zanderijweg 10 participeren met de plannen, maar wel de wens hebben uitgesproken de bebouwing niet op de locatie van de bestaande opstallen te doen, maar te verplaatsen naar de zuidzijde voor de deur bij de buurman.
Wat bij de mogelijke oplossing wordt genegeerd is dat het ook mogelijk is om, in het nieuwe bestemmingsplan, het bouwvlak zo te verleggen dat de 30 meter afstand van een kas aan de noordzijde geen probleem vormt. In een bouwbesluit zou bijv. kunnen worden opgenomen dat de oorspronkelijke sfeer (woning met bollenschuur) van eventuele nieuwbouw resp. verbouwing kan worden behouden. De huidige schuur kan daarbij onderdeel uitmaken van het woongedeelte en de berging resp. garage kan dan noordelijker worden geplaatst. Onduidelijk is of de eigena(ren) van de woning hieraan willen meewerken.
Eigenaren Zanderijweg 10 hebben geaccepteerd dat er natuur en water gerealiseerd gaat worden op hun percelen en hebben besloten hieraan mee te werken. Ondanks dat zij voorkeur hebben voor een andere inrichting van hun gronden. Uit zienswijze 14 van eigenaren blijkt dat zij ruimte willen hebben om bestaande woning te slopen en opnieuw op te bouwen in lijn met andere woningen binnen het plangebied. Ook geven zij in hun zienswijze aan achter de keuze te staan om de bebouwing op de tuinderij aan de zuidzijde te projecteren. Hier is in het ontwerpbestemmingsplan rekening mee gehouden. Mede op basis van de zienswijze wordt de woonbestemming ten aanzien van oppervlakte gelijk getrokken met die van de twee nieuwe woningen aan de Duinenboschweg. Zie verder reactie bij zienswijze 14.
Daarnaast participeren de eigenaren van de woning niet in de biologische tuinderij. De ontwikkeling van het voedselbos en het beheer daarvan staan daar juridisch los van. Ook al wordt wel onderzocht of er samenwerking mogelijk is ten aanzien van beheer. Om die reden

zal de bedrijfsbebouwing van de tuinderij niet op het perceel van Zanderijweg 10 of binnen 30 meter hiervan kunnen komen.

30 meter: Reclamanten geven aan dat er 30 meter aangehouden moet worden tussen de opstallen van de tuinderij en het bouwblok van de woning op Zanderijweg 10. Volgens reclamanten is dat niet van toepassing aangezien daar nu al de te vervangen opstallen staan. Ook geven reclamanten aan dat de 30 meter specifiek ontstaat door vergroten van het bouwvlak van woning Zanderijweg 10.
Reactie: De 30 meter wordt ingegeven door regelgeving. Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

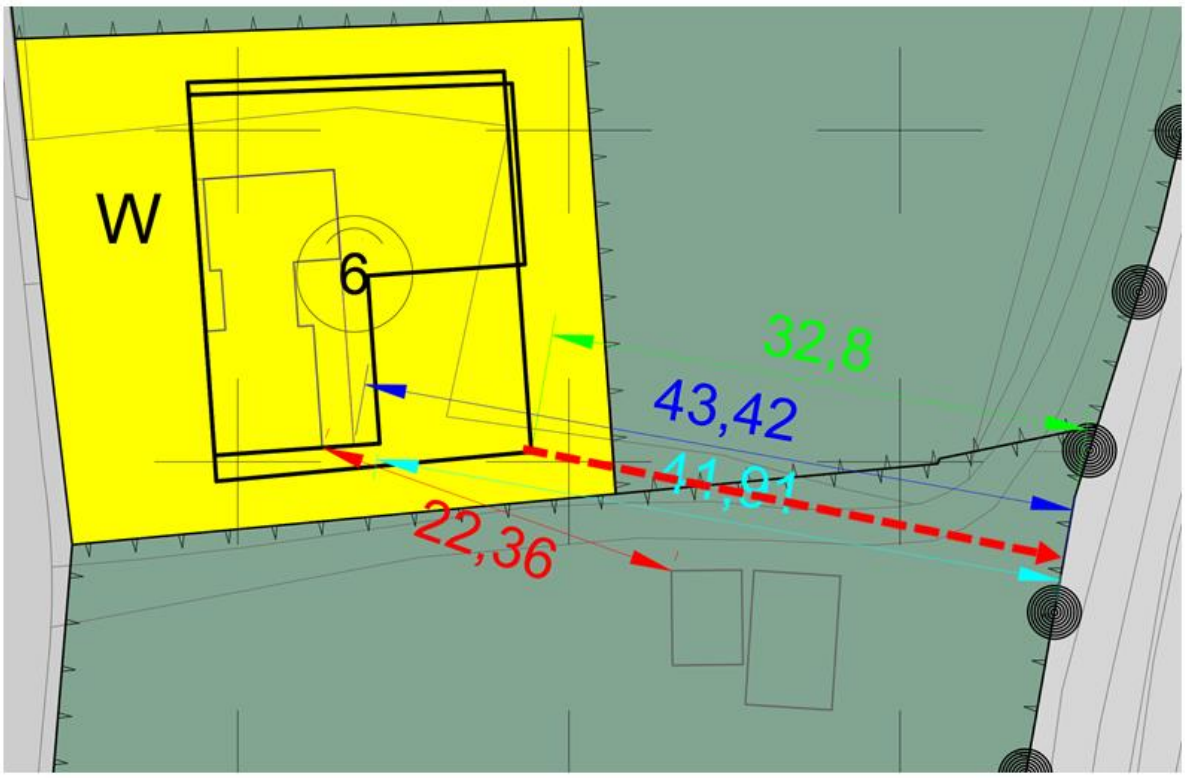
- het voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Hierin zijn voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. De afstand voor tuinbouw is minimaal 30 meter vanaf het erf van de tuinderij tot de dichtstbijzijnde woning.
Binnen deze 30 meter is bebouwing wel mogelijk, maar dan moet er goede motivatie zijn dat er geen goed alternatief is.

Dat er reeds enkele gebouwtjes dichterbij deze woning staan, verandert de situatie niet. Deze schuurtjes hebben een andere functie gehad dan de nieuwe opstallen voor de tuinderij. Omdat het een nieuwe situatie betreft met een andere bestemming en ander gebruik moet deze zo beoordeeld worden.

Vergroting woonbestemming Zanderijweg 10: Reclamanten geven aan dat het 30 meter 'probleem' ontstaat door het mogelijk vergroten van een woning.
Reactie.
Voor afstanden zie plaatje

- De afstand van de bestaande woning tot de bestaande schuur is 22 meter.
- In het bestemmingsplan buitengebied is in onderstaand bouwvlak opgenomen. De afstand van dit bouwvlak tot de perceelsgrens van de tuinderij met het spoor is 43m.
- In het ontwerpbestemmingsplan Zanderij Noord is deze afstand 42 meter.
- Zoals bij de beantwoording van zienswijze 14 is aangegeven wordt een grotere woonbestemming mogelijk gemaakt op de Zanderijweg 10, waarbij de afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens 33 meter wordt.



Rood = afstand van woning tot schuur (volgens BGT ondergrond)
Cyan = afstand van bouwvlak (Zanderij Noord, NL.IMRO.0383.BPC23ZanderijNoord-ON01) tot perceel- en bestemmingsgrens.
Blauw = afstand van bouwvlak (buitengebied Castricum, NL.IMRO.0383.BPBuitengebied-VS02) tot perceel- en bestemmingsgrens.
Groen = afstand van bouwvlak (Zanderij Noord, NL.IMRO.0383.BPC23ZanderijNoord-VS01) tot perceel- en bestemmingsgrens.

Figuur: Afstanden vanaf woning/bouwvlak Zanderijweg 10

Gezien de richtafstand van 30 meter is het niet mogelijk beide beoogde gebouwen te realiseren aan de noordzijde van de tuinderij. Dit is overigens ook niet mogelijk ten opzichte van het bestaande bouwvlak.

Zichtlijnen: Reclamanten vinden dat de bestaande locatie veel minder in het zicht ligt, waardoor beter recht gedaan wordt aan de zichtlijnen zoals beoogd als 'Poort naar de Duinen'. Daarnaast geeft een andere reclamant aan dat het belangrijk is dat er geen essentiële wijziging komt in de locatie van de Kas en bijgebouw t.o.v. de huidige schuren. Verplaatsing naar de zuidzijde levert een versnipperde beeldkwaliteit op door willekeurige bouwvlakken in het gebied.
In de door de gemeenteraad vastgestelde visie van BoschSlabbers is ingegaan op de zichtlijnen in het gebied. In de visie staat dat er meerdere zichtlijnen op de duinen zijn, waaronder vanaf de Atlantikwall, de spoorlijn en de Geversweg. Zie onderstaande afbeelding.



Gemeente is het met indieners zienswijzen eens dat zichtlijnen belangrijk zijn bij de Zanderij Noord. Daarbij zijn de zichtlijnen van de visie essentieel. De nadere invulling van zowel het voedselbos als de biologische tuinderij moeten rekening houden met deze zichtlijnen. Zie verder de volgende paragraaf in de inleiding.

Verkeer: Reclamanten geven aan dat de aansluiting Zanderijweg/Duinenboschweg nu al een gevaarlijk punt is waar meer risico's zullen ontstaan met een extra inrit en schoolgaande jeugd. Weggebruikers zullen moeilijker in kunnen schatten welke afslag genomen wordt. Let wel dat dit een aanpassing in infrastructuur is, terwijl in de door gemeenteraad gestelde kaders als hoofdlijn juist is opgenomen dat die ongewenst zijn. Advies van de gemeentelijke verkeersdeskundige zou tot de bevinding leiden dat er bij een bebouwing en toerit op de locatie zuid geen extra verkeersonveilige situaties zouden voordoen in vergelijking tot de noordzijde. Echter een toerit vlak nabij een kruising zal door diverse verkeersdeskundige zeer waarschijnlijk leiden tot verschillende beoordelingen.
Reactie: Het terrein krijgt 6 parkeerplaatsen. Deze zijn voor de beheerders van het terrein, af en toe een docent, een enkele klant en leveranciers. Mensen (100) die hun groentepakket komen halen komen verspreid gedurende de week en zullen in 75% van de gevallen met de fiets komen. Daarnaast wordt theorieles gegeven aan scholieren. Deze zullen met de fiets komen of te voet vanaf het station. Voetgangers vanaf het station hoeven bij de locatie aan de zuidzijde niet over de weg te lopen. Voor de locatie aan de noordzijde moet dat wel.
Er komen enkele tientallen leerlingen per week. Vanuit verkeerveiligheid is er geen verschil tussen de verschillende locaties noord en zuid. In beide gevallen heeft het verkeer op de Zanderijweg altijd voorrang op het verkeer van de tuinderij.

Reclamanten zijn gelukkig met uw keuze de Zanderijweg niet te verbreden en deze weg autoluw te houden. Een aanpassing daarvan zou zich niet laten verenigen met de natuurontwikkeling en werkt nieuwe planologische ontwikkelingen in de hand.
Reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Efficiënte indeling terrein: Reclamanten zijn eigenaar van het terrein en geven aan dat zij tevreden zijn met het ontwerpbestemmingsplan en specifiek over de locatie van het bouwblok. Deze locatie sluit het best aan bij een optimale inrichting van het terrein. Een andere reclamant geeft aan dat met betrekking tot de locatie van de bebouwing de zuidelijke locatie zoals deze nu is ingetekend het meest logisch is. Het is de minst dominante en verkeersveilige locatie en maakt efficiënt gebruik van de overblijvende ruimte om te tuinieren mogelijk.
Reactie: het belang van een optimale inrichting wordt onderschreven door de gemeente, zeker gezien de grote animo voor mensen om mee te doen aan de tuinderij. Uit voorinschrijving die door de tuinders gedaan is, blijkt dat het terrein te klein is om alle inschrijvers mee te kunnen laten doen. Tijdens de raadsconsultatie van de gemeenteraad op 30-11-2023 is dit ook door een meerderheid in de gemeenteraad aangegeven. Bij bebouwing aan de noordzijde zou de ontsluiting niet direct langs de woning Zanderijweg 10 kunnen, waardoor terrein minder efficiënt ingericht kan worden.

Algemene reactie ten aanzien van locatie bebouwing op de biologische tuinderij: deze blijft ongewijzigd in het bestemmingsplan. Ook is de woonbestemming van Zanderijweg 10 aangepast naar 1000m^2. Wel zal in de nadere uitwerking van het inrichtingsplan gevraagd worden nadrukkelijk rekening te houden met zichtlijnen en ruimtelijke inrichting en een goed ingerichte uitrit met duidelijke zichtlijnen vanaf zowel de weg als de uitrit.

2.1.3 Proces
Reclamant geeft aan dat de verplaatsing van de opstallen naar de zuidzijde aangezien de gronden hiervoor moreel en juridisch onjuist zijn. Tijdens de raadsconsultatie op 30-11-2023 werd de gemeenteraad niet duidelijk gemaakt dat de als noordelijk aangemerkte locatie feitelijk een nieuwe locatie is. Reclamant geeft aan dat in genoemde consultatie naar gemeenteraad niet helderder over verplaatsing opstallen gecommuniceerd is. Dit te meer aangezien alle eerder opgehaalde inspraak voorkeur uitspreekt voor een bouwblok aan de noordzijde van het perceel.
Reactie: tijdens de raadsconsultatie van 30-11-2023 is uitgebreid stil gestaan over de voor- en nadelen van de locaties van de bebouwing. Er waren ook meerdere insprekers aanwezig die toelichting gegeven hebben. Tot slot van de consultatie is alle partijen gevraagd waar hun voorkeur voor bebouwing zat. Er was een lichte voorkeur voor bebouwing aan de zuidzijde. Wethouder heeft vervolgens aangegeven dit in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Wel is een toezegging gedaan om aanpassing in de regels te doen ten aanzien van de bouwhoogte. Dat is gedaan door ook een goothoogte van maximaal 3 meter toe te voegen, zodat de gebouwen minder zichtbaar zijn.

Reclamanten geven aan dat met betrekking tot deze wijziging geen formele inspraak heeft plaats gevonden, noch is er overlegd met aangrenzende ondergetekenden.
Formele inspraak is gestart met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zijn meerdere bijeenkomsten geweest waar omwonenden voor uitgenodigd zijn.

Reclamanten geven aan dat dit in tegenspraak is met de huidige locatie van de opstallen en informatie opgehaald bij een bewonersbijeenkomst. Grondeigenaren, biologische tuinders en PWN geven aan geen specifieke voorkeur te hebben. Naar onze mening is er geen gedegen grond om de opstal locatie te veranderen.
Reactie: navraag bij de grondeigenaren leert dat zij hebben aangegeven dat zij voorkeur voor bebouwing hebben aan de zuidzijde, omdat deze locatie bijdraagt aan een zo optimaal mogelijk inrichting van het terrein. Zij hebben ook aangegeven dat de tuinderij ook gerealiseerd kan worden met bebouwing aan de noordzijde, maar dat dit niet hun voorkeur heeft.

2.2 Verdere uitwerking inrichtingsplan

Vanuit zienswijzen en consultatie zijn diverse onderwerpen naar voren gekomen die niet meegenomen worden in het bestemmingsplan, maar wel meegenomen worden in de verdere uitwerking van het inrichtingsplan. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, zal dit door PWN gedaan worden. Hier worden ook gebruikers en omwonenden van het gebied betrokken. Hieronder een overzicht van een aantal onderwerpen die daarin (mogelijk) verder uitgewerkt en meegenomen worden:

- Waterhuishouding: relatie met Kaptein Kaas, watervoorziening tuinderij, watervoorziening volkstuinen en bomenhub.
- Zichtlijnen, zie ook visie BoschSlabbers (en zienswijze bij 2.1)
- Inrichting ontsluiting en watergangen volkstuinen
- Inrichting voedselbos
- Inrichting hoek Geversweg / Oude Schulpweg nabij Atlantikwall
- Inrichting fietsenparkeerplaats Duinenboschweg
- Routing van de wandelpaden

Reclamant 1, Z24 164290
Deze zienswijze is op 14-12-2023 ingediend en derhalve ontvankelijk.
Reclamant heeft later, binnen de ter inzage termijn, nogmaals een zienswijze ingediend (In deze nota opgenomen als reclamant 3).

1. Reclamant is een direct aanwonende en geeft aan minder enthousiast te zijn over de biologische tuinderij ontwikkelingen, maar heeft aangegeven deze mogelijk te willen maken aangezien veel mensen hier enthousiast over zijn. Reclamant wil de bebouwing en ontsluiting op de reeds bestaande noordelijke locatie.
Reactie: zie inleiding 2.1

2. Reclamant geeft aan dat eigenaren Zanderijweg 10 participeren met de plannen voor een biologische tuinderij, maar wel de wens heeft uitgesproken de bebouwing niet op de locatie van de bestaande opstallen te doen, maar te verplaatsen voor de deur bij de buurman.
Reactie: zie inleiding 2.1

Reclamant 2, Z23 156713
Deze zienswijze is op 28-12-2023 ingediend en derhalve ontvankelijk.

1. Reclamanten geven aan dat tijdens raadsconsultatie en onderliggende documenten (30-11-2023) is aangegeven dat er 30 meter aangehouden moet worden tussen de opstallen van de tuinderij en het bouwblok van de woning op Zanderijweg 10. Volgens reclamanten is dat niet van toepassing aangezien daar nu al de te vervangen opstallen staan. Ook geven reclamanten aan dat de 30 meter specifiek ontstaat door vergroten van het bouwvlak van woning Zanderijweg 10.
Reactie: zie inleiding 2.1

2. Reclamanten geven aan dat eigenaren Zanderijweg 10 participeren met de plannen, maar wel de wens heeft uitgesproken de bebouwing niet op de locatie van de bestaande opstallen te doen, maar te verplaatsen voor de deur bij de buurman.
Reactie: zie inleiding 2.1

3. Reclamanten geven aan dat met betrekking tot deze wijziging geen formele inspraak heeft plaatsgevonden, noch is er overlegd met aangrenzende ondergetekenden.
Reactie: zie inleiding 2.1

4. Reclamanten geven aan dat dit in tegenspraak is met de huidige locatie van de opstallen en informatie opgehaald bij een bewonersbijeenkomst. Grondeigenaren, biologische tuinders en PWN geven aan geen specifieke voorkeur te hebben. Naar onze mening is er geen gedegen grond om de opstallocatie te veranderen.
Reactie: zie inleiding 2.1

Reclamant 3, Z24 160220
Deze zienswijze is op 19-1-2024 ingediend en derhalve ontvankelijk.

1. *Reclamant geeft aan dat het te prematuur is om een beslissing aangaande de tuinderij te nemen. Het ontwerpbestemmingsplan is zeer algemeen in de beschrijving van kaders en mogelijkheden, nu en in de toekomst. Aan omwonenden en belangenorganisaties is een hele lijst van voorgenomen beperkingen voorgespiegeld, welke in het voorliggende niet terug te vinden zijn. Beloofde anterieure overeenkomsten zijn niet verstrekt en verder*

overleg hierover was wel toegezegd maar heeft niet plaatsgevonden. Aangezien er nog geen duidelijkheid over al dan niet haalbare exploitatie en benodigde subsidie is, kan er een situatie ontstaan waarbij de bestemming wijzigt maar dat de tuinderij er uiteindelijk niet komt. Er zijn dan te beperkte waarborgen voor toekomstige mogelijkheden en activiteiten op het terrein, zeker als er reeds bouwvlakken en infrastructuur aangewezen is.
Reactie: zie inleiding 2.1

2. Reclamant geeft aan dat de verplaatsing van de opstallen naar de zuidzijde aangezien de gronden hiervoor moreel en juridisch onjuist zijn. Tijdens de raadsconsultatie op 30-11-2023 werd de gemeenteraad niet duidelijk gemaakt dat de als noordelijk aangemerkte locatie feitelijk een nieuwe locatie is. Ook geven reclamanten aan dat de 30 meter specifiek ontstaat door vergroten van het bouwvlak van woning Zanderijweg 10.
Reactie: zie inleiding 2.1

3. Reclamant geeft aan dat in genoemde consultatie naar gemeenteraad niet helderder over verplaatsing opstallen gecommuniceerd is. Dit te meer aangezien alle eerder opgehaalde inspraak voorkeur uitspreekt voor een bouwblok aan de noordzijde van het perceel.
Reactie: zie inleiding 2.1

4. Reclamant maakt bezwaar tegen de locatie van de reservering van de parkeerplaats aan de Duinenboschweg. Reclamant wenst dat eventueel besluit over het alsnog realiseren van deze parkeerplaats transparant gevoerd wordt als de behoefte aan een parkeerplaats wel blijkt te bestaan voor duinbezoekers. Totdat deze behoefte duidelijk is zou hier een enkelbestemming natuur zonder verdere opstallen moeten zijn.
Reactie: zie beantwoording bij reclamant 8

Reclamant 4, Z24 159869
Deze zienswijze is op 16-1-2024 ingediend en derhalve ontvankelijk.

1. *Goothoogte: Reclamant geeft aan dat zijn gronden (perceel 1241 en perceel 11214) de bestemming woondoeleinden hebben. Hierdoor bedraagt op basis van art. 8.2.1 onder c, de maximale goothoogte 4,5 m. De woningen Geversweg 1a, Zanderijweg 9 en Zanderijweg 10 hebben echter een maximum goothoogte van 6 m. Ook Geversweg 3a (buren van Geversweg 9) heeft een toegestane goothoogte van 6 m (Bedrijfsgebouwen Agrarisch-Paardenhouderij). Reclamant verzoekt ook voor de percelen 1241 en 11214 een goothoogte op te nemen van 6 m. aangezien dat voor de belendende percelen ook geldt.*
In het gehele buitengebied van de gemeente Castricum geldt dat zowel woningen als bedrijfswoningen een maximale goothoogte mogen hebben van 4,50 meter. Dit vanwege de inpassing in het landschap. Dit geldt ook voor de bedrijfswoning Geversweg 3a. De bestaande bedrijfswoning aan de Geversweg 3a heeft ook een goothoogte die lager is dan 4,50m.
De woningen aan de Zanderijweg waar reclamant aan refereert zijn oude woningen (ruim 50 jaar oud) waarbij de bestaande situatie in het bestemmingsplan is vastgelegd.
De maximale toegestane goothoogte zal niet worden verhoogd en blijft 4,50 meter.

2. Archeologie. Reclamant geeft aan dat percelen in het huidige bestemmingsplan een Waarde Archeologie 2 of 5 hebben en dat er geen archeologisch onderzoek vereist bij een bouwoppervlakte kleiner dan 500 m2. In het ontwerpbestemmingsplan Zanderij Noord wordt de Waarde Archeologie veranderd naar 3 én specifiek de uitzonderingsregel verkleind naar een bouwoppervlakte kleiner dan 100 m2. Hierdoor wordt reclamant ernstig benadeeld, omdat de toegestane bouwinhoud van 1.000 m3 op deze kavels een grotere bouwoppervlakte vereist dan 100 m2. Reclamant verzoekt daarom op de percelen 1241 en

11214 de uitzonderingsregel 9.2.2.a. waarde archeologie 3 te verruimen tot kleiner dan 500 m2, zoals in het huidige bestemmingsplan is toegestaan.
Voor dit bestemmingsplan is een nader archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door Hollandia. Daaruit blijkt dat er hoge verwachtingen zijn voor het aantreffen van archeologische resten in de Zanderij. Dat maakt dat de vrijstellingsoppervlakte is verkleind van 500m² (vigerend bestemmingsplan Buitengebied) naar 100m². Een uitzondering maken voor perceel van reclamant is alleen mogelijk als uit een nader archeologisch onderzoek blijkt dat voor deze specifieke locatie de archeologische waarden lager zijn, dan wel de grond is verstoord. Dat is op dit moment niet aan de orde. De archeologische dubbelbestemming zal niet worden aangepast.

3. Natuur. Reclamant geeft aan dat door het vastleggen van een enkelbestemming natuur in dit bestemmingsplan de waarde van zijn gronden zeer sterk in waarde dalen. Onderhandelingen vanuit de Provincie lopen niet synchroon met het bestemmingsplan, ondanks toezeggingen dat dit eind 2023 afgehandeld zou zijn. Er is ernstige twijfel omtrent toekomstperspectief voor het bedrijf, gezien de natuurbestemming van de gronden. Tevens zijn inmiddels de gronden die door het bedrijf langdurig gepacht worden, verworven door de Provincie en wordt het agrarisch gebruik hiervan definitief per oktober 2025 beëindigd. Bedrijf wordt ernstige schade aangedaan door deze onzekerheid. Reclamant wenst een harde toezegging dat met de plannen van de gemeente bij de door de gemeente gewenste bedrijfsbeëindiging ter plaatse de bedrijfsvoering van reclamant volledig wordt schadeloos gesteld bij verplaatsing of beëindiging, waarbij ook het nadeel van verlies aan pachtgronden en opbrengstderving door een gewijzigde grondwaterstand wordt meegenomen.
De provincie is al langere tijd in onderhandeling met reclamant. De onderhandeling wordt gevoerd met als uitgangspunt volledige schadeloosstelling, omdat het bedrijf, gezien de natuurbestemming van de gronden, geen toekomstperspectief heeft op deze locatie. In verband met deze onderhandeling ter voorkoming van onteigening is er een taxatie uitgevoerd om inzicht te krijgen in de hoogte van de volledige schadeloosstelling o.b.v. de Omgevingswet. In deze taxatie is alle schade meegenomen die een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg is van een mogelijke onteigening. Indien van toepassing is hierin ook het nadeel van verlies van pachtgronden verwerkt. De eigenaren worden volledig schadeloosgesteld voor verplaatsing of beëindiging binnen de mogelijkheden en regelgeving van de Omgevingswet. De grondwaterstand zal pas worden gewijzigd na verplaatsing of beëindiging van het bedrijf; hier is dus geen sprake van opbrengstderving.

Reclamant 5, Z24 159634
Deze zienswijze is op 18-1-2024 ingediend en derhalve ontvankelijk.

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de plannen een tuinderij te vestigen op de Zanderij-Noord. De belangrijkste reden hiervoor is dat de waarborgen van de bestemmingen op deze locatie voor de langere termijn niet beoordeeld kunnen worden op basis van het ontwerpbestemmingsplan. Ook zien we bij de inrichting van de tuinderij een aantal bezwaren m.b.t. het open karakter van de Zanderij-Noord, alsmede meldden we een visie op de verkeerstechnische inplanning van de bebouwing.
Reactie: zie inleiding 2.1

2. Reclamant geeft aan feitelijk bezwaar te hebben tegen de Bouwkavels (1 op de Geversweg en 2 op de Duinenboschweg) omdat hiervan een negatieve invloed uitgaat op het behoud van het open karakter van de Zanderij-Noord. Echter, conform eerder meldingen anzerzijds aan de gemeente, dient reclamant geen bezwaar in tegen deze drie bouwkavels. De afweging hierbij is dat deze plannen uiteindelijk de natuurontwikkeling op de Zanderij-Noord mogelijk maken.

Reactie: zienswijze wordt ter kennisgeving aangenomen.

3. Natuurontwikkeling; Reclamant geeft aan dat door de vaststelling van NNN er een redelijk goede bescherming van het open karakter van het gebied is. Wel moet de status daarvan nog bevestigd worden middels vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan Zanderij-Noord. Pas daarna krijgt de bescherming van het gebied een definitiever karakter. Reclamant vraagt of grondeigenaren nog bezwaar en beroep kunnen aantekenen tegen de aanwijzing van het NNN gebied resp. het Ontwerpbestemmingsplan.
Reactie
De NNN-status is al door de Provincie vastgesteld en maakt geen onderdeel uit van vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen de aanwijzing van NNN is geen beroep mogelijk. Beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan is door alle belanghebbenden mogelijk, dus ook de betreffende grondeigenaren.

Zie inleiding 2.1

4. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan zeer algemeen is in de beschrijving van kaders over de mogelijkheden voor inrichting van de biologische tuinderij. Wat ontbreekt zijn beschreven waarborgen voor de bescherming van het gebied en de beperkingen die op het gebied komen te liggen. Welke mogelijkheden zijn er om in de toekomst de bestemming, op onderdelen (dubbelbestemming), te wijzigen? Kunnen bepaalde plannen al gerealiseerd worden binnen de voorgenomen bestemming? Zo is bijvoorbeeld niet duidelijk of er (beperkte) horeca bestemming kan worden gerealiseerd (kantine gebruiker en/of bezoekers of terras bijv.). Deze beperkingen worden nu neergelegd bij de, nog te maken, afspraken met de grondeigenaren en gebruikers, die nu nog niet zijn benoemd resp. ter inzage liggen m.b.t. genoemde beperkingen.
Reactie: zie inleiding 2.1

5. Locatie Kas en schuur;
5.1 Reclamant geeft aan dat een drietal locaties voor de werkkas en schuur onderzocht zijn op de biologische tuinderij. De middenpositie viel af vanwege een zichtlijn vanuit de bewoners van het Leennaershuis. Reclamant geeft aan dat bij de grondeigenaren en de gebruikers van de Tuinderij geen duidelijke voorkeur was voor de noord- of zuidzijde.

5.2. Reclamant geeft aan dat de logica is dat de bebouwing komt op de plaats van de huidige schuren, die sowieso moeten worden gesloopt om de kas mogelijk te maken.

5.3. De optie van de noordzijde wordt nu door de gemeente afgewezen vanwege de voorgeschreven afstand van 30 meter t.o.v. de woning op Zanderijweg 10. Het gaat dan niet om de bestaande woning, maar om een bouwvlak voor toekomstige uitbreiding. Daarbij is de wens om een eventuele nieuwe woning verder naar achter te plaatsen.

5.4. Wat bij de mogelijke oplossing wordt genegeerd is dat het ook mogelijk is om, in het nieuwe bestemmingsplan, het bouwvlak zo te verleggen dat de 30 meter afstand van een kas aan de noordzijde geen probleem vormt. In een bouwbesluit zou bijv. kunnen worden opgenomen dat de oorspronkelijke sfeer (woning met bollenschuur) van eventuele nieuwbouw resp. verbouwing kan worden behouden. De huidige schuur kan daarbij onderdeel uitmaken van het woongedeelte en de berging resp. garage kan dan noordelijker worden geplaatst. Onduidelijk is of de eigena(ren) van de woning hieraan willen meewerken.
Reactie: zie inleiding 2.1

6. Reclamant geeft aan dat het nog onduidelijk is hoe de gemeente de verkeersproblematiek op het hele gebied aan de westkant van de spoorlijn tot een oplossing wil brengen.

Advies van de gemeentelijke verkeersdeskundige zou tot de bevinding leiden dat er bij een bebouwing en toerit op de locatie zuid geen extra verkeersonveilige situaties zouden voordoen in vergelijking tot de noordzijde. Echter een toerit vlak nabij een kruising zal door diverse verkeersdeskundige zeer waarschijnlijk leiden tot verschillende beoordelingen
Reactie: De verkeersproblematiek wordt verder uitgewerkt in een integraal verkeersplan. zie verder inleiding 2.1

7. Reclamant geeft aan dat het belang vanuit het Platform Behoud Zanderij is dat er geen essentiële wijziging komt in de locatie van de kas en bijgebouw t.o.v. de huidige schuren. Verplaatsing naar de zuidzijde levert een versnipperde beeldkwaliteit op door willekeurige bouwvlakken in het gebied. Het lijkt ook niet logisch bij een afweging van het belang van de bewoner aan de noordzijde, waar de huidige schuren immers al staan. Deze bewoner heeft ook profijt van de combinatie Tuinderij en Voedselbos (waar de opbrengst van fruit bedoeld is om aan de betreffende eigenaar toe te kennen).
Reactie: zie inleiding 2.1

8.Bezwaar Ontwerpbestemmingsplan; Reclamant geeft aan dat nu de mogelijkheid ontbreekt om waarborgen voor toekomstige bestemming (inhoud overeenkomst en subsidieaanvraag bij Provincie) te beoordelen omdat onderliggende overeenkomsten met grondeigenaren en gebruikers ontbreken. Zolang deze er niet is, kan de biologische tuinderij niet ontwikkeld worden op het daarvoor aangewezen perceel op de Zanderij-Noord. Dit bezwaar kan uiteraard komen te vervallen na inzage en beoordeling van, nog te maken, overeenkomsten met grondeigenaren en gebruikers waarin garanties over toekomstige bestemming en gebruik worden geborgd.
Reactie: zie inleiding 2.1

9. Conclusie Zienswijze;
Het Ontwerpbestemmingsplan Zanderij-Noord krijgt onze instemming, met uitzondering bestemming Tuinderij. Bezwaren tegen extra woningen worden niet bij de zienswijze ingebracht omdat deze de bestemming natuur mogelijk maken. Dit neemt de inhoudelijke bedenkingen niet weg.
Reactie: ten aanzien van de extra woningen is een belangenafweging gemaakt tussen zoveel mogelijk natuur en verkrijgen medewerking van grondeigenaren. De gemeenteraad is dankbaar dat reclamant hier geen bezwaar tegen indient .
Reactie: ten aanzien van Biologische tuinderij zie inleiding 2.1.

10. Tevens maken wij bezwaar tegen de bebouwing van de kas en schuur aan de zuidzijde van het perceel omdat dit een versnipperd beeld vormt in het gebied en de logica is dat nieuwe bebouwing de bestaande locatie vervangt. Realisatie van de kas en schuur is heel goed mogelijke middels overleg en aanpassing van het bouwvlak van de woning Zanderijweg nr. 10.
Reactie: zie inleiding 2.1

Reclamant 6, ProRail, Z24 959313
Deze zienswijze is op 17-1-2024 ingediend en derhalve ontvankelijk.

1. Reclamant geeft aan dat de in het ontwerpbestemmingsplan "Zanderij Noord” beoogde nieuwe woningen/gebouwen dichtbij het spoor zijn gepland kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners/gebruikers ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillinghinder dient het aspect trillingen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten wel te worden afgewogen indien een trillingsbron aanwezig is zie

https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/milieuthema/trill. ProRail verzoekt om het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen en verwijst in dit verband naar de Handreiking Nieuwbouw Spoortrillingen, zie https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven%20regering/detail?id=2019Z15245&did=2019D31337)) Reclamant adviseert om de conclusies uit het trilling-onderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en (indien nodig)door te laten werken in de planregels.

Reactie: Er wordt bij de bestemming Wonen een regel toegevoegd: “Het is verboden een nieuwe woning binnen de bestemming Wonen in gebruik te nemen en in gebruik te hebben, zolang deze niet is gebouwd overeenkomstig de eisen uit de Richtlijn SBR B of diens opvolger.” Tevens zal een nader trilling-onderzoek gedaan worden. Dat dient uitgevoerd te zijn voordat de woningen gerealiseerd worden. Daarnaast wordt in de toelichting een paragraaf over trillingen toegevoegd.

Conclusie:
De zienswijze tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
Er wordt bij de bestemming Wonen een regel toegevoegd: “Het is verboden een nieuwe woning binnen de bestemming Wonen in gebruik te nemen en in gebruik te hebben, zolang deze niet is gebouwd overeenkomstig de eisen uit de Richtlijn SBR B of diens opvolger.” En in de toelichting wordt een paragraaf over trillingen toegevoegd.

Reclamant 7, Z24 159890
Deze zienswijze is op 21-1-224 ingediend en derhalve ontvankelijk.

1. Reclamanten geven aan dat de verplaatsing van de opstallen naar de zuidzijde, aangezien de gronden hiervoor, moreel en juridisch onjuist zijn. Tijdens de raadsconsultatie op 30-11-2023 werd de gemeenteraad niet duidelijk gemaakt dat de als noordelijk aangemerkte locatie feitelijk een nieuwe locatie is. Ook geven reclamanten aan dat de 30 meter specifiek ontstaat door vergroten van het bouwvlak van woning Zanderijweg 10.
Reactie: zie inleiding 2.1

2. Reclamanten vinden het ongewenst aangezien de aansluiting Zanderijweg/Duinenboschweg nu al een gevaarlijk punt is waar meer risico's zullen ontstaan met een extra inrit & schoolgaande jeugd. Weggebruikers zullen moeilijker in kunnen schatten welke afslag genomen wordt. Let wel dat dit een aanpassing in infrastructuur is, terwijl in de door gemeenteraad gestelde kaders als hoofdlijn juist is opgenomen dat die ongewenst zijn.
Reactie: zie inleiding 2.1

3. Reclamanten vinden dat de bestaande locatie veel minder in het zicht ligt, waardoor beter recht gedaan wordt aan de zichtlijnen zoals beoogd als 'Poort naar de Duinen'.
Reactie: zie inleiding 2.1

4. Reclamanten vinden het onjuist omdat we niet spreken over het bepalen van een nieuwe locatie, doch om het verplaatsen van een bestaande opstal locatie. Het 30 meter 'probleem' ontstaat door het mogelijk vergroten van een woning, nota bene van belanghebbenden in het tuinderij initiatief. Wij vinden het niet kies dat opstallen dan naar de buren verplaatst zouden worden en zien onvoldoende grond voor deze verplaatsing.
Reactie: zie inleiding 2.1

5. Reclamant geeft aan dat in genoemde consultatie naar gemeenteraad niet helderder over verplaatsing opstallen gecommuniceerd is. Dit te meer aangezien alle eerder opgehaalde inspraak voorkeur uitspreekt voor een bouwblok aan de noordzijde van het perceel.
Reactie: zie inleiding 2.1

6. Een oplossing kan overigens zijn om de vergroting van woning Zanderijweg 10 toe te staan, doch in noordelijke richting. Een of twee meter zou genoeg kunnen zijn om het 30 meter probleem op te lossen en zo bouw en ontsluiting te kunnen behouden daar waar deze nu is.
Reactie: zie inleiding 2.1

7. Reclamanten verzoeken de opstallen en infrastructuur niet te verplaatsen en verzoeken deze aanpassing in het bestemmingsplan op te nemen.
Reactie: zie inleiding 2.1

Reclamant 8, Z24 160223
Deze zienswijze is op 22-1-2024 ingediend en derhalve ontvankelijk.

1. Reclamanten juichen de natuurontwikkeling toe en zijn enthousiast over de plannen welke goed aansluiten bij de plannen voor Zanderij Zuid Deelgebied 3. Reclamanten hebben zorgen over een drietal onderwerpen welke wij in deze zienswijze nader zullen toelichten:
· Parkeren
· Ecohydrologie
· Participatie

2. Reclamanten geven aan dat in bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid zit voor B&W om een parkeerterrein te realiseren aan de Duinenboschweg als uit parkeermonitoring blijkt dat er een te grote de parkeerdruk ontstaat bij andere parkeerterreinen in de duinen. Reclamanten zijn van mening dat:

- *de haalbaarheid van de voorgestelde parkeeroplossing in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is onderbouwd,*
- *deze de bestaande parkeerproblemen rondom het station potentieel vergoot,*
- *deze niet past binnen het parkeerbeleid van de Gemeente Castricum,*
- *de voorgestelde parkeermonitoring een onvoldoende compleet beeld geeft, noch aansluit op de gangbare praktijk van de parkeeronderzoeken,*
- *en het vervallen van het parkeerterrein niet aansluit bij de zorgvuldig gekozen locatie van het terrein in reactie tot de formele entree van het natuurgebied zoals diverse malen wordt aangehaald in eerdere beantwoording van de zienswijzen.*

3.Reclamanten geven aan dat het laten vervallen van het parkeerterrein in tegenspraak is met de reactienota op eerdere zienswijzen waarin op pagina 3 wordt gesteld dat de: “Locatie van parkeerplaats wordt gewijzigd om beter aan te sluiten bij de ruimtelijke inrichting van Zanderij Noord en wensen van grondeigenaren”.
Het laten vervallen van het parkeerterrein wijkt bovendien af van het besluit over het ruimtelijk kader wat d.d. 19-10-2023 door de raad is genomen. In het bij dit kaderstellend besluit behorend inrichtingsplan met datum 16-08-2023 is wel sprake van een parkeerterrein. Het is niet duidelijk, noch gemotiveerd, waarom in de korte periode sinds de reactienota en het opvolgend besluit in oktober het parkeerterrein opeens is vervallen en waarom er van het ruimtelijk kader is afgeweken.
Afwijken hiervan vergt mogelijk een andere bestuurlijke procedure. Kunt u dit toelichten ?
Tijdens de raadsvergadering van 5-10-2023 is door wethouder toegezegd dat de reservering voor parkeren wordt aangehouden, maar nog niet ingevuld wordt. Dit naar aanleiding van

een brief van een maatschappelijke organisatie. Dat is zo in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

4. Reclamanten geven aan dat middels een uitgebreid parkeeronderzoek, beter onderbouwd kan worden hoe kan worden voorzien in de parkeerbehoefte als gevolg van recreatie. De stelling dat er ‘naar verwachting’ geen gevolgen zijn voor de parkeerdruk in de omgeving als gevolg van de gekozen parkeeroplossing is te kort door de bocht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet dit kwantitatief onderbouwd worden.
Voor een recreatiegebied zijn er logischerwijs geen CROW kengetallen beschikbaar ten aanzien van de parkeerbehoefte aangezien deze sterk zullen variëren. Uit de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan blijkt echter dat er tellingen van PWN beschikbaar zijn van de parkeerdruk op het terrein aan de Geversweg. Op basis van deze tellingen kan de parkeerbehoefte nader worden gekwantificeerd. Op basis van de gekwantificeerde parkeerbehoefte moet uitgebreider worden onderbouwd waarom het P+R terrein in deze parkeerbehoefte kan voorzien, zowel doordeweeks als in het weekend. Een goede onderbouwing hiervan ontbreekt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.
Door PWN worden tellingen gedaan op alle parkeerplaatsen in de duinen. Hieruit blijkt dat er nog genoeg parkeerplaatsen zijn op de piekdagen en dat als de parkeerplaats aan het einde van de Geversweg vervalt er nog steeds genoeg parkeerplaatsen zijn voor bezoekers van de duinen. Dit wordt, zoals is aangegeven in het parkeermonitoringsplan, de komende jaren gemonitord. De kans bestaat dat er ook geparkeerd wordt door recreanten bij het station. Daarom wordt op deze plek ook gekeken of er toename van parkeerders is zodra de parkeerplaats aan het einde van de Geversweg gesloten is. Een nadere onderbouwing is niet nodig.

5. Reclamanten geven aan dat doordeweeks het gehele P+R terrein gebruikt wordt door forensen. Er is dan geen parkeergelegenheid beschikbaar voor recreanten, terwijl er wel een (beperkte) parkeerbehoefte zal zijn. Hoe wordt in deze parkeerbehoefte voorzien?
Er zijn afdoende parkeerplaatsen in de duinen blijkt uit de tellingen van PWN. Daarnaast parkeren recreanten op andere momenten dan forensen.

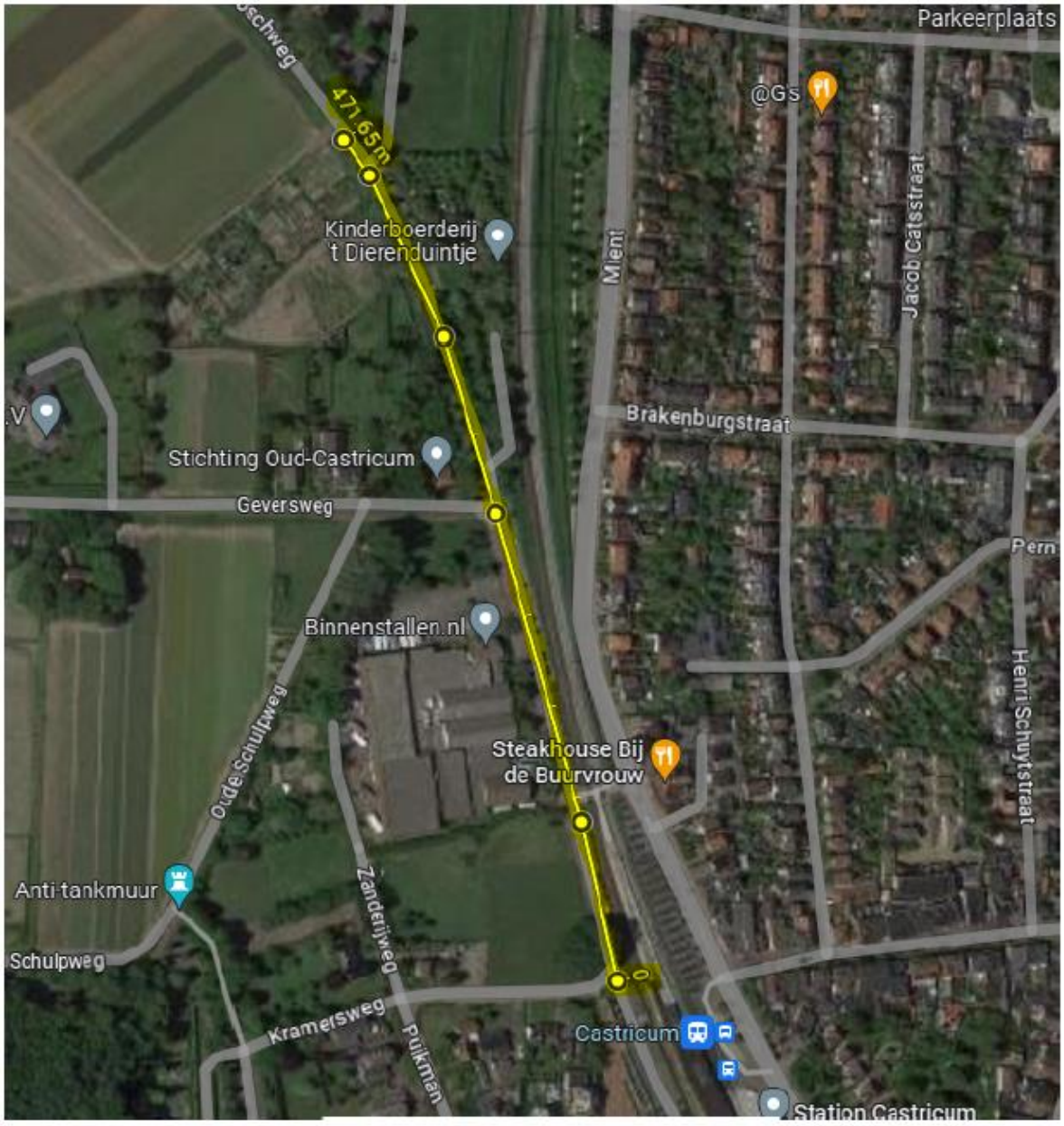
6. In het weekend is de druk op het P+R terrein minder groot dan doordeweeks, echter ook in het weekend is er een aanzienlijke parkeerdruk als gevolg van de nabijgelegen sportvelden. Hoe is onderbouwd dat gedurende de weekenden de gecombineerde parkeervraag kan worden opgevangen op het P+R terrein (station, sportvelden en duingebied)?
In de bestaande situatie zijn er in de weekenden genoeg parkeerplaatsen. In de monitoring wordt dit ook de komende jaren gekeken of dit zo blijft.

7. Het opvangen van de parkeerbehoefte voor het duingebied op het P+R terrein bij het station past niet binnen het parkeerbeleid van de gemeente Castricum. Het P+R terrein ligt immers op relatief grote afstand van het natuurgebied en de beoogde ingang met informatieborden aan de Duinenboschweg. Bijlage 5 van de ‘Nota Parkeernormen 2020’ geeft maximale loopafstanden van parkeerplaatsen ten opzichte van functies. Het gebied rondom de Zanderij is aangemerkt als ‘Schil Castricum’ waarvoor een maximale loopafstand geldt van 200 meter. Zie figuur 1

Bijlage 5 Maximale loopafstanden

Gebied*	Functie		
	Wonen	Werken	Overig
Centrum Castricum	200 meter	600 meter	600 meter
Schil Castricum	150 meter	400 meter	200 meter
Rest bebouwde kom Castricum en overige kernen	100 meter	400 meter	200 meter
Buiten gebied	100 meter	200 meter	100 meter
*Voor gezondheidsfuncties (ziekenhuis, huisartsenpraktijk etc.) geldt in heel Castricum een maximale loopafstand van 100 meter.			

De afstand van de noordelijke toegang tot het P+R terrein tot de beoogde ingang van Zanderij Noord bedraagt bijna 500 meter (zie navolgend figuur 2). Ook de afstand van het P+R terrein ten opzichte van andere ingangen is groter dan de maximale afstand conform de Nota Parkeernormen. Het opvangen van de parkeerbehoefte voor het duingebied op het P+R terrein past daarom niet zonder nadere motivatie binnen het parkeerbeleid van de gemeente Castricum.



Figuur 2

Zie ook paragraaf 3.9 van de toelichting bij het bestemmingsplan en het parkeermonitoringsplan. Een eventueel parkeerprobleem bij het station en de nieuwbouw staat los van de ontwikkeling van Zanderij Noord. Alleen als bezoekers van de duinen te veel gebruik gaan maken van parkeerplaatsen zoals P&R, de begraafplaats of in de wijk dan zullen er maatregelen nodig zijn. Welke dat zijn zal in een later stadium besloten worden.

Dit maakt geen onderdeel uit van Zanderij de P&R is specifiek bedoeld voor forenzen. Daarnaast zal door PWN actief gecommuniceerd worden:

- Het parkeerbeleid van PWN is er op gericht te stimuleren dat mensen met fiets en OV komen. Het niet realiseren van een parkeerplaats bij de Zanderij past binnen dit beleid.
- Ten aanzien van Zanderij Noord / duinen bij Castricum betekent dat:
    - Poort naar de duinen voor automobilisten zijn de beide parkeerplaatsen bij Heemskerk en bij bezoekerscentrum de Hoep.
    - Poort naar de duinen voor OV is station Castricum.

- Poort naar de duinen voor fietsers is overal, met goede fietsenstallingen bij Heemskerk en Duinenboschweg. Bij Zanderij Noord komt een fietsparkeerplaats tegenover de Zanderijweg.

8. De motivatie gaat er bovendien aan voorbij dat bezoekers van het duingebied ook gebruik zullen gaan maken van het parkeerterrein bij begraafplaats Onderlangs. Deze parkeerplaats is immers op aanmerkelijk kortere afstand tot de natuur gelegen dan het P+R terrein. Het is daarom aannemelijk dat er een grotere parkeerdruk op dit parkeerterrein zal gaan ontstaan. Te meer aangezien de parkeerplaats aan de Geversweg nu veelvuldig gebruikt wordt door bewoners van de gemeente Castricum en deze bewoners de weg naar alternatieve parkeerplaatsen rondom het plangebied goed weten te vinden.
Het parkeerterrein bij Onderlangs biedt volgens de CROW kengetallen voldoende parkeergelegenheid voor de functie van een begraafplaats maar heeft geen overcapaciteit om ook te kunnen voorzien in aanvullende parkeerbehoefte voor recreatie. Hoe borgt de raad dat te allen tijde voldoende parkeergelegenheid beschikbaar zal blijven voor uitvaarten?
Deze locatie wordt in de monitoring meegenomen.

9. Binnen het Bestemmingsplan Zanderij Zuid Deelgebied 3 is voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de woningen binnen het plangebied en bijbehorend bezoekers-parkeren.
Door de raad is, naar aanleiding van zienswijzen, bij het vaststellen van het Bestemmingsplan Zanderij Zuid Deelgebied 3 afgedwongen dat er een aanvullende ontsluiting aan de zuidzijde van het plangebied werd opgenomen, ondanks dat er door toekomstig bewoners en initiatiefnemers meerdere malen zorgen zijn geuit over ‘zoekverkeer’ op doordeweekse dagen als gevolg van de hoge parkeerdruk op het P+R terrein. Door het vervallen van het parkeerterrein op de Geversweg zal naast het ‘forensisch zoekverkeer’ doordeweeks nu ook het ‘recreatief zoekverkeer’ plaatsvinden in de wijk. De parkeerplaatsen in de wijk zijn immers op kortere afstand van de natuur gelegen dan het P+R terrein dat in de parkeerbehoefte zou moeten voorzien. Hoe wordt geborgd dat de parkeerbehoefte van het duingebied niet zal worden afgewikkeld op Zanderij Zuid deelgebied 3?
Zie antwoord bij vraag 7

10. Binnen het ontwerpbestemmingsplan is vastgelegd dat de parkeerplaats aan de Duinenboschweg alleen met een binnenplanse afwijkingsprocedure kan worden gerealiseerd, waarbij vooraf de noodzakelijkheid dient te worden aangetoond op basis van de 'Parkeermonitoring Zanderij Noord', inclusief criteria, zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan.
De voorgestelde parkeermonitoring is volledig ontoereikend om een goed kwantitatief en kwalitatief beeld te krijgen van eventuele parkeerproblemen en oorzaken hiervan. De voorgestelde monitoring sluit bovendien niet aan bij de gangbare praktijk van parkeeronderzoeken, en bij de voorgestelde frequentie van tellingen is niet te toetsen aan de voorgestelde criteria.
Monitoring 1x per jaar in oktober geeft geen goed beeld van de parkeerbehoefte en -druk. Voor een waardevolle parkeermonitoring dient op meerdere momenten door het jaar heen gemeten te worden, zeker gezien het beoogde meervoudig gebruik van het P+R terrein en de combinatie van functies.
Recreatie, forenzen, sport en bezoekers-parkeren kennen alle op andere dagen en momenten gedurende het jaar pieken. Dit dient te worden gereflecteerd in de parkeermonitoring. Ook dient het parkeeronderzoek uitgebreid te worden met de parkeerplaatsen in de directe omgeving (Parkeerplaats Onderlangs en bij de sportvelden).

Hoe is deze wijze van monitoring tot stand gekomen en waarom wordt niet gekozen voor een professionele, deskundige telling door een verkeerskundig adviesbureau?
Het bestemmingsplan heeft betrekking op de Zanderij Noord. Daarin is gekozen alleen een aanduiding op te nemen voor een mogelijke parkeerplaats ten behoeve van parkeren voor recreanten. Door vooralsnog af te zien van de aanleg, kan dit betekenen dat er op andere plekken parkeerknelpunten door recreatieve bezoekers ontstaat, zoals op de P&R bij het station. Daar is de parkeermonitoring ook op gericht. Eventuele parneervragen ten aanzien van P&R vallen buiten het projectgebied van Zanderij Noord. Er moet alleen in beeld gebracht worden of Zanderij Noord gevolgen heeft op de parkeersituatie bij het station. Dat wordt met deze monitoring bereikt. Zie ook eerdere antwoorden.

11. Ten aanzien van het punt parkeren stellen reclamanten daarom een aantal aanpassingen voor zodat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening:
11.1 Omdat de benodigde aanvullende onderzoeken tijd kosten, stellen wij voor de volgordelijkheid van wel of niet realiseren van het parkeerterrein te wijzigen. Het parkeerterrein aan de Duinenboschweg wordt in basis wél gerealiseerd conform het vastgesteld ruimtelijk kader van oktober 2023. Zie navolgend figuur 3 en het inrichtingsplan d.d. 16-08-2023. Wellicht kan met aanvullende onderbouwing met minder dan het huidige aantal van 109 parkeerplaatsen worden volstaan. Dit parkeerterrein kan dan tevens als overloop dienen voor de Pluktuin/Voedselbos waar zeer beperkte parkeergelegenheid is voorzien. Zodanig dat niet op de Zanderijweg/Duinenboschweg langs de weg geparkeerd zal worden.
11.2 De angst voor forensisch verkeer kan bovendien eenvoudig worden weggenomen door de toegang tot het parkeerterrein aan de Geversweg enkel buiten de spits en in het weekend mogelijk te maken.



Figuur 3 “Het nieuwe parkeerterrein wordt de formele entree van het gebied”

11.3. Het parkeerterrein kan vervolgens enkel vervallen indien uit gedegen parkeeronderzoek blijkt dat op een andere manier kan worden voorzien in de parkeerbehoefte en de oplossing voldoet aan het parkeerbeleid van de Gemeente

Castricum. In het parkeeronderzoek worden de parkeerplaatsen in de nabije omgeving eveneens betrokken (waaronder sportvelden en Onderlangs) en wordt een verhoogde telfrequentie gehanteerd. Voor een dergelijk onderzoek is ruim voldoende tijd gezien de nu beoogde realisatieplanning.
Het parkeerterrein wordt niet aangelegd, tenzij uit monitoring en besluitvorming door de gemeente blijkt dat deze nodig is. Deze parkeerplaats is niet bedoeld voor forenzen. Biologische tuinderij moet in eigen parkeerplaatsen voorzien. Op hun terrein komen 6 parkeerplaatsen.

12. Indien de raad na onderbouwing besluit het parkeerterrein niet te realiseren een aantal aanvullende aanpassingen te doen, te weten:
a. Een concreet voorstel te maken voor bewegwijzering hoe parkeerders op het P+R terrein naar de ingang van Zanderij Noord aan de Duinenboschweg worden geleid gezien de relatief lange afstand.
b. Het nemen van een verkeersbesluit tot instellen van enkel toegang voor bestemmingsverkeer voor Zanderij Zuid Deelgebied 3, zodanig dat het bezoekers-parkeren in de wijk beschikbaar blijft en de toezegging van een langzaam verkeer toegang aan de zuidzijde van het plangebied (terugkeer van ‘het paaltje’). Zodanig dat forensisch zoekverkeer en parkeren voor recreatie zo veel als mogelijk wordt beperkt.
c. Het borgen van de beschikbaarheid van parkeergelegenheid bij de begraafplaats Onderlangs door het beperken van de vrij toegankelijke parkeermogelijkheid. Bijvoorbeeld door het afsluiten van de toegang tot het parkeerterrein via de Kramersweg, het realiseren van een beperkt aantal vrij toegankelijke parkeerplaatsen nabij de ingang van de begraafplaats voor regulier bezoek en de overige parkeerplaatsen enkel toegankelijk te maken ten tijde van diensten (bijvoorbeeld middels paaltjes).
Deze voorstellen worden meegegeven bij de uitwerking van het Integraal Verkeersplan.

13. Tot slot merken wij op dat in de eerdere beantwoording van de zienswijzen regelmatig wordt verwezen naar een integraal verkeersplan (IVP) als een soort oplossing van alle verkeers- en parkeerproblematiek. Het IVP lijkt telkens uitgesteld te worden. Is er inmiddels al een aanzet gemaakt tot dit IVP en kan dit wellicht worden gecombineerd met het nadere parkeeronderzoek?
Het concept IVP wordt in de eerste helft van 2024 voorzien.

14. Ecohydrologie
Appelanten geven aan dat ten aanzien van het hydrologisch plan nog veel uitgewerkt moet worden, Er is een directe link met het hydrologisch plan van Zanderij Zuid Deelgebied 3. Gezien de waterbergingsopgave in Zanderij Noord, is een goed functionerende waterhuishouding voor beide plannen van cruciaal belang.

14.1 Het hydrologisch onderzoek wat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd reflecteert o.i. onvoldoende de aansluiting op Zanderij Zuid Deelgebied 3. In geen van de modellen lijkt rekening te zijn gehouden met deze aansluiting (en zuidoostelijke aftakking/poel) naar de stuw en de gevolgen op de grondwaterstand van deze poel. De aftakking/poel ontbreekt nl. in de figuren 23 t/m 30 van de rapportage.

Het geohydrologisch onderzoek door RHDHV (Jansen, 2021) is gebaseerd op het toen beschikbare schetsontwerp. Inmiddels is het schetsontwerp nader gedetailleerd tot het huidige “Voorlopig ontwerp inrichtingsplan Zanderij fase 1 en 2”, d.d. 7-11-2023”. De nog te realiseren zuidoostelijke aftakking van de duinrel vanaf het centrum van het plangebied Zanderij fase 1 naar Zanderij Zuid Deelgebied 3, maakte nog geen onderdeel uit van het Schetsontwerp en is daarom destijds niet meegenomen in de effectberekening door RHDHV in 2021.

Mede om verhoging van de grondwaterstand in deelgebied Zanderij Zuid te voorkomen is in het Voorlopig ontwerp een ontwaterende duinrel aan de zuidoostzijde van het plangebied ontworpen, die tevens kan worden benut voor de afvoer van water uit deelgebied 3. Dit is te zien op de kaart met uitgangspunten. In het plan wordt er vanuit gegaan dat het water dat vanuit Zanderij Zuid Deelgebied 3 naar de aan te leggen duinrel afstromend wordt opgestuwd tot een peil van ca. 1,0 m. +NAP (10 cm hoger dan het stuwpeil van de duinrellen bij stuw A). Er is rekening gehouden met de aansluiting tussen Zanderij Noord en Zanderij Zuid.

14.2 Voorts is in de berekening van de grondwaterstanden geen rekening gehouden met de reeds voorziene verhoging van de grondwaterstand als gevolg van het gedeeltelijk ophogen van het plangebied Zanderij Zuid.
Zie bij 14.3

14.3 Figuur 29 (Verandering van GHG bij stuwhoogte van stuw A van 0,9 m + NAP) uit het onderzoek toont een verhoging van de grondwaterstand (GHG) tot wel 0.3 meter in de zuidoostelijke hoek. Tezamen met de reeds voorziene verhoging van de grondwaterstand als gevolg van de ophoging van Zanderij Zuid zou dit tot een te hoge grondwaterstand kunnen leiden voor de kavels in de zuidwestelijk hoek van het plangebied Zanderij Zuid. Een deel van deze kavels wordt immers niet opgehoogd (in tegenstelling tot wat het ecohydrologisch onderzoek op pagina 38 aangeeft). Zie figuur 4.

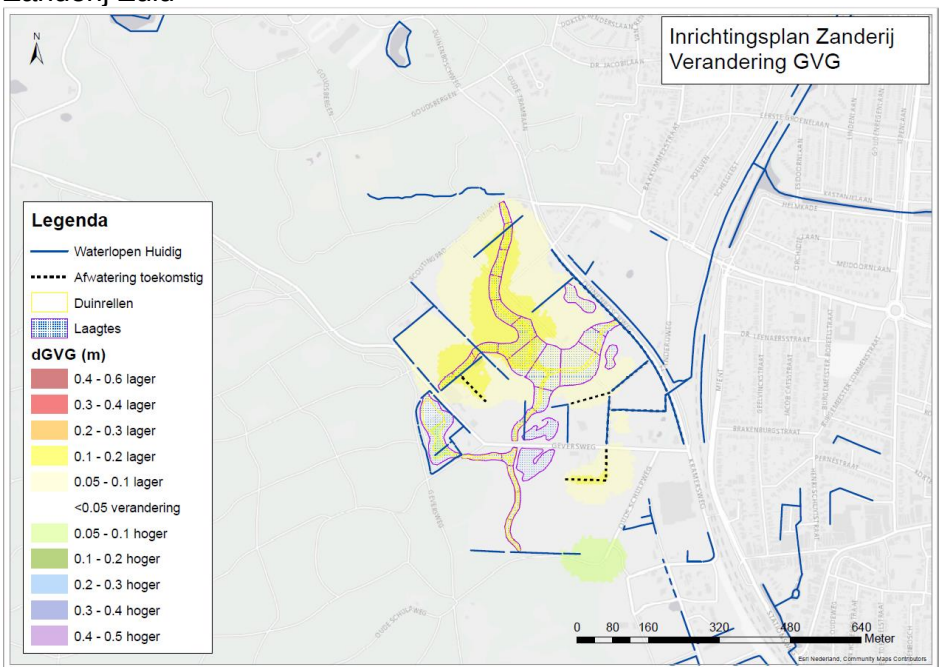


Figuur 1: Verandering van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in scenario met stuwpeil in het natuurgebied van 0,9 m. +NAP

Het gedeeltelijk ophogen van de bodem in het plangebied Zanderij Zuid heeft geen grote gevolgen op de grondwaterstand. De hoogte van de grondwaterstand wordt immers vooral bepaald door de neerslag ter plaatse, de toestroming van grondwater vanuit het duingebied en de ontwaterende invloed van bestaande en nog te realiseren (gestuwde) sloten en (nog te

realiseren) duinrellen. Uit de berekening van het effect van het opstuwen van het waterpeil in het centrale en zuidelijke deel van de Zanderij m.b.v. stuw A met een peil van 0,9 m. +NAP wordt door RHDHV inderdaad een stijging van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) berekend in Deelgebied Zanderij Zuid (voormalig perceel Kaptein Kaas) variërend van 0,05-0,3 m (zie figuur 29 uit de Ecohydrologische onderbouwing). Deze stijging zal overigens alleen plaatsvinden in de natste tijd van het jaar bij grondwaterstanden rond GHG-niveau. Er is geen stijging berekend voor de gemiddelde voorjaarssituatie (zie onderstaande figuur).

Zanderij Zuid

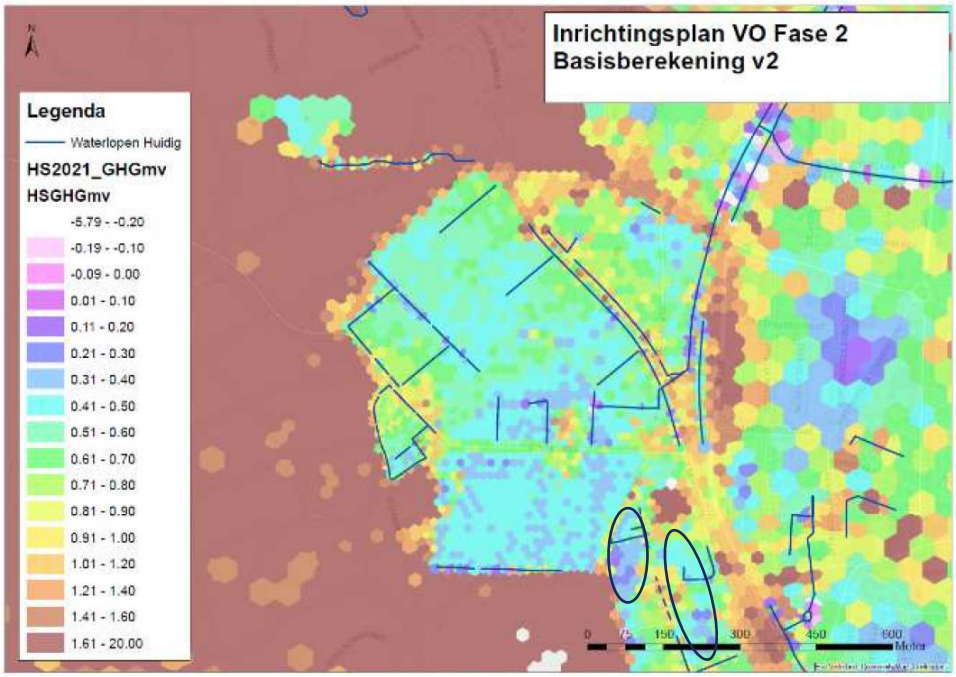


Figuur 2: Berekende verandering van de GVG (voorjaarsituatie) in scenario 1: stuwpeil 0,9 m. +NAP (Jansen, 2021) .

In de zomersituatie is er sprake van een verwachte daling van de grondwaterstand van ca. 0,05 tot 0,3 m. (zie figuur 30).

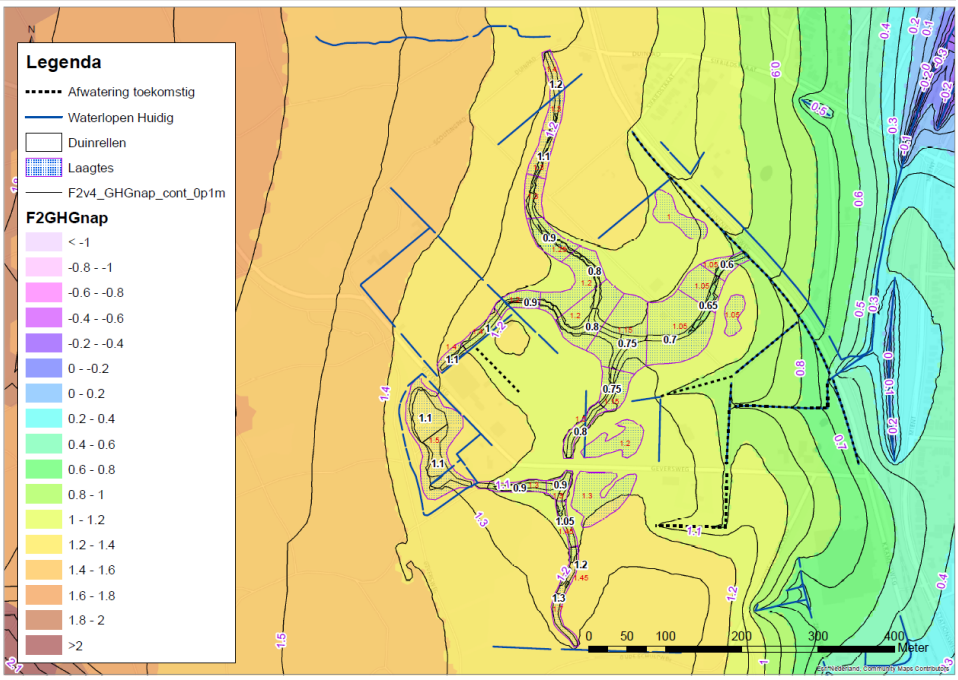
Voorkomen winterse wateroverlast in Zanderij Zuid:

- Door de aanleg van de zuidoostelijke duinrel zal de verwachte grondwaterstijging in Zanderij Zuid Deelgebied 3 naar verwachting deels worden voorkomen.
- Ook zal de laagwatersloot bij de bebouwing ten zuiden van de Geversweg helpen om hoge grondwaterstanden in de winter af te toppen.
- Ook is een overstortstuw voorzien tussen Zanderij Zuid en het natuurgebied, zodat bij waterpeilen hoger dan 1,0 m. +NAP water kan afstromen richting het natuurgebied.
- Uit de berekening van RHDHV voor de huidige situatie komt naar voren dat er in Zanderij Zuid Deelgebied 3 (voormalige terrein Kaptein Kaas) lage delen voorkomen, waar nu al een hoge grondwaterstand wordt berekend (zie blauwe vlekken in Figuur 3). Dit is met name het geval in het laaggelegen perceel omsloten door de Oude Schulpweg, Kramersweg en Zanderijweg (zie westelijk zwart omlijnd gebied). Het wordt daarom aanbevolen om deze percelen zodanig op te hogen, dat zij ook in de huidige situatie geen last zullen hebben van winterse hoge grondwaterstand (rondom GHG). Dit is ook voorzien in het bestemmingsplan voor Kaptein Kaas. In dit perceel bevinden zich in de huidige situatie al slootjes om dit natte gebied te ontwateren. Het wordt aanbevolen om de werking van deze slootjes te versterken.



Figuur 3: Berekende GHG in cm – maaiveld in een GHG situatie in de huidige situatie (Jansen, 2021)

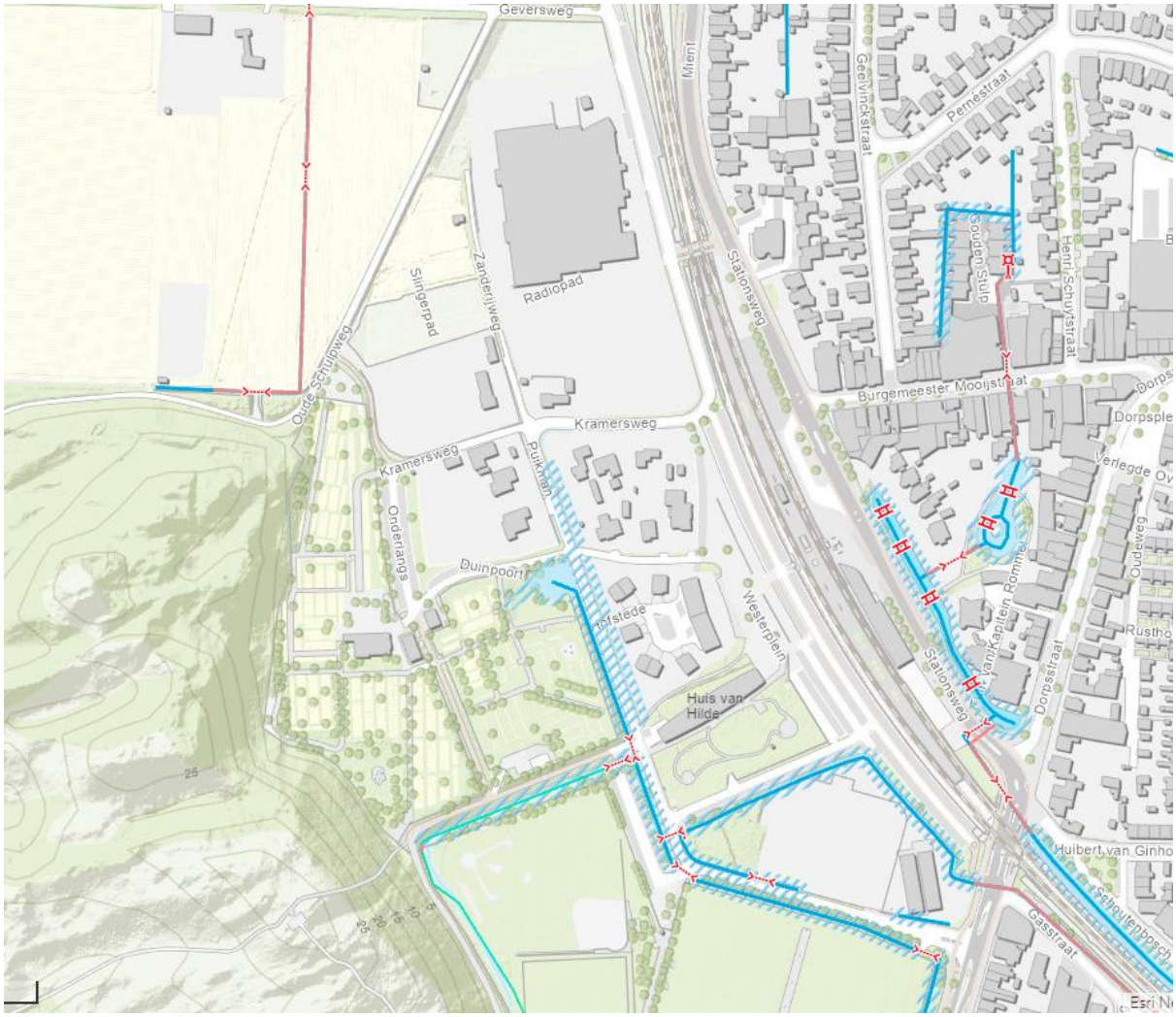
In Figuur 4 wordt de berekende absolute grondwaterstand in m. +NAP getoond voor de GHG situatie in scenario 1 (stuwpeil natuurgebied 0,9 m. +NAP). Op deze figuur is te zien dat de grondwaterstand in Zanderij Zuid deelgebied 3 een sterke gradiënt vertoont van west naar oost: aan de westzijde van de nieuwe wijk is de grondwaterstand in een GHG-situatie aanmerkelijk hoger dan aan de oostzijde van de nieuwe wijk. Dit benadrukt de noodzaak om de bodem aan de westzijde voldoende op te hogen .



Figuur 4: Berekende grondwaterstand in een GHG situatie in scenario 1 (stuwhoogte 0,9 m. +NAP).

- Daarnaast wordt aanbevolen om met name in het noordwestelijke deel van de nieuwe woonwijk voldoende ontwateringsmiddelen aan te leggen om hoge

grondwaterstanden te voorkomen. Deze ontwateringsmiddelen (greppels en slootjes) kunnen afwateren op de hier aanwezige secundaire watergang OAF-J-2510 (zie Figuur 5.



Figuur 5: Legger Wateren 2023 (Vastgesteld) Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Conclusie:
De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan:

15. Participatie
15.1 Zanderij Noord vormt onderdeel van het project Poort naar de Duinen. In dat project wordt onder andere de verbinding gemaakt tussen Zanderij Zuid en Zanderij Noord. Het fietspad door de nieuwe woonwijk komt uit ter hoogte van het pleintje bij de begraafplaats. In het concept bestemmingsplan missen wij hoe de uitwerking van Zanderij Noord aansluiting zal hebben op Zanderij Zuid binnen het project Poort naar de Duinen. Voor dit project was een apart traject opgestart, maar dat is stil komen te vallen sinds het vertrek van de gemeentelijk projectleider.
Ondertussen is er een nieuwe projectleider gestart en wordt Poort naar de Duinen weer opgestart en uitgevoerd. Hiervoor is ook subsidie verleend.

15.2 In het kader van participatie worden wij als directe buren graag actiever betrokken bij de inrichting van het pleintje bij de begraafplaats (Poort naar de Duinen) waarbij Zanderij Noord

op Zanderij Zuid aansluit. Graag stemmen wij onze betrokkenheid af in een persoonlijk gesprek.
Zie reactie inleiding 1.2

Reclamant 9, Z24 160226
Deze zienswijze is op 22-1-2024 ingediend en derhalve ontvankelijk.

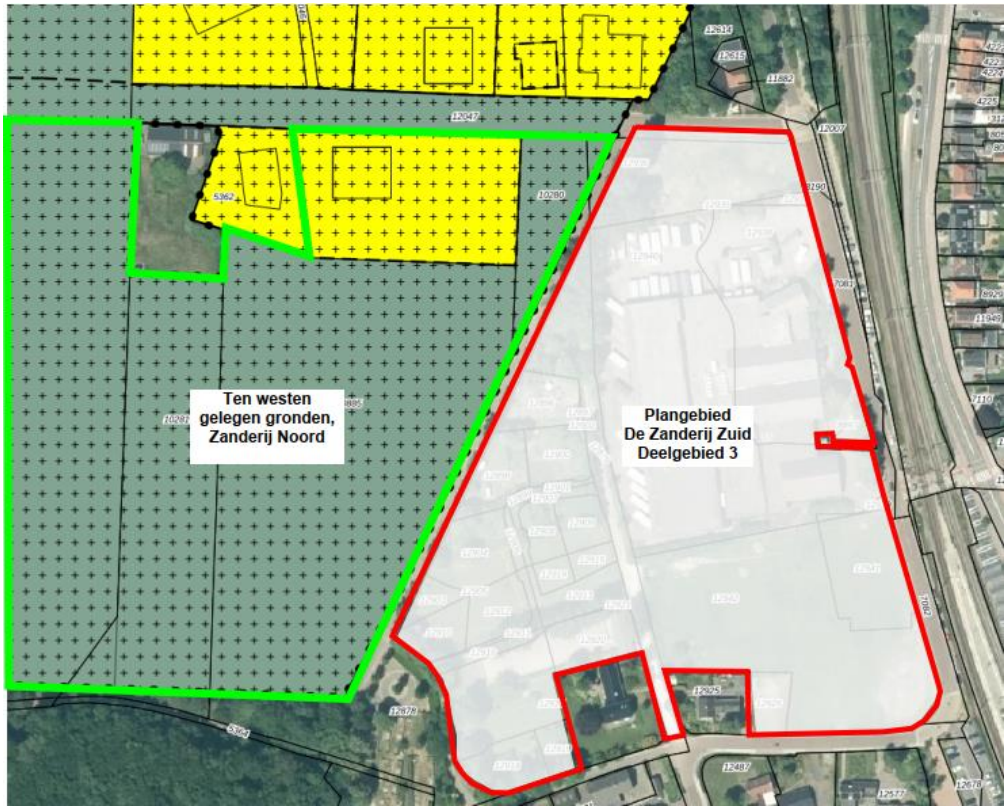
1. De bomenhub wordt omschreven in artikel 1.37. Er staat 'Bomenhub is een landelijke organisatie met een maatschappelijk doel'. Verzoek om tekst aan te passen naar:
De bomenhub wordt beheerd door Meer Bomen Nu. Meer Bomen nu is een vrijwillige landelijke organisatie met een maatschappelijk doel.
De suggestie van reclamant wordt overgenomen. Artikel 1.37 wordt aangepast.

2. De bomenhub ligt niet aan het water in deze opzet. Dat is wel erg wenselijk! De greppel langs de Duinenboschweg mag hiervoor niet gebruikt worden omdat dit een A-watergang is. Kan er een oplossing komen zodat takken in water gezet kunnen worden?
Zie reactie inleiding 1.2.

Conclusie:
De zienswijze tot de volgende aanpassing van het bestemmingsplan:
Artikel 1.37 wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden: De bomenhub wordt beheerd door Meer Bomen Nu, een vrijwillige landelijke organisatie met een maatschappelijk doel.

Reclamant 10, Z24 160427
Deze zienswijze is op 23-1-2024 ingediend en derhalve ontvankelijk.

Inleiding: In onderstaande afbeelding is ons plangebied met rode contour aangegeven en de gronden m.b.t. onze zienswijze zijn met groene contour aangegeven:



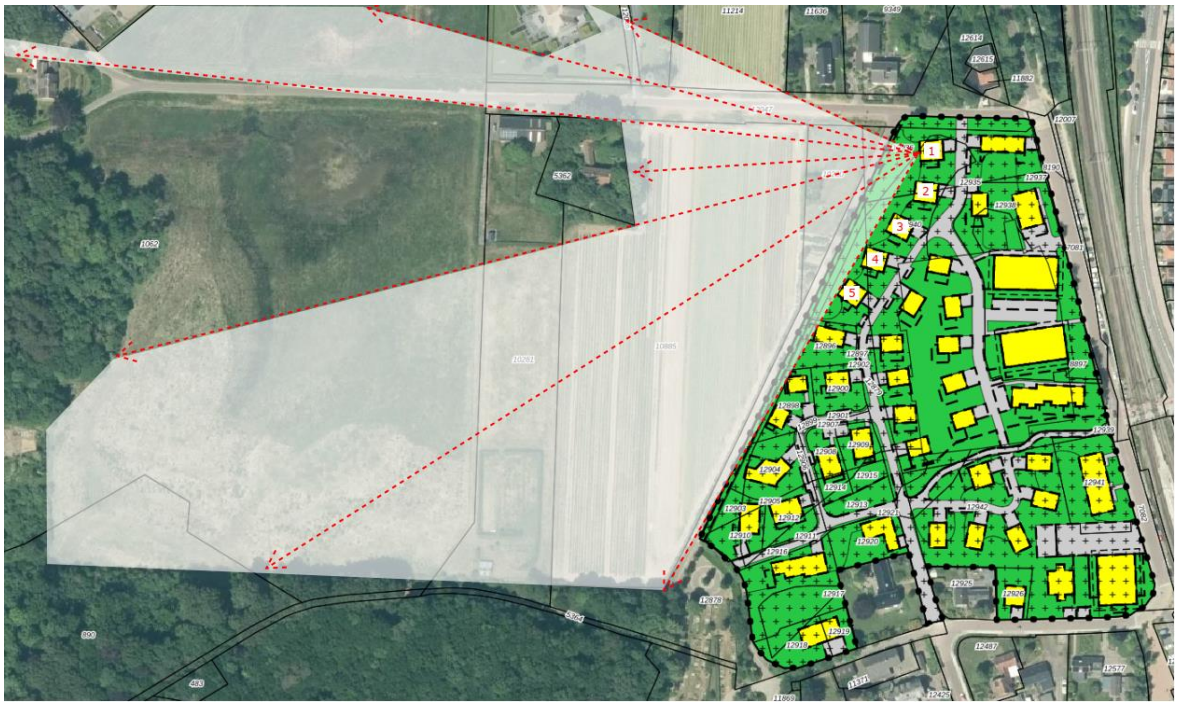
Overzicht ligging/situatie ontwerp bestemmingsplan “Zanderij Noord” en naastgelegen plangebied “De Zanderij Zuid Deelgebied 3” (ruimtelijkeplannen.nl)

Bij het ontwerp, de planvorming en het planologisch besluit van ons plangebied (De Zanderij Zuid Deelgebied 3), is de landschappelijke inpassing van het nieuwe plan in de omgeving een belangrijk uitgangspunt geweest. Ook de zichtlijnen vanuit het plan naar het omliggende landschap zijn van groot belang geweest voor de inrichting en situering van de nieuwe woningen.

1. Reclamant geeft aan dat de voorgenomen bestemmingswijzigingen van de gronden nabij het plangebied zullen leiden tot verlies van zicht en vormen een risico voor verlies van landschappelijke waarden van het gebied. Dit geldt niet alleen voor de beleving vanuit ons plangebied, maar ook vanaf het openbare gebied, zoals de Geversweg.
Dit wordt in de volgende alinea’s verder toegelicht.

<u>1.1 Zichtlijnen conform vigerende bestemmingsplannen en ontwerp bestemmingsplan</u>
De ze zienswijze ziet met name op de vijf de meest noordwestelijk gelegen kavels in ons plangebied en het zicht op het aangrenzende landschap. Zoals in bovenstaande tekst beknopt is aangegeven is er conform de huidige situatie en het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Castricum” (d.d. 08-10-2014) sprake van nagenoeg vrij zicht op de duinen.

Zie onderstaande afbeelding voor de huidige zichtlijnen en landschap ten westen van ons plangebied:



Overzicht huidige zichtlijnen en situering conform vigerende bestemmingsplannen + aanvulling zichtlijnen (ruimtelijkeplannen.nl).

Zie reactie onder 1.3.

1.2 Op onderstaande afbeelding is weergegeven wat de nadelige consequenties zijn qua zichtlijnen vanwege de voorgenomen nieuwe bestemmingen in het ontwerp bestemmingsplan ten westen van ons plangebied:



Overzicht zichtlijnen en situering conform voorgesteld ontwerp bestemmingsplan Zanderij Noord + aanvulling zichtlijnen nieuwe bestemming (ruimtelijkeplannen.nl).

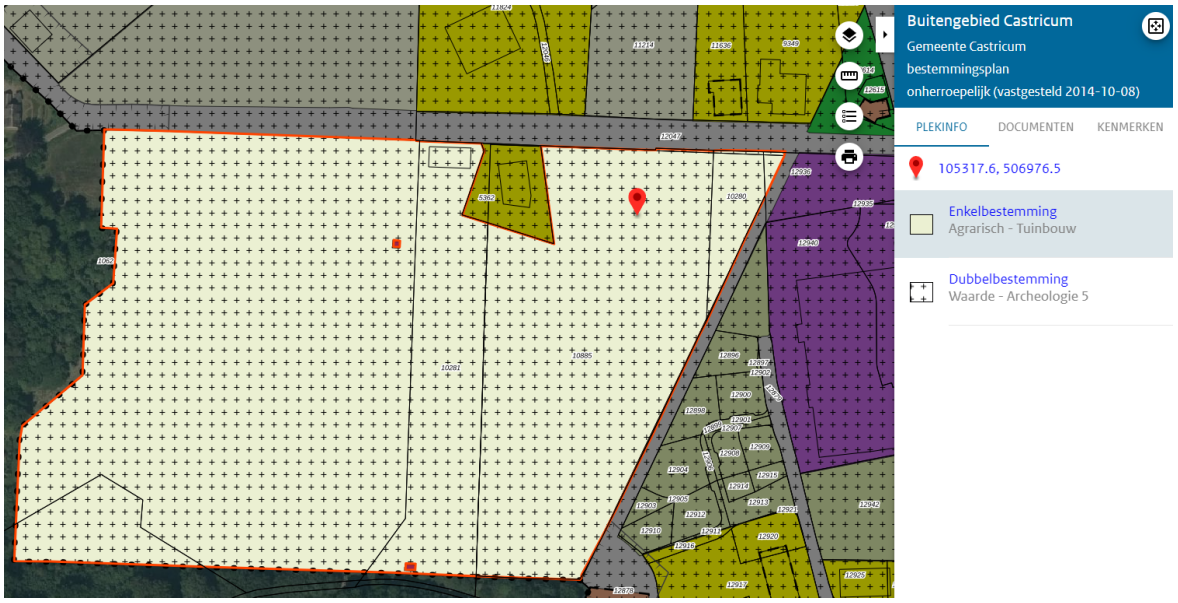
Wanneer ook sprake zou zijn van aanplant van nieuwe bomen zal dit nog verder beperkt worden:



Overzicht zichtlijnen en situering conform voorgesteld ontwerp bestemmingsplan Zanderij Noord + aanvulling zichtlijnen nieuwe bestemming en bomen (ruimtelijkeplannen.nl).

Reactie: Zie reactie onder 1.3

1.3 Conform het vigerende bestemmingsplan (“Buitengebied Castricum”) is het niet mogelijk om deze zichtlijnen te onderbreken c.q. beperken. Op deze gronden rust namelijk de bestemming “Enkelbestemming Agrarisch – Tuinbouw”. Zie onderstaande uitsnede uit het hiervoor genoemde bestemmingsplan:



Overzicht huidige bestemming conform vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Castricum” (ruimtelijkeplannen.nl).

De voor Agrarisch-Tuinbouw aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de uitoefening van een bollenbedrijf en-/of akkerbouwbedrijf, waarbij voor bouwwerken en gebouwen strenge regels gelden qua afmeting, te realiseren binnen een aangegeven bouwvlak. Uit bovenstaande afbeelding wordt duidelijk dat er geen bouwvlak aanwezig is.

Ook is in de planregels opgenomen dat het aanleggen van hoogopgaande beplanting (vanaf 3m) verboden is zonder een omgevingsvergunning. Er is momenteel geen sprake van vergunningen en/of hoogopgaande beplanting.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de zichtlijnen zoals eerder aangegeven, niet belemmerd kunnen worden volgens de huidige regels. Reclamant verzoekt om de regel vanuit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Castricum over te nemen in het bestemmingsplan Zanderij Noord dat hoogopgaande beplanting niet meer dan 3m mag bedragen.

Het gebied Zanderij wordt ingericht als natuurgebied. Dit brengt veranderingen met zich mee. Zo is ook de realisatie van een woning aan de zuidzijde van de Geversweg noodzakelijk om het plan te kunnen realiseren. Bij de ontwikkeling van Zanderij Zuid deelgebied 3 was dat niet anders. De bewoners van dat gebied krijgen er immers een mooi natuurgebied voor terug.
In het door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijk kader, waar dit bestemmingsplan een planologisch juridische vertaling van is, zijn geen zichtlijnen opgenomen die gecreëerd en/of in stand gehouden moeten worden. Dit ruimtelijke kader is vastgesteld terwijl Zanderij Zuid deelgebied 3 nog in ontwikkeling was, dus de reclamant was op de hoogte van de effecten van Zanderij Noord op zijn bouwplan.
Wel is gekeken hoe tegemoet gekomen kan worden aan deze zienswijze. Op het perceel 10280 (het perceel gelegen tussen de nieuwe woning aan de Geversweg en de ontwikkeling van Zanderij Zuid deelgebied 3) zal in het definitieve inrichtingsplan worden aangepast. Hoog opgaande beplanting maakt daarbij plaats voor grotendeel lage beplanting. Daarnaast krijgt het oostelijk deel van het nieuwe woonperceel aan de zuidzijde van de Geversweg de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – landschap (sw-ls)’, zodat op die locatie geen vergunningplichtige en vergunningsvrije gebouwen, en erfafscheidingen hoger dan 1,00m zijn toegestaan. In het bestemmingsplan worden hier regels voor opgenomen.

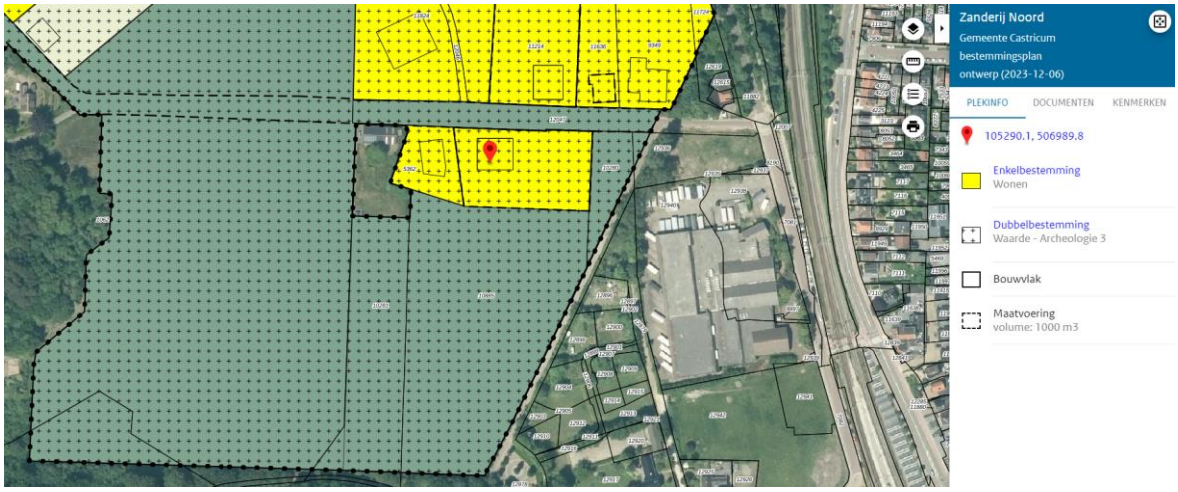


Aangepaste verbeelding

Met bovenstaande aanpassingen zal er geen sprake zijn van een onevenredige verslechtering van het uitzicht vanuit de noordelijke woningen van het bouwplan Zanderij

Zuid, Deelgebied 3. Daarbij wordt volledigheidshalve gewezen op vast jurisprudentie van de Raad van State dat er geen recht is op blijvend vrij uitzicht.

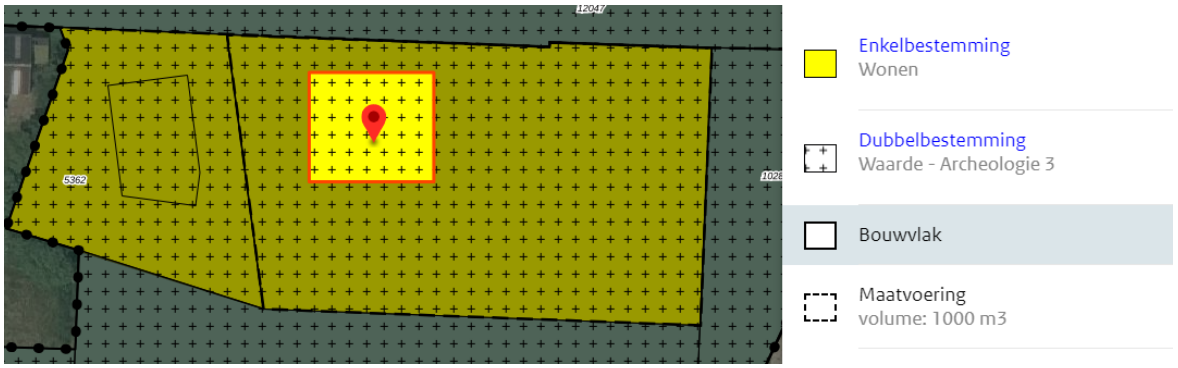
2. Voorgenomen wijziging conform ontwerp bestemmingsplan Zanderij Noord
2.1 In het ontwerp bestemmingsplan Zanderij Noord wordt een bestemmingswijziging van deze gronden voorgesteld. De mogelijkheden vanuit deze voorgenomen nieuwe bestemming en regels bieden nieuwe bouw- en inrichtingsmogelijkheden, waardoor het zicht ernstig kan worden beperkt. Waarschijnlijk is dit onbedoeld, aangezien juist een verbetering van het landschap en natuur het doel is van dit nieuwe bestemmingsplan.
Het risico zit met name in de nieuw voorgestelde woonbestemming langs de geversweg, zie onderstaande uitsnede uit het ontwerp bestemmingsplan:

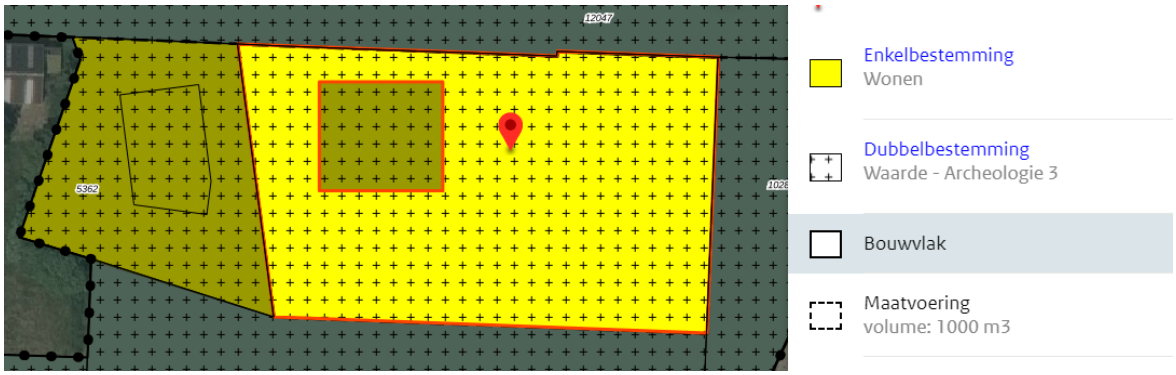


Overzicht voorgenomen bestemming conform ontwerp bestemmingsplan “Zanderij Noord” (ruimtelijkeplannen.nl).

Binnen deze “Enkelbestemming Wonen” (het geel gekleurde vlak) is het mogelijk gemaakt om te bouwen en het perceel anders in te richten.

2.2 Ten eerste dient te worden opgemerkt dat er (waarschijnlijk onbedoeld) twee keer een bouwvlak is toegewezen in de verbeelding, waardoor er twee hoofdgebouwen per perceel zouden kunnen worden gerealiseerd. Zie onderstaand:





Fragmenten voorgenomen woonbestemming langs de Geversweg conform ontwerp bestemmingsplan “Zanderij Noord” (ruimtelijkeplannen.nl).

Wij verzoeken u om het bouwvlak ter plaatse van de woonbestemming enkel aan te geven waar dit bedoeld is en raden u aan om dit in het gehele plan te controleren en aan te passen. Dit geldt namelijk ook voor andere percelen in de plankaart.
Reactie: dit wordt aangepast in het bestemmingsplan. Het bouwblok betreft alleen het kleinere vierkant (Zie ook onze reactie bij reclamant 15)

2.3 Op hoofdlijnen komt het er op neer dat hoofdgebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd (voor dit perceel begrensd met max. 1.000m3, een goothoogte van 4,5m en 11m bouwhoogte). Zie artikel 8.2, 8.3 en 11 van de regels van het ontwerp bestemmingsplan.
Binnen en buiten het bouwvlak mogen volgens de planregels ook nog eens aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen worden gebouwd, met een bouwhoogte variërend tot 6m.
Daar komt nog bij dat onder de landelijke regels voor vergunning-vrij bouwen dit oppervlak kan toenemen tot wel 150m².
Ook is het toegestaan om erf- en terreinafscheidingen te plaatsen van 2m hoog.

Dit betekent dat door de nieuwe planregels er verspreid over het gehele perceel bouwwerken kunnen worden gerealiseerd en een schutting/muur van 2 meter hoog mag worden geplaatst.

Reclamant geeft aan dat dit flinke afbreuk zal doen aan het landschap en de zichtlijnen vanuit zowel ons plangebied als vanaf de openbare ruimte. Reclamant verwijs naar inrichtingsplan waar andere bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen. Aangezien het ontwerp voor de landschappelijke inrichting vanuit Eelerwoude (zie fragment hieronder) hetgeen als basis is vastgesteld voor de verdere planologische vertaling) hier een andere situatie voorstelt, verzoekt reclamant om de aangewezen bestemmingsvlakken voor de enkelbestemming wonen beperkter te begrenzen om ongewenste invulling en bebouwing te voorkomen. Concreet komt dit er (ons inziens) op neer dat slechts het deel waar het bouwvlak (de woning) bedoeld is, net als het stuk erf zoals in lichte kleur is aangegeven in de verbeelding, de enkelbestemming “wonen” moeten krijgen en de rest als “natuur” dient te worden bestemd.



Fragment inrichtingsplan natuurontwikkeling Zanderij Noord (Eelerwoude).

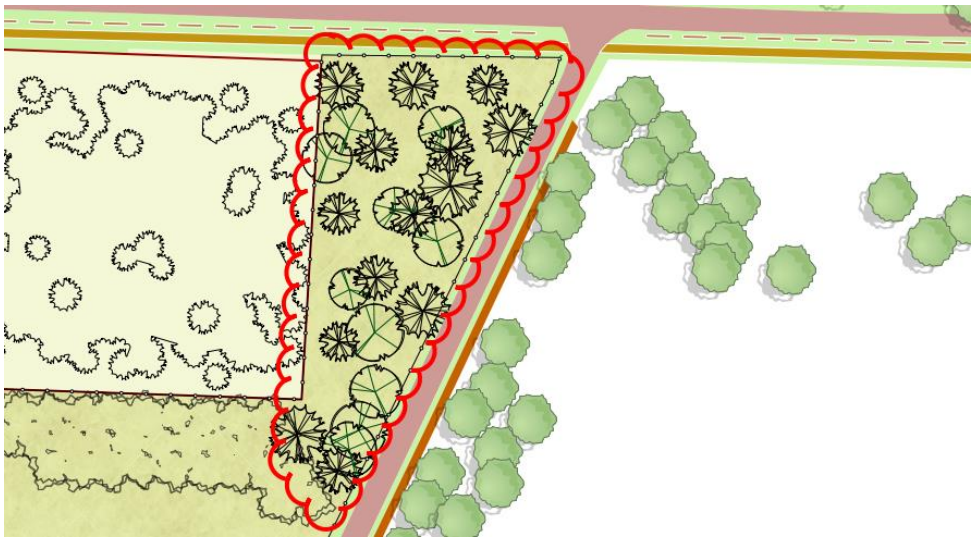
Op deze manier kan worden voorkomen dat er over het gehele perceel bouwwerken, gebouwen en hoge erf- en terreinafscheidingen kunnen worden gerealiseerd. Zie onderstaande afbeelding als voorbeeld:



Fragment inrichtingsplan natuurontwikkeling Zanderij Noord (Eelerwoude) + aanvulling voorgestelde bestemmingen.

Zie onze reactie onder 1.3.

2.4 In het inrichtingsplan wordt voorgesteld om ten zuiden van de Geversweg en ten westen van de Oude Schulpweg een “Open boszoom ontwikkeling” te realiseren.
Zie onderstaand fragment, met rode contour aangegeven:

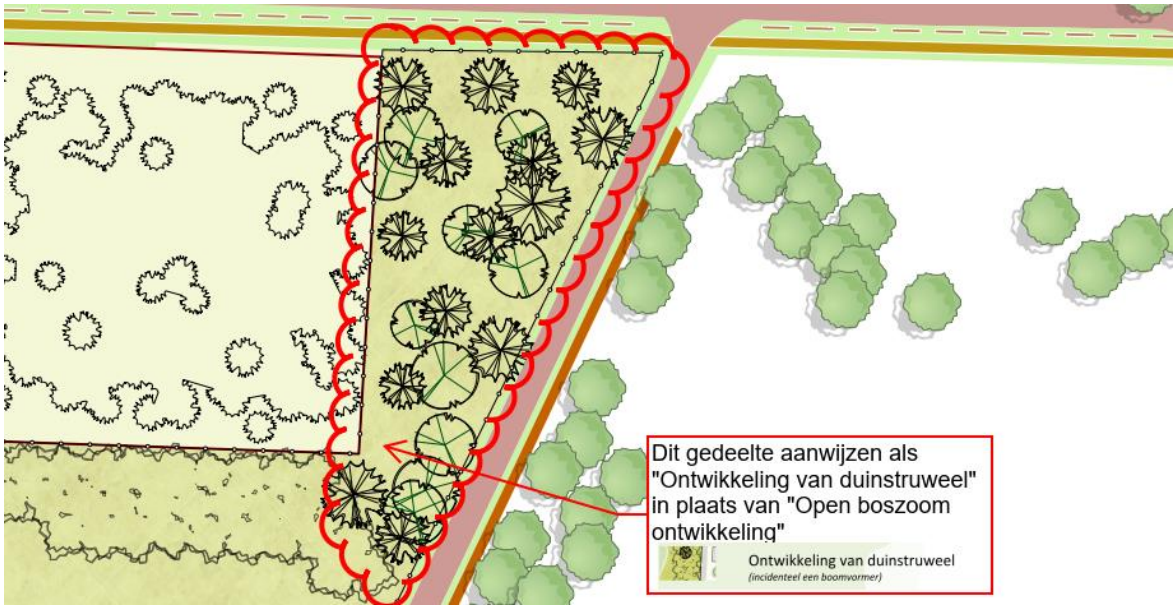


Fragment inrichtingsplan natuurontwikkeling Zanderij Noord (Eelerwoude) + aanduiding “open boszoom ontwikkeling”.

Hierbij uiten wij onze zorgen over deze omschrijving en aanwijzing, aangezien dit zal leiden tot zichtverlies. Zoals eerder aangegeven is in de huidige planregels opgenomen dat het aanleggen van hoogopgaande beplanting (vanaf 3m) verboden is zonder een omgevingsvergunning.

Wij verzoeken u om de regel vanuit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Castricum over te nemen in het bestemmingsplan Zanderij Noord dat hoogopgaande beplanting niet meer dan 3m mag bedragen.

Dit zou bijvoorbeeld kunnen worden vervangen door “ontwikkeling van duinstruweel”, zodat het aansluit op de aangrenzende inrichting en het zicht behouden blijft. Zie onderstaand voorbeeld:



Fragment inrichtingsplan natuurontwikkeling Zanderij Noord (Eelerwoude) + aanduiding “ontwikkeling van duinstruweel”.
Zie onze reactie onder 1.3. Met de inrichting p deze plek zal meer openheid komen dan in inrichtingsplan is aangegeven.

3. Impact privacy vanwege vogeluitkijkpost
Reclamant geeft aan dat ter plaatse van de gronden die in het ontwerp bestemmingsplan zijn aangewezen als “enkelbestemming natuur” bouwregels van toepassing zijn.
Wat ons opviel bij de bouwregels in artikel 4.2. onder lid a.2. was dat er buiten een bouwvlak vogeluitkijkposten worden toegestaan tot 3m hoog.
Dit is verder niet begrensd met een bouwvlak, functieaanduiding of door nadere regels beperkt. Dit houdt in dat dus overal een vogeluitkijkpost van 3m hoog mag worden gebouwd, waardoor de privacy van alle woningen/gronden in en rondom het gebied flink zal worden aangetast.

Wij verzoeken u vanuit privacy redenen om de bouwmogelijkheden voor een vogeluitkijkpost te verwijderen uit de regels en zelfs te verbieden, om te voorkomen dat dergelijke bouwwerken kunnen worden opgericht.

Een vogeluitkijkpost is een hut waarin je ‘onzichtbaar’ voor de vogels naar vogels kan kijken. Het betreft geen uitkijktoren of iets dergelijks. In principe komt er geen vogelkijkhut, maar wordt wel planologisch mogelijk gemaakt. Desalniettemin zal in de regels bepaald worden dat een vogeluitkijkpost op minimaal 50m van een woningbestemming gesitueerd moet worden.

Zienswijzen samengevat
Onderstaand onze zienswijzen nogmaals samengevat:

1. *Wij verzoeken u om het bouwvlak ter plaatse van de woonbestemming enkel aan te geven waar dit bedoeld is en raden u aan om dit in het gehele plan te controleren en aan te passen. Dit geldt namelijk ook voor andere percelen in de plankaart.*
2. *Wij verzoeken u om de aangewezen bestemmingsvlakken voor de enkelbestemming wonen beperkter te begrenzen om ongewenste invulling en bebouwing te voorkomen.*
3. *Wij verzoeken u om de regel vanuit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Castricum over te nemen in het bestemmingsplan Zanderij Noord dat hoogopgaande beplanting niet meer dan 3m mag bedragen.*
4. *Wij verzoeken u vanuit privacy redenen om de bouwmogelijkheden voor een vogeluitkijkpost te verwijderen uit de regels en zelfs te verbieden, om te voorkomen dat dergelijke bouwwerken kunnen worden opgericht.*

<u>Conclusie:</u>
De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Vogeluitkijkpost moet op minimaal 50m van de bestemming Wonen gesitueerd worden.
- Het oostelijk deel van het nieuwe woonperceel aan de zuidzijde van de Geversweg de krijgt de aanduiding ‘landschap’, zodat op die locatie geen vergunningplichtige en vergunningsvrije gebouwen, en erfafscheidingen hoger dan 1,00m zijn toegestaan. Dit leidt tot de volgende aanpassingen in de regels bij de bestemming ‘Wonen’:
  - 8.1 na lid d toevoegen:
  - met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van paardenrijbakken), tuinen en erven, met dien verstande de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - landschap‘ dienen niet te worden beschouwd als gebouwerf als bedoeld in bijlage I bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

  - 8.2.2 lid i toevoegen:
  - i. In afwijkingen van lid a t/m h zijn ter plaatse de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - landschap‘ geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

  - 8.2.3 lid c toevoegen
  - c. In afwijkingen van lid b zijn ter plaatse de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen - landschap‘ de in lid b onder 3 en 4 genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet toegestaan en bedraagt in afwijking van lid b onder 3 de maximale hoogte voor erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter.

- In bestemmingsplan wordt bouwvlak alleen op het gedeelte gelegd waar woning komt, niet op het hele vlak.

Reclamant 11, Z24 160422
Deze zienswijze is op 22-1-2024 ingediend en derhalve ontvankelijk.

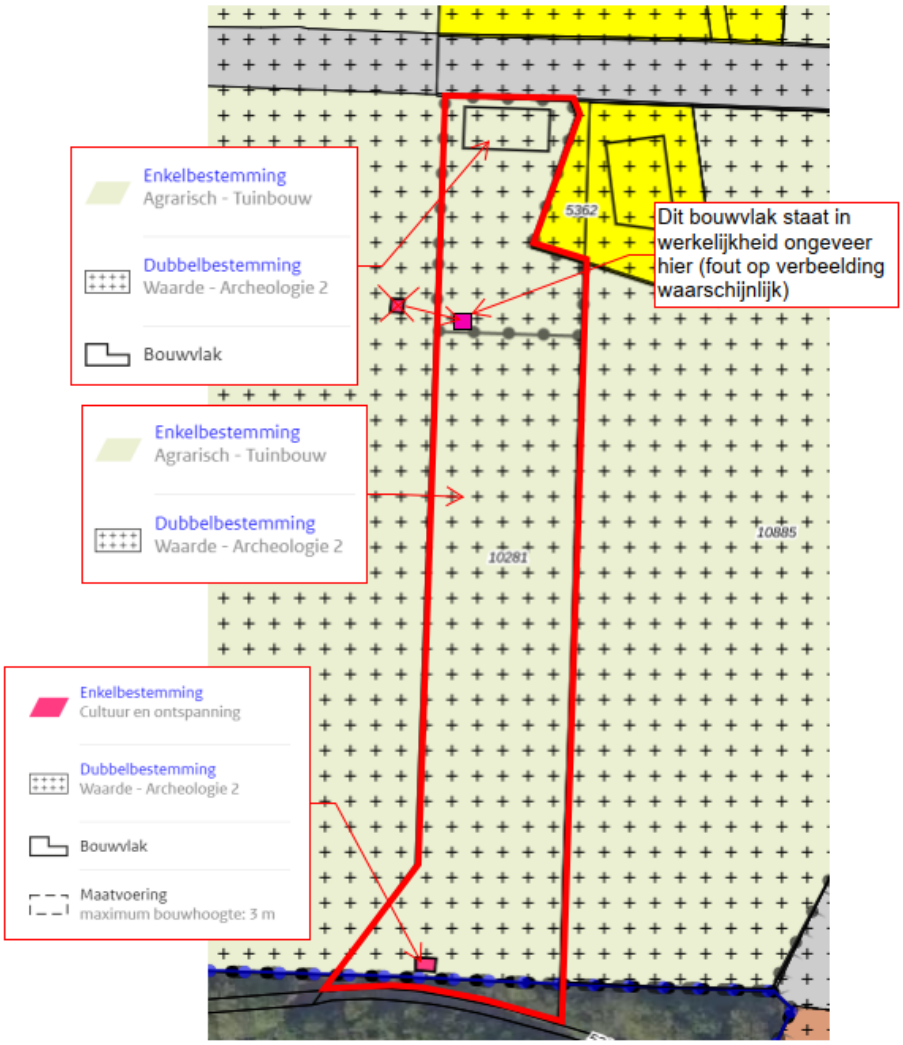
De zienswijze heeft betrekking op het perceel aan de Geversweg 2A, waar reclamant eigenaar van is (zie gemarkeerd deel in onderstaande afbeelding).



Overzicht perceel Geversweg 2A in eigendom C.B.J. Nelis + indicatie werkelijke erfgrens (ruimtelijkeplannen.nl).

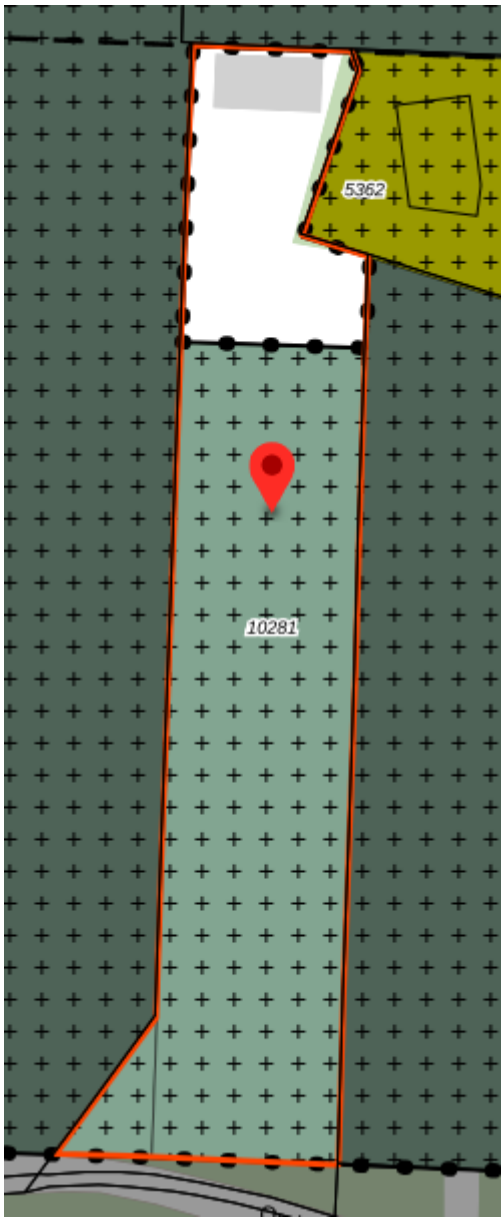
Aanvraag omgevingsvergunning herontwikkeling Geversweg 2A
Voor het hiervoor genoemde perceel zijn in overleg met de gemeente Castricum reeds plannen uitgewerkt om de huidige bebouwing en functies (agrarisch + cultuur en ontspanning) om te zetten naar een woonperceel van ca. 2.040m2 voor de realisatie van één woning aan de Geversweg gelegen en het achtergelegen deel van het perceel van ca. 7.260m2, grenzend aan de Oude Schulpweg, in te richten als natuur. Voor de inhoudelijke omschrijving wordt naar deze aanvraag verwezen.
Op 17-06-2021 is een aanvraag omgevingsvergunning fase 1 ingediend om dit mogelijk te maken. Vervolgens is een besluit genomen om de omgevingsvergunning te verlenen en is dit besluit op 07-11-2022 ter inzage gelegd.

Huidige bestemming
De huidige bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Castricum is op onderstaand fragment weergegeven:

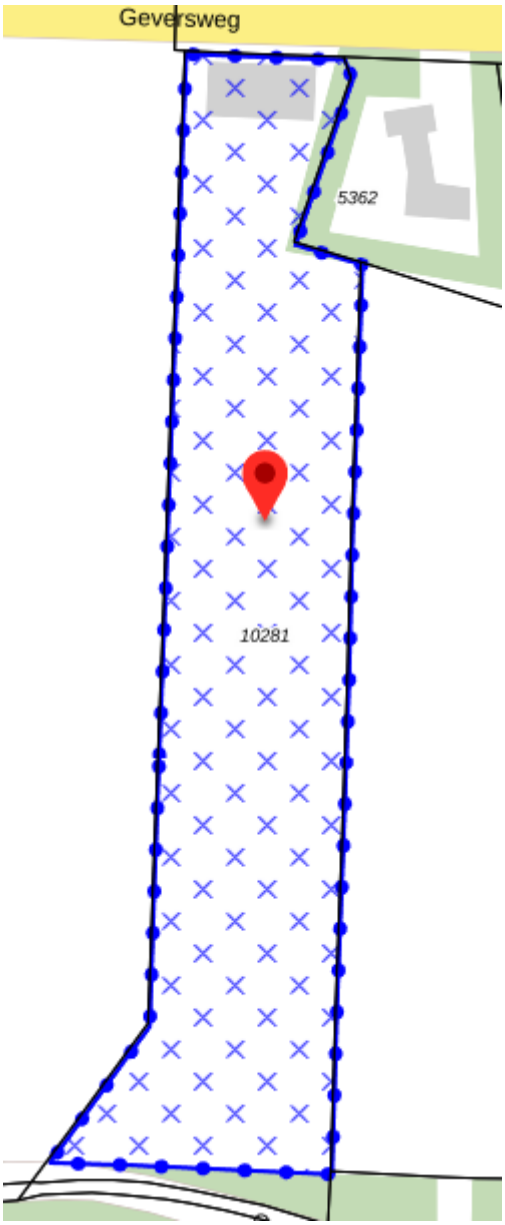


Overzicht perceel Geversweg 2A en bestemmingsaanduiding conform huidig/vigerend bestemmingsplan Buitengebied Castricum (ruimtelijkeplannen.nl).

Voorgenomen bestemming ontwerp bestemmingsplan
Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Zanderij Noord is te zien dat slechts een deel van het perceel is uitgesloten, namelijk het gedeelte van het toekomstige woonperceel, terwijl voor het gehele perceel een separaat besluit van toepassing is, zie onderstaand:



Links:
Overzicht perceel Geversweg 2A en bestemmingsaanduiding conform ontwerp bestemmingsplan Zanderij Noord (ruimtelijkeplannen.nl).



Rechts:
Overzicht perceel Geversweg 2A en besluitvlak omgevingsvergunning ontwerp (07-11-2022) (ruimtelijkeplannen.nl).

Zienswijzen inhoudelijk

1.1 Reclamant geeft aan dat de wijziging naar natuurbestemming op zijn perceel enkel doorgang vindt indien de woonbestemming ook mogelijk gemaakt wordt en de woonbestemming zal enkel doorgang vinden indien de natuur wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Deze twee bestemmingswijzigingen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

1.2 Er is (net als bij het vorige ontwerp bestemmingsplan) onvoldoende rekening gehouden met de inhoudelijke uitgangspunten vanuit de aanvraag omgevingsvergunning fase 1 d.d. 17-06-2021 en het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen (07-11-2022). Er is onvoldoende invulling gegeven aan de eerdere zienswijze van 7 september 2021 (ingediend door C. Nelis bouw & ontwikkeling) op het vorige ontwerp bestemmingsplan.
In de beantwoording van de vorige zienswijze is namelijk aangegeven “om die reden wordt een voorwaardelijke verplichting c.q. koppeling opgenomen in het bestemmingsplan”.
De voorwaardelijke verplichting waar naar verwezen wordt in het nieuwe ontwerp bestemmingsplan (art. 4.3.2.) en biedt onvoldoende invulling en waarborging voor mijn perceel.

Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Zanderij Noord werd ervan uitgegaan dat er op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan er een onherroepelijke omgevingsvergunning zou zijn voor de bouw van de woning, waardoor het opportuun was het zuidelijk deel van het perceel de bestemming Natuur te geven. Dit blijkt nu niet het geval te zijn. Daarom zal het gehele perceel, dat gelijk is aan het besluitvlak van de omgevingsvergunning, uit het bestemmingsplan Zanderij Noord wordt gehaald. Hierdoor ontstaat helderheid, omdat zowel de bouw van de woning als de verplichting om natuur te realiseren dan in één planologisch besluit zijn opgenomen, te weten de omgevingsvergunning.



Aangepaste verbeelding

2 Hierbij verzoekt reclamant om het gehele perceel (conform het besluitvlak “Geversweg 2A te Castricum 07-11-2022) uit het bestemminsplan Zanderij Noord weg te laten.

Zie onze reactie onder 1.2

Conclusie:
De zienswijze leidt tot onderstaande aanpassing van het bestemmingsplan:
Het gehele perceel, dat gelijk is aan het besluitvlak omgevingsvergunning, wordt uit het bestemmingsplan Zanderij Noord gehaald. Zowel de bouw van de woning als de verplichting om natuur te realiseren wordt opgenomen in de omgevingsvergunning.

Reclamant 12, Z24 160564
Deze zienswijze is op 23-1-2024 ingediend en derhalve ontvankelijk.

1.1 Sinds 2008 hebben reclamanten zitting in verschillende gesprek- en klankbordgroepen m.b.t. de Zanderij omdat het gebied en de problemen in het gebied ons aan het hart gaan. In eerste instantie met name over de Zanderij Zuid en sinds 2017 vooral over de Zanderij Noord. Reclamanten geven aan dat na al die jaren zij een van de weinige constant betrokkenen zijn m.b.t. de ontwikkelingen op de Zanderij. Projectleiders kwamen en gingen, zo ook ambtenaren, raadsleden en wethouders die niet of nauwelijks inhoudelijke overdrachten maakten en/of afspraken van hun voorgangers kenden of naleefden. In ogen reclamanten zijn er fouten gemaakt in procedures alsook in de uitwerking.
Het aan de kaak stellen hiervan, zowel mondeling als schriftelijk bij de raad, college of projectleiders werd tot een half jaar geleden vaak afgedaan met een gesprekje maar leidde nooit tot enige actie. Ook door reclamanten ingediende zienswijzen werden ons inziens respectloos afgedaan.
In navolging van de zienswijzen van:

- *7 september 2021 ingediend bij het college van B&W*
- *2 december 2021 ingediend bij de raad en het college van B&W*
- *28 maart 2022 ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland*
- *10 april 2023 Voorgenomen besluit Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland*

Deze eerdere zienswijzen worden bijgevoegd als bijlagen aan de digitale versie van deze zienswijze, worden hier als bekend verondersteld en worden hier ook als herhaald en ingelast beschouwd.

1.2. De aanwijzing van het perceel van reclamanten aan de Zanderijweg als NNN is een besluit van de Gemeente (die het verzoek aan de provincie heeft gedaan) en van de Provincie die het besluit heeft genomen. Reclamanten hadden en hebben nog steeds morele maar ook fundamentele bezwaren tegen het opleggen van deze NNN status op hun perceel. Deze bezwaren hebben reclamanten (vooralsnog) opzijgezet om er werkelijk alles aan te kunnen doen om mee te denken en werken aan de droom van de Gemeente, PWN en de Provincie.

1.3.Het inrichtingsplan van BoschSlabbers bepaalde in opdracht van de PWN dat er op perceel reclamanten een pluk/voedselbos zou moeten komen. Dit plan oogt sympathiek maar niemand realiseerde zich dat dit een onhaalbare opgave is. Een voedselbos moet zeer goed ontworpen zijn, kost een serieuze inspanning om te creëren en te onderhouden en werpt op zijn vroegst na 7 tot 10 jaar zijn eerste vruchtjes af. Daarbij kan een voedselbos alleen duurzaam gedijen als er juist niemand het terrein betreedt op de beheerder na. Het sociale element is er dan eigenlijk niet. Maar nog belangrijker is dat een pluk/voedselbos na enig onderzoek van reclamanten niet in de natuurdoeltypen van NNN past en dus simpelweg niet mogelijk is tenzij NNN vervalt.

Reactie: Het is mogelijk om, in deze situatie, op deze locatie en onder voorwaarden, een natuurdoeltype binnen NNN toe te kennen aan voedselbos (N16.03). Dit wordt ook gedaan op het perceel ten noorden van reclamanten. Er zijn wel beperkingen aan de toegankelijkheid van het voedselbos.

1.4. Het was dan ook zeer welkom dat de Gemeente en de PWN de biologische tuinders met ons in contact brachten om met een biologische tuinderij een alternatief te bieden wat in de buurt komt van het uitgangspunt van het door de raad goedgekeurde plan van BoschSlabbers.

1.5 Door de aan reclamanten beloofde financiële compensatie van de Provincie bij het ‘in eigen beheer’ ontwikkelen van natuur en door een samenwerking met Vonk konden reclamanten als grondeigenaren instaan voor een deugdelijke financiële basis die onmisbaar is voor een bestemmingsplan. In 2019 is aangegeven door de Gemeente en de Provincie dat vanuit SKNL (Subsidie Kwaliteitsimpuls Natuur en Landschap) de waardevermindering van de grond 85% zou zijn en de vergoeding voor de inrichtingskosten € 27.600/ha. Bij het ontwikkelen van de plannen van de biologische tuinderij zijn reclamanten ervan uitgegaan dat deze bedragen nog steeds correct zijn. Reclamanten willen de opbrengst van de waardevermindering gebruiken om de tuinderij in te richten en de bebouwing te realiseren.
Reactie: In opdracht van de provincie is door een onafhankelijke taxateur de waardevermindering bepaald. Daaruit blijkt dat deze in overeenstemming is met de eerder aangegeven waardevermindering.

1.6 Vandaar ook dat reclamanten al sinds oktober 2023 in gesprek zijn met de Provincie over garanties over compensatie voor afwaardering van de grond en van de kosten voor het maken en beheer van natuur. Tot op heden is het signaal wat reclamanten van de Provincie gekregen hebben echter, dat de subsidies mogelijk veel lager zijn dan eerder is voorgehouden! Enige zekerheid of de compensaties van de Provincie voldoende zijn voor een gezond businessplan wordt pas in maart 2024 bekend. Dan is de periode om een zienswijze in te dienen echter voorbij. Daarom dienen wij voor de zekerheid een zienswijze in over de financiële haalbaarheid van dit plan en informeren we de gemeenteraad hierover.

1.7 Reclamanten vinden dat zij de verantwoordelijkheid hebben de gemeenteraad op tijd te informeren zodat de gemeenteraad over een bestemmingsplan moet beslissen wat wellicht geen goed financieel fundament heeft en dus om die reden niet vastgesteld kan en mag worden.

1.8 Mocht de Provincie geen substantiële bijdrage leveren, dan zijn wij alleen bereid in het plan van de biologische tuinderij te investeren als ons perceel niet belast wordt met de NNN status.

1.9 Omdat er uiterlijk 24 januari 2024 gereageerd moet zijn op het ontwerp bestemmingsplan, willen reclamanten de gemeenteraad hierbij van deze situatie op de hoogte brengen en dus helaas tegen het eigen plan een negatieve zienswijze indienen. Reclamanten verzoeken de gemeenteraad indien de vergoeding van de Provincie niet volstaat de biologische tuinderij wel in het bestemmingsplan te laten, maar dan wel dit terrein uit de NNN-begrenzing laten halen. Reclamanten zullen het terrein in dat geval op eigen kosten inrichten als biologische tuinderij conform het bestemmingsplan en de nog op te stellen overeenkomst met de Gemeente. Als vergelijkbare situatie wijzen wij op het Dierenduintje in het zuiden grenzend aan onze kavel, ook op de Zanderij Noord, waarover geen NNN status is afgeroepen door de Gemeente.

1.10 De financiële onderbouwing (incl. Provinciale bijdrage) van het plan is bekend bij de gemeentelijk projectleider en realistisch en haalbaar bevonden.

Reactie 1.1 tot en met 1.10: In opdracht van de provincie is door een onafhankelijke taxateur de waardevermindering bepaald. Deze is in overeenstemming met de genoemde waardevermindering van 85%. Omdat reclamanten de opbrengst van de waardevermindering willen gebruiken om de tuinderij in te richten en hier een financiële onderbouwing onder ligt is aan de gevraagde voorwaarden uit de zienswijzen voldaan en blijkt de biologische tuinderij financieel haalbaar.

2. Reclamanten zijn tevreden met het ontwerp bestemmingsplan m.b.t. het perceel van de reclamanten en specifiek over de locatie van het bouwblok. Deze locatie sluit het best aan bij een optimale inrichting van het terrein, zoals ook tijdens de uitgebreide consultatie van de raad op 30 november 2023 is besproken. Reclamanten verzoeken deze locatie dan ook niet aan te passen.

Reactie: Zie inleiding 2.1

Reclamant 13, Z24 159953
Deze zienswijze is op 18-1-2024 ingediend en derhalve ontvankelijk.

1. Reclamant geeft aan blij te zijn met het voorliggende concept. Aan een belangrijke doelstelling van Duinbehoud wordt tegemoet gekomen, namelijk het versterken van de natuur in het duingebied en de binnenduinrand. Hartelijk dank dus hiervoor.

2. Eén aspect baart reclamant wel wat zorgen. Het planonderdeel voor de biologische tuinderij is onnodig gedetailleerd uitgewerkt. Reclamant vreest dat dit gaat leiden tot procedures door andere belanghebbenden in het gebied. Het planonderdeel is verdedigbaar, en niet in strijd met de belangen van Duinbehoud. Het belang van Duinbehoud wordt wel geschaad als dit planonderdeel de ontwikkeling van het gebied gaat vertragen of zelfs deels belemmeren, indien het langlopende, kansrijke procedures uitlokt. Reclamant verzoekt om dit planonderdeel in de detaillering af te zwakken, bijvoorbeeld door het slechts schetsmatig te benoemen. Zodat onderdelen, zoals de locatie en omvang van eventuele bebouwing, nog nader vastgesteld kunnen worden en andere initiatiefnemers ook nog een kans krijgen op invulling.
Reactie: er is bewust gekozen om een projectplan op te laten stellen voor de inrichting omdat tijdens de participatie voorafgaand aan de ontwikkeling van het ontwerpbestemmingsplan veel vragen gesteld zijn over de tuinderij en de inrichting. Dat heeft er toe geleid dat het bouwvlak naar de zuidzijde verplaatst is. Zie hiervoor ook de algemene reactie in de inleiding onder 1.1.
Het projectplan is indicatief. De regels in het bestemmingsplan zijn bepalend hoe de inrichting gaat worden. Hierover zal nog verdere participatie plaatsvinden. Ook zal nog gecommuniceerd worden wat er in de overeenkomsten tussen de grondeigenaren en de gemeente wordt vastgelegd.

Reclamant 14, Z24 160261
Deze zienswijze is op 23 januari 2024 ingediend en derhalve ontvankelijk.

1.1. Reclamant vertegenwoordigt eigenaar van een viertal percelen (kadastraal bekend gemeente Castricum sectie B nummers 5970, 12833, 12834 en 12042). Deze

percelen beslaan een groot deel van het gebied tussen de Zanderijweg, de Vinkebaan en het spoor.

1.2. In het ontwerpbestemmingsplan zijn een groot aantal bestemmingswijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het nog geldende bestemmingsplan buitengebied Castricum, herziening regels van 2015. In het plangebied zijn maar liefst zes percelen met de enkelbestemming wonen toegevoegd, allen voorzien van een bouwvlak. Er is voor gekozen geen bestemming "Tuin" op te nemen maar in plaats daarvan het perceel als geheel een woonbestemming te geven en een gedeelte daarvan van een bouwvlak te voorzien. Voor het perceel Zanderijweg 10 heeft u een bestemmingsvlak met een oppervlakte van circa 760 m^2 opgenomen met een bouwvlak van circa 325 m^2. Voor het overige is in het ontwerp van de percelen in eigendom van reclamanten alleen de bestemming natuur gegeven en gedeeltelijk voorzien van de functieaanduiding speciale vorm van natuur-voedselbos. Het gevolg van deze regeling is dat, behoudens de bestemming wonen, er geen woonfuncties (zoals erf en tuin) onderdeel van het perceel wonen kunnen worden gemaakt.

1.3. Gelijktijdig is ervoor gekozen om binnen de Zanderij Noord maar liefst 6 percelen met een woonbestemming toe te voegen waarbij achtereenvolgens de kavels:

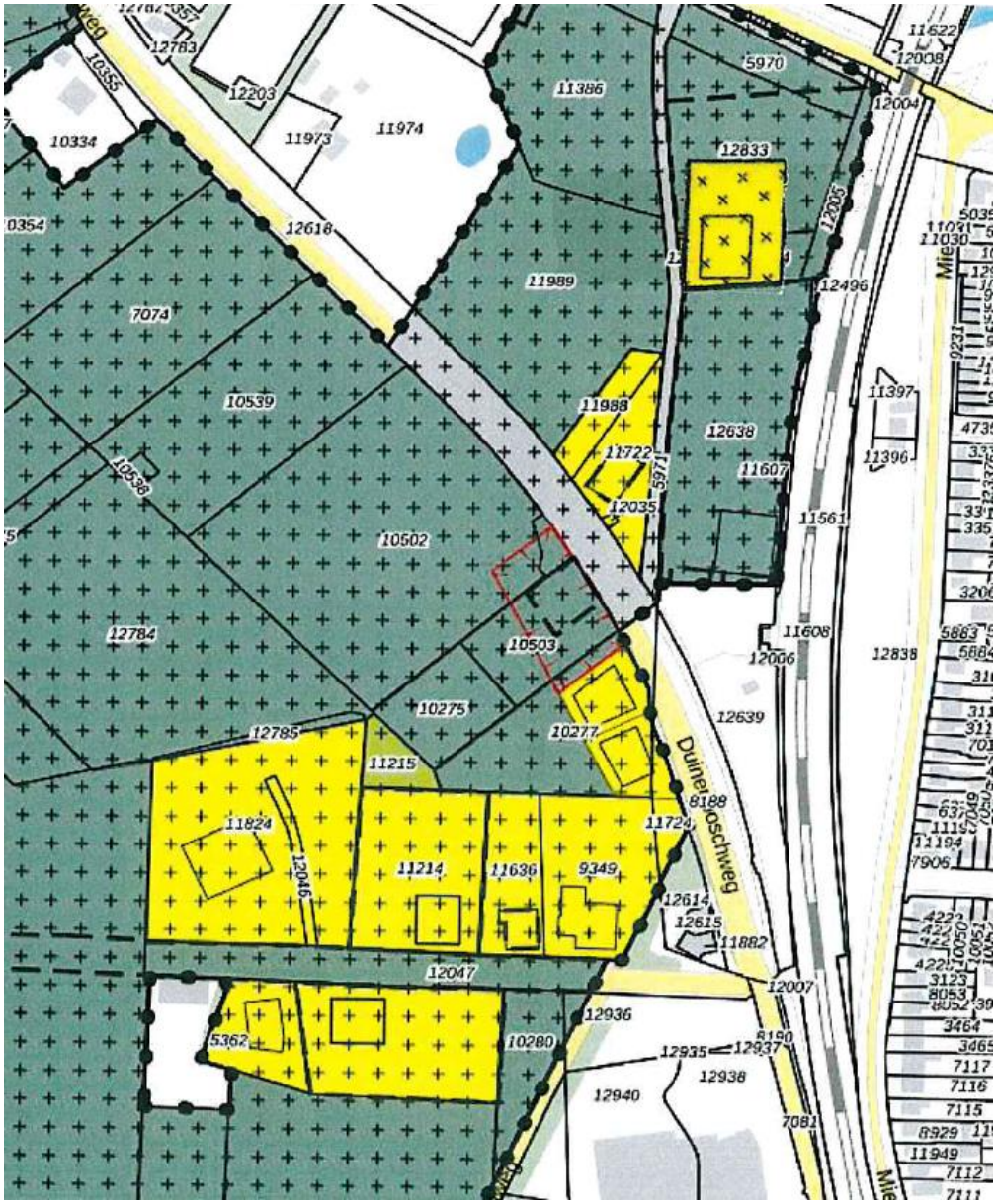
- *(perceel kadasternummer: 11214) een bestemmingsvlak krijgt van 4.380 m^2 met een bouwvlak met een oppervlakte van 450 m^2;*
- *(perceel 10885) een bestemmingsvlak van 4.700 m^2 met een bouwvlak van circa 500 m^2;*
- *(perceel kadastraal bekend 1276) heeft een woonbestemming met een oppervlakte van 2.100 m^2 en een bouwvlak van 340 m^2;*
- *(perceel kadastraal bekend 1241) heeft een woonbestemming met een oppervlakte van 2.600 m^2 en een bouwvlak van 590 m^2;*
- *Op het perceel met kadastraal nummer 10277 zijn twee nieuwe woningen opgenomen met een oppervlakte van respectievelijk 1.050 m^2 beiden en een bouwvlak van respectievelijk 450 m^2 en 380 m^2 (circa).*

1.4. Gemiddeld hebben de nieuw toegevoegde woonpercelen een oppervlakte van 2.656 m2 en een bouwvlak met 451 m2.Het is gebruikelijk dat woonpercelen in het buitengebied een relatief groot bestemmingsvlak kennen. De bestaande percelen in hetzelfde plangebied zijn vergelijkbaar of groter dan de nieuw toegevoegde woonpercelen. Vergeleken met zowel de bestaande als de toegevoegde woonpercelen, valt het perceel Zanderijweg 10, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, daarbij in het niet. Zonder goede opgave van redenen is ervoor gekozen om een zeer klein perceel de bestemming wonen te geven en daarbinnen een relatief klein gedeelte het bouwvlak te geven. Daarbij is de vorm en de situering van het gegeven bouwvlak ongelukkig. Zoals nu ingetekend op de verbeelding heeft het bouwvlak een L-vorm die zich grotendeels aan de noordoostzijde bevindt en tot de grens van het bestemmingsvlak loopt. Als gevolg daarvan is alleen L-vormige bebouwing met een hoofdgebouw mogelijk en resteert een onbruikbare grote voortuin en nagenoeg geen achtertuin.

1.5. Planologisch spreekt het voor zich dat de bestaande legale bebouwing zich binnen het bouwvlak bevindt, maar dit betekent niet dat het bouwvlak vervolgens een vorm moet krijgen die bij nieuwbouw (hetgeen op termijn de bedoeling is) nagenoeg geen ruimte voor een passende invulling geeft.

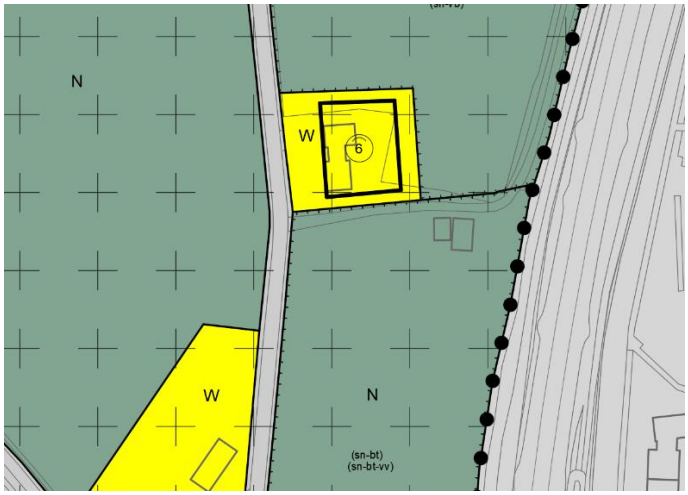
Zie onze reactie onder 2.

2. Reclamanten zouden gelet op het vorenstaande graag zien dat het bestemmingsvlak met de bestemming wonen voor haar perceel vergroot wordt zodat deze meer in verhouding staat tot de bestaande en toegevoegde woonbestemmingen binnen het plangebied. Een rechthoekig vorm (zie afbeelding) met een oppervlakte van 2650 m2 zou daarbij feitelijk en planologische passend zijn. 2.2 Evenzo dient het bouwvlak binnen deze bestemming wonen moeten worden vergroot tot het gemiddelde oppervlak van 451 m2 en van een meer gebruikelijke vorm te worden voorzien.



Reactie: Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is rekening gehouden met mogelijke toekomstige sloop- en nieuwbouw van een woning op het perceel aan de Zanderijweg 10. Hierbij is gekeken naar de bestaande woning en het bestaande bouwvlak, maar ook naar de totale inrichting van de Zanderij Noord en de relatie met de biologische tuinderij op het perceel ten zuiden van de Zanderijweg 10. Daarbij is de L-vormige vorm van het bouwvlak gekozen, omdat in eerste instantie gekozen is

voor een bouwvlak op de biologische tuinderij aan de noordzijde van dat perceel. Vanuit regels omtrent bedrijven- en milieuzonering geldt dat de minimale afstand tussen een woning en een gebouw voor een tuinderij in beginsel minimaal 30m bedraagt. Daardoor was het niet mogelijk het bestaande bouwvlak in zijn geheel naar het oosten toe uit te breiden. Zoals in de inleiding van deze reactienota is aangegeven is er definitief gekozen het bouwvlak aan de zuidzijde te positioneren. De argumentatie zoals gegeven door reclamanten over de grootte van het perceel worden deels gevolgd. Gezien de wens natuur te ontwikkelen en de locatie van het perceel is er voor gekozen de woonbestemming te vergroten passend bij de locatie en andere bebouwing. Om die reden is de woonbestemming vergroot tot een oppervlakte van 1000m^2, en de oppervlakte van het bouwvlak naar 450m^2. Voor het hoofdgebouw geldt een inhoud van maximaal 650m^3. Bovenstaande is op de onderstaande tekening gevisualiseerd.
Deze aanpassing van de woonbestemming heeft als consequentie dat, bij definitieve vaststelling van het bestemmingsplan ‘Zanderij Noord’, de NNN-begrenzing door de provincie ook zal moeten worden aangepast. De provincie heeft bevestigd deze aanpassing mee te nemen bij de volgende ronde van de wijziging werkingsgebieden van de omgevingsverordening, die dit najaar (september 2024) zal worden opgestart en volgend jaar zomer (juli 2025) zal worden vastgesteld.



Aangepaste verbeelding

3. Reclamanten zijn gelukkig met uw keuze de Zanderijweg niet te verbreden en deze weg autoluw te houden. Een aanpassing daarvan zou zich niet laten verenigen met de natuurontwikkeling en werkt nieuwe planologische ontwikkelingen in de hand. Ook de door de gemeenteraad gemaakte keuze om de bouwmogelijkheden voor de bio-tuin aan de zuidzijde te projecteren wordt toegejuicht.
Reactie: zie inleiding 2.1

4. Reclamanten verzoeken de verbeelding behorend bij dit ontwerpbestemmingsplan aan te passen op de hiervoor beschreven wijze, zodanig dat recht wordt gedaan aan de belangen van de familie Lute in dit plangebied.
Zie onze reactie in inleiding 2.1.2.

<u>Conclusie:</u>
De zienswijze leidt tot de onderstaande aanpassingen van het bestemmingsplan
- Conform onderstaande tekening wordt de bestemming ‘Wonen’ vergroot tot 1000m² en het bouwvlak vergroot tot 450m².

Reclamant 15, Z24 160453.
Deze zienswijze is op 24-1-2024 ingediend en derhalve ontvankelijk.

1.1. Reclamant vertegenwoordigt de eigenaar van het perceel Geversweg 2 te Castricum, kadastraal bekend gemeente Castricum sectie B nummer 5362. Reclamanten zijn onaangenaam verrast dat, kennelijk ter compensatie van bestaande rechten, er op diverse plekken in het plangebied woonbestemmingen zijn toegevoegd. Niet alleen zijn er woonbestemmingen toegevoegd, maar bovendien is binnen die woonbestemming ook een aanzienlijke mogelijkheid voor het realiseren van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak en bijbehorende bouwwerken (al dan niet vergunning-vrij) door het toekennen van een groot vlak met de bestemming wonen aan de nieuw toegevoegde percelen. Deze toegevoegde woonbestemmingen zijn aanzienlijk groter (zowel het bestemmingsvlak als het bouwvlak) dan de bestaande woonbestemmingen in het plangebied.
Een integrale reactie op deze zienswijze is te lezen onder 2.

1.2 In de directe nabijheid van het perceel van reclamant bevinden zich twee nieuwe kavels met een woonbestemming. De eerste kavel bevindt zich direct ten oosten van het perceel Geversweg 2. Dit perceel, waarschijnlijk nog met de kadastrale aanduiding gemeente Castricum sectie B nummer 10885, heeft een bestemmingsvlak met een oppervlakte van maar liefst 4.700 m^2 gekregen en een bouwvlak van circa 500 m^2. Daarmee is dit naastgelegen perceel het grootste toegevoegde woonperceel in het hele plangebied. Waarom gekozen is voor een dergelijk buitensporig groot oppervlakte wordt uit de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan niet duidelijk.
Een integrale reactie op deze zienswijze is te lezen onder 2.

1.3. Daarbij is ervoor gekozen om het bouwvlak duidelijk aan de westzijde van het bestemmingsvlak te projecteren en dus zo dicht mogelijk bij het perceel Geversweg 2 in eigendom bij de familie Hordijk. Mede gelet op de schuine perceelsgrens zou het veel meer voor de hand hebben gelegen om dit bouwvlak meer aan de oostzijde van het toegevoegde perceel te plaatsen, zodat het woongenot van het perceel Geversweg 2 niet onnodig in het gedrang komt.
Een integrale reactie op deze zienswijze is te lezen onder 2.

1.4 Ook valt het op dat het te bouwen volume is vastgesteld op 1.000 m^3, terwijl in het geldend bestemmingsplan nog een maximum volume van 650 m^3 als planologisch acceptabel maximum werd beschouwd. Waarom maar liefst een inhoud van maximaal 1.000 m^3 moet worden mogelijk gemaakt blijkt niet uit de toelichting. Daar waar uit de toelichting bij het bestemmingsplan lijkt voort te vloeien dat u kiest voor openheid in combinatie met natuuraccenten is een dergelijke ontwikkeling in ieder geval in de nabijheid van Geversweg 2 te Castricum niet terug te vinden. De stelling dat bouwmogelijkheden in principe beperkt blijven tot wat er is toegestaan in het huidige bestemmingsplan wordt hier met voeten getreden.
Een integrale reactie op deze zienswijze is te lezen onder 2.

2. Graag zou reclamant zien dat het perceel naast Geversweg 2, kadastraal bekend gemeente Castricum sectie B nummer 10885, in zijn geheel een natuurbestemming krijgt. Voor zover u dat niet volgt zou reclamant graag zien dat het perceel met de bestemming wonen wordt verkleind en/of het bouwvlak zoals binnen dit perceel is opgenomen wordt verplaatst naar de oostzijde van dit perceel zodat de afstand tussen de woning op het perceel Geversweg 2 en dit

nieuw te realiseren hoofdgebouw aanzienlijk groter wordt. Ook dient het maximaal toegestane bouwvolume te worden vastgesteld op maximaal 650 m3 zoals binnen dit plangebied gebruikelijk.
Om de natuurontwikkeling in de Zanderij Noord te realiseren is medewerking van grondeigenaren noodzakelijk. Deze medewerking is niet alleen afhankelijk van financiële compensatie. In enkele gevallen leidt dat ook tot de realisatie van compensatiewoning(en) om de benodigde gronden te kunnen verkrijgen voor natuurontwikkeling. Dit geldt ook voor het nieuwe woonperceel naast Geversweg 2.
De bestemming Wonen met mogelijkheden voor vergunningsvrij en vergunning-plichtige bouwwerken is inderdaad groter dan de meeste andere woonpercelen in het gebied. Derhalve (zie ook onze reactie bij reclamant 10) zal het oostelijk deel van het nieuwe woonperceel ten oosten van Geversweg 2 de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – landschap (sw-ls)’ krijgen, zodat op die locatie geen vergunning-plichtige en vergunningsvrije gebouwen, en erfafscheidingen hoger dan 1,00m zijn toegestaan.
Daarnaast zal het bouwvlak 5 meter naar het oosten worden verplaatst, zodat er meer ruimte ontstaat tussen de nieuwe woning en de woning van reclamant. Daarnaast wordt het bouwvlak aan de zuidzijde vergroot, zodat deze gelijk komt te liggen met het bouwvlak van het naastgelegen woonperceel.
De grootte van het bouwvlak zegt overigens niets over de grootte van de woning. Het bouwvlak bepaald alleen de mogelijke locatie van het hoofdgebouw. Een groter bouwvlak betekent dus meer flexibiliteit. De grootte van het hoofdgebouw is gemaximaliseerd op 1000m². Gezien de grootte van dit nieuwe woonperceel achten wij deze inhoud passend.



Aangepaste verbeelding

<u>Conclusie:</u>
Deze zienswijzen leidt tot de onderstaande aanpassingen aan het bestemmingsplan:
- Het bouwvlak van de nieuwe woning ten oosten van Geversweg 2 wordt vijf meter naar het oosten verplaatst.
- Het oostelijk deel van het nieuwe woonperceel ten oosten van Geversweg 2 krijgt de aanduiding ‘landschap’, zodat op die locatie geen vergunning-plichtige en vergunningsvrije gebouwen, en erfafscheidingen hoger dan 1,00m zijn toegestaan. (zie verder onze reactie bij reclamant 10)

Reclamant 16, Z24 160412
Deze zienswijze is op 23-1-2024 ingediend en derhalve ontvankelijk.

1. Reclamant verzoekt om te kijken naar de concentratie van de nieuwe bebossing nabij het reeds bestaande bos. Elders in het PWN gebied worden namelijk juist projecten gestart om bos te kappen teneinde het open karakter terug te brengen en verstuiving mogelijk te maken. Wij zouden een voorkeur hebben om het te ontwikkelen natuurgebied overwegend vrij te laten van nieuwe bebossing, behalve aan de randen bij de bestaande bossen.
Reactie: zie inleiding 2.2

2. Reclamant vraagt om meer (financiële) ruimte te geven aan de biologische tuin. Het betreft een mooi initiatief op een passende locatie aan de rand van het natuurgebied, en dat ook heel goed past in de geest van deze tijd.
Reactie: zie inleiding 2.1

3. Reclamant geeft aan dat met betrekking tot de locatie van de bebouwing de zuidelijke locatie zoals deze nu is ingetekend het meest logisch is. Het is de minst dominante en verkeersveilige locatie en maakt efficiënt gebruik van de overblijvende ruimte om te tuinieren mogelijk.
Reactie: zie inleiding 2.1

4. Reclamant vraagt of er bij de kruising van Duinenboschweg met de Zanderijweg een voetgangersoversteekplaats kan wordt aangelegd (zebrapad) bij voorkeur met drempel. Deze oversteek is zeer voetgangersonveilig.
Reactie: Deze zal meegenomen worden bij het opstellen van het Integraal Verkeersplan.

3. Ambtshalve wijzigingen

Wijziging 1

In artikel 4.5.1 zijn de regels i en j identiek.

i. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

j. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

Lid j wordt verwijderd.

Wijziging 2

Bij de bestemming Wonen is per abuis op sommige locaties ook het gehele bestemmingsvlak als bouwvlak aangeduid. Dit wordt aangepast.

Wijziging 3

In bijlage 2 bij de regels (parkeermonitoring) zijn enkele aanpassingen gedaan:

- Parkeermonitoring vindt tweejaarlijks plaats
- Jaren waarin de monitoring plaats vindt is daarop aangepast.

Bijlage 2 bij de regels komt daardoor als volgt te luiden:

Wijze van onderzoek

De monitoring is specifiek bedoelt voor de parkeerdruk in de duinen. De monitoring zal daar op
gericht zijn. Omdat in de bestaande situatie er al geparkeerd wordt op de Geversweg door forensen
moet wel de parkeerdruk om station Castricum en Kaptein Kaas erbij betrokken zijn. De gemeente
voert tweejaarlijks parkeertellingen in oktober uit, omdat dit de maand is met de hoogste
parkeerdruk.

- Op representatieve dagen (zondag 15.00) wordt door PWN op de volgende locaties geteld:
    - Parkeerplaatsen Berkenbos t.o. Noordermaatweg PWN
    - Parkeerplaats Geversweg PWN
    - Parkeerplaats de Hoep
    - Parkeerplaats Bakkum Noorderstraat
- Bij de jaarlijkse telling in oktober door gemeente wordt geteld:
    - P+R station Castricum
    - Wildparkeren langs de Geversweg
    - Kaptein Kaas
    - Geversweg en Duinenboschweg (bij dierentuin)

Dit zal gedurende enkele jaren gedaan worden

Planning

- PWN: permanente tellingen
- Oktober 2024 parkeertelling gemeente ((nulmeting)
- Oktober 2026 Zanderij Noord is aangelegd, Kaptein Kaas is gereed en parkeerterrein Geversweg is
- gesloten en parkeren langs Geversweg is onmogelijk gemaakt
- November 2026 Gezamenlijke analyse gemeente Castricum en PWN en voorstel aan raad

Criteria

- Als blijkt dat bij PWN door de sluiting van het parkeerterrein aan de Geversweg in 2026 gedurende meer dan 4 zondagen per jaar er geen plek meer is op alle parkeerterrein in de omgeving (inclusief P+R station Castricum), dan wordt een analyse gedaan van mogelijke oplossingen hiervoor. Dit zal bestaan uit:
    - Optie parkeerterrein in Zanderij Noord op locatie van de reservering in het bestemmingsplan
    - Door bereikbaarheid P+R terrein station Castricum bijvoorbeeld alleen bereikbaar te maken vanaf Beverwijkerstraatweg. Dat sluit ook aan bij de visie Poort naar de duinen om meer in te zetten op bereikbaarheid van de duinen voor fietsers en per spoor.
- Als blijkt dat P+R in 2026 te weinig capaciteit heeft voor forensen zal hier een oplossing voor gezocht worden. Dat zal echter NIET binnen de begrenzing van de Zanderij Noord gebeuren.