

**RAADSVOORSTEL Castricum**

Raadsvergadering : 8 maart 2018  
Voorstelnummer :  
Portefeuillehouder(s) :  
Carrousel : 8 maart 2018  
Team : Ruimtelijke Ontwikkeling  
Opsteller(s) : R. van den Haak  
Aantal Bijlagen: : 5

**Onderwerp** : Vaststellen ruimtelijk kader voor de realisatie van een groepsaccommodatie met zorg op het perceel Heereweg 114 te Bakkum

**Voorgesteld besluit :**

1. Het concept 'bestemmingsplan Heereweg 114 dd. 23 januari 2018 vast te stellen als ruimtelijk kader voor de realisatie van een groepsaccommodatie met zorg op het perceel Heereweg 114 te Bakkum;
2. Op basis van artikel 7.17 Wet Milieubeheer besluiten een vormvrije mer op te stellen

**Geheimhouding**

☐ Ja  
☒ Nee

## RAADSVOORSTEL

### INLEIDING

Het Antonius Kinderthuis op het perceel Heereweg 114 in Bakkum heeft enkele jaren te koop gestaan. Een initiatiefnemer heeft het pand onder voorbehoud gekocht. De initiatiefnemer en PWN zijn in een vergaand stadium om te komen tot een erfpachtovereenkomst voor dit initiatief. We hebben van de initiatiefnemer een concreet initiatief ontvangen voor het realiseren van groepsaccommodatie met zorg.

Het bestaande gebouw wordt getransformeerd tot een groepsaccommodatie waar mensen met een zorgbehoefte vakantie kunnen vieren. Het maatschappelijke karakter van de locatie blijft hiermee behouden. In de accommodatie worden maximaal twaalf verschillende groepsverblijven (= appartementen) gerealiseerd met in totaal maximaal 120 bedden. De groepen zullen bestaan uit minimaal één persoon met een zorgbehoefte en bijvoorbeeld familie of vrienden. Er komt geen horeca.

### KEUZERUIMTE

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

### TOELICHTING OP HET ADVIES

#### Beheersverordening Duingebied

Het perceel ligt in de beheersverordening Duingebied en heeft hierin het besluitvlak Maatschappelijk-1. Ter plaatse van dit besluitvlak is het volgende gebruik toegestaan:

- a. het, al dan niet tijdelijk, huisvesten van kinderen onder begeleiding;
- b. speciaal basisonderwijs voor langdurig zieke kinderen.

Het verzoek voor de groepsaccommodatie met zorg is derhalve in strijd met de beheersverordening. Aan de groepsaccommodatie met zorg kunnen we medewerking verlenen aan een wijziging van het gebruik door middel van een herziening van de beheersverordening.

#### Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030

Eén van de drie speerpunten in de Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 is het bevorderen van recreatie en toerisme als belangrijke pijler van de lokale economie. De groepsaccommodatie met zorg draagt bij aan het doel voor 2030 om uit te groeien tot een bloeiende toeristische gemeente, die in en buiten het hoogseizoen een aantrekkelijk aanbod heeft voor bezoekers. Om bezoekers langer aan onze gemeente te binden is verblijfsaccommodatie noodzakelijk. Bovendien zal de behoefte van recreanten naar hotelbedden in de toekomst nog groeien. De groepsaccommodatie brengt daarnaast werkgelegenheid voor onze gemeente.

#### Provinciaal ruimtelijk beleid

In de provinciale structuurvisie is eveneens aangegeven dat er behoefte is aan ruimte voor groei van toeristische en recreatieve ondernemers. Onder andere aan uitbreiding van hotelcapaciteit is behoefte. De provincie gaat ervan uit dat de vraag naar hotelkamers in principe binnenstedelijk kan worden opgelost. Het plan ligt weliswaar buiten bestaand stedelijk gebied, maar betreft de herontwikkeling van een bestand gebouw en geen nieuwe bouwlocatie.

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Uit jurisprudentie blijkt dat functiewijzigingen die niet gepaard gaan met extra ruimtebeslag, niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling hoeven te worden beschouwd. Er is conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) wel sprake van een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat artikel 5c van de PRV van toepassing is.

Artikel 5c luidt:

1. Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.
2. In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.

In het voorliggende plan blijft het bestaande 'bouwblok' dat al voorziet in een stedelijke functie (kindertehuis) gehandhaafd en er worden geen nieuwe woningen toegestaan. Enige uitzondering hierop vormt de bestaande bedrijfswoning die net buiten het geldende bouwvlak is geprojecteerd (de nieuw te bouwen kapel valt wel binnen het bouwvlak). Het gaat hier om een kleinschalige toevoeging met geringe ruimtelijke impact. Aangezien het om een bestaand gebouw gaat, is geen sprake van strijd met artikel 5.

Daarnaast bepaalt artikel 18 lid 3 van de PRV:

een bestemmingsplan dat – na toepassing van artikel 5a of artikel 5c – de oprichting van een nieuw complex van recreatiewoningen mogelijk maakt, stelt regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie van het complex en het voorkomen van permanente bewoning van de recreatiewoningen. In het op te stellen bestemmingsplan wordt expliciet bepaald dat permante bewoning is verboden en zal in overleg met de provincie regels worden gesteld om de bedrijfsmatige exploitatie te waarborgen.

Derhalve past het verzoek in het provinciaal beleid en de PRV.

#### Rijksmonument

Het gebouw is grotendeels een rijksmonument. Het is een goede ontwikkeling dat het pand weer in gebruik komt. Van belang is natuurlijk dat dit gebruik geen afbreuk doet aan het monument en past in de omgeving. Vanwege de herbestemming naar een groepsaccommodatie met zorg en de wijzigingen aan het pand, moet er overleg plaatsvinden met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de lokale erfgoedcommissie. De RCE brengt vervolgens een advies uit over de voorgenomen wijzigingen ter voorbereiding op de aanvraag omgevingsvergunning. Het plan is met de RCE en de erfgoedcommissie besproken en op hoofdlijnen akkoord bevonden.

#### Milieuaspecten

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord heeft advies uitgebracht.

#### Geluid

Een onderzoek naar de te verwachten geluidbelasting op de gevels van de zorgaccommodatie is uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting, vanwege het wegverkeer ten hoogste 56 dB zal bedragen. Maatregelen ter vermindering van deze geluidbelasting zijn niet goed mogelijk, dan wel staan qua kosten niet in verhouding tot de omvang van het bouwplan. Er dient dan ook voor het plan een hogere waarde te worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders.

Bij het indienen van de definitieve bouwaanvraag dient nog wel een akoestisch onderzoek naar de minimaal benodigde akoestisch bouwkundige voorzieningen van de gevels te worden overlegt. Dit om te kunnen aantonen dat aan de eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van de minimaal vereiste geluidwering van de gevels, waarachter zich een geluidgevoelig vertrek bevindt, kan worden voldaan.

### *Ecologie*

Er zijn twee nadere onderzoeken uitgevoerd. Het gaat om:

- de voortoets naar de effecten op het Natura 2000-gebied Noordhollands duinreservaat en;
- het vervolgonderzoek i.v.m. soortenbescherming

De Aerius berekening (stikstofdepositie in natuurgebieden) moet worden aangepast, omdat er enkele verkeerde aannames zijn gedaan. Uit het vervolgonderzoek soortenbescherming blijkt dat er een grote kolonie grootoorvleermuizen aanwezig is. Daarnaast zijn er enkele verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis aangetroffen. De ontwikkelaar is in overleg met de RUD bezig met het opstellen van mitigerende maatregelen voor deze soorten. Daarnaast moet de initiatiefnemer een ontheffing van de Wet Natuurbescherming aanvragen.

### *Externe Veiligheid*

Aangezien de Heereweg is vrijgesteld voor het transport van gevaarlijke stoffen (LPG) heeft de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord advies uitgebracht. Bij de besluitvorming over de aanvraag van de omgevingsvergunning betreft de gemeente de in het advies genoemde aspecten.

### Aanmeldingsnotitie vormvrije mer

Sinds juli 2017 moet op basis van artikel 7.17 Wet Milieubeheer een initiatiefnemer een meldingsnotitie vormvrije mer (milieu effect rapportage) opstellen. Het bevoegd gezag, in dit geval de gemeenteraad omdat deze bevoegd is de benodigde wijziging van het bestemmingsplan vast te stellen, moet op basis van deze meldingsnotitie besluiten of er wel of geen vormvrije mer opgesteld moet worden. Zij moeten dit besluit nemen, voordat de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan wordt gestart. De RUD heeft de meldingsnotitie beoordeeld het concludeert dat negatieve milieu effecten niet op voorhand zijn uit te sluiten. Het op te stellen bestemmingsplan zal dus voorzien worden van een vormvrije mer. In de praktijk is dit veelal een paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan. In het door de raad te nemen kaderstellend besluit, zal dus ook aangegeven worden dat er voor dit plan een vormvrije mer opgesteld moet worden.

### Verkeer en parkeren

De provincie Noord-Holland is wegbeheerder van dit deel van de Heereweg. Aangezien het gebruik op het perceel gewijzigd wordt, neemt de initiatiefnemer contact op met de provincie. De provincie beoordeelt of sprake is van significante wijziging van gebruik en of de infrastructuur toereikend is. Aandachtspunt is met name de verkeersveiligheid. Afhankelijk van de uitkomst kan dit leiden tot intrekking, wijziging, aanvulling of het opnieuw verlenen van de ontheffing voor de uitweg. Initiatiefnemer is geadviseerd vroegtijdig met de provincie hierover in overleg te treden

Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen (60 stuks) op eigen terrein. De situering van de parkeerplaatsen wordt, ten opzichte van de versie die op 20 december aan de omgeving is gepresenteerd, aangepast, zodat aan de zijde van de Heereweg een buffer/groenafscherming over blijft.

## **OVERWEGINGEN VAN HET COLLEGE**

Zie bovenstaande 'toelichting op het advies'.

## **REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE**

Formeel is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Bro waardoor regionale afstemming en het onderbouwen van regionale behoefte niet is vereist. Desalniettemin is dit plan, gezien zijn omvang, wel gemeld regio-overleg recreatie en toerisme Noord Holland Noord.

## **RISICO'S**

De aanwezige bijzondere vleermuizen maken de beoogde herontwikkeling van het gebouw niet zondermeer mogelijk.

## **FINANCIËN**

Op grond van de Legesverordening 2018 bedraagt het tarief voor de behandeling van een principeverzoek € 202,-.

Het opstellen van een bestemmingsplan of een aanvraag omgevingsvergunning met bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en onderzoeken worden bekostigd door de initiatiefnemer. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

In afwijking hiervan kan de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen. Het vaststellen van een exploitatieplan is in onderhavig geval niet noodzakelijk, omdat het totaal der exploitatiebijdragen dat kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-.

Met de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Eventueel toe te kennen planschade kan daarmee verhaald worden op de initiatiefnemer.

## **COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL**

De initiatiefnemer heeft op 14 december 2017 de directe burens geïnformeerd. Op 20 december 2017 heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd waarbij de bewoners aan de Heereweg zijn uitgenodigd. De gemeente was daar ambtelijk vertegenwoordigd. De burens en omwonenden zijn positief. Zie ook de bijgevoegde verslagen. Er werd alleen verzocht het parkeerterrein beter in het gebied in te passen. De initiatiefnemer en zijn architect delen deze mening en pakken dit op. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

De initiatiefnemer van het principeverzoek wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit.

## **UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE**

*Van principeverzoek, via kaderstellend besluit raad naar bestemmingsplan*

Aan het verzoek kan medewerking worden verleend door:

- het verlenen van een omgevingsvergunning (voor het bouwen van de gebouwen) met een afwijking van het bestemmingsplan, of
- een herziening van het bestemmingsplan.

In overleg met de initiatiefnemer is gekozen voor een herziening van het bestemmingsplan. Dit biedt de mogelijkheid om wel de ruimtelijke kaders goed vast te leggen, maar verder voldoende flexibiliteit te behouden.

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Alvorens te starten met de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan wordt voorgesteld de raad, op basis van bijgevoegd concept bestemmingsplan 'Heereweg 114, Bakkum-Noord' de ruimtelijke kaders vast te stellen. Zo ontstaat er voor alle partijen duidelijkheid dat de beoogde plannen haalbaar zijn, voordat het bestemmingsplanproces wordt gestart.

## **BIJLAGEN**

- Concept voorontwerp bestemmingsplan Heereweg 114 incl. bijlagen
- Aanmeldingsnotitie vormvrije mer
- Advies RUD 18 januari 2018

**ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN**

- Verslag informatieavond van 20 december 2017 (ligt ter inzage op de griffie)
- Verslag gesprek initiatiefnemer met directe burens van 14 december 2017 (ligt ter inzage op de griffie)

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van de gemeente Castricum

De heer G.A. Suanet QC  
secretaris

De heer drs. A. Mans  
burgemeester