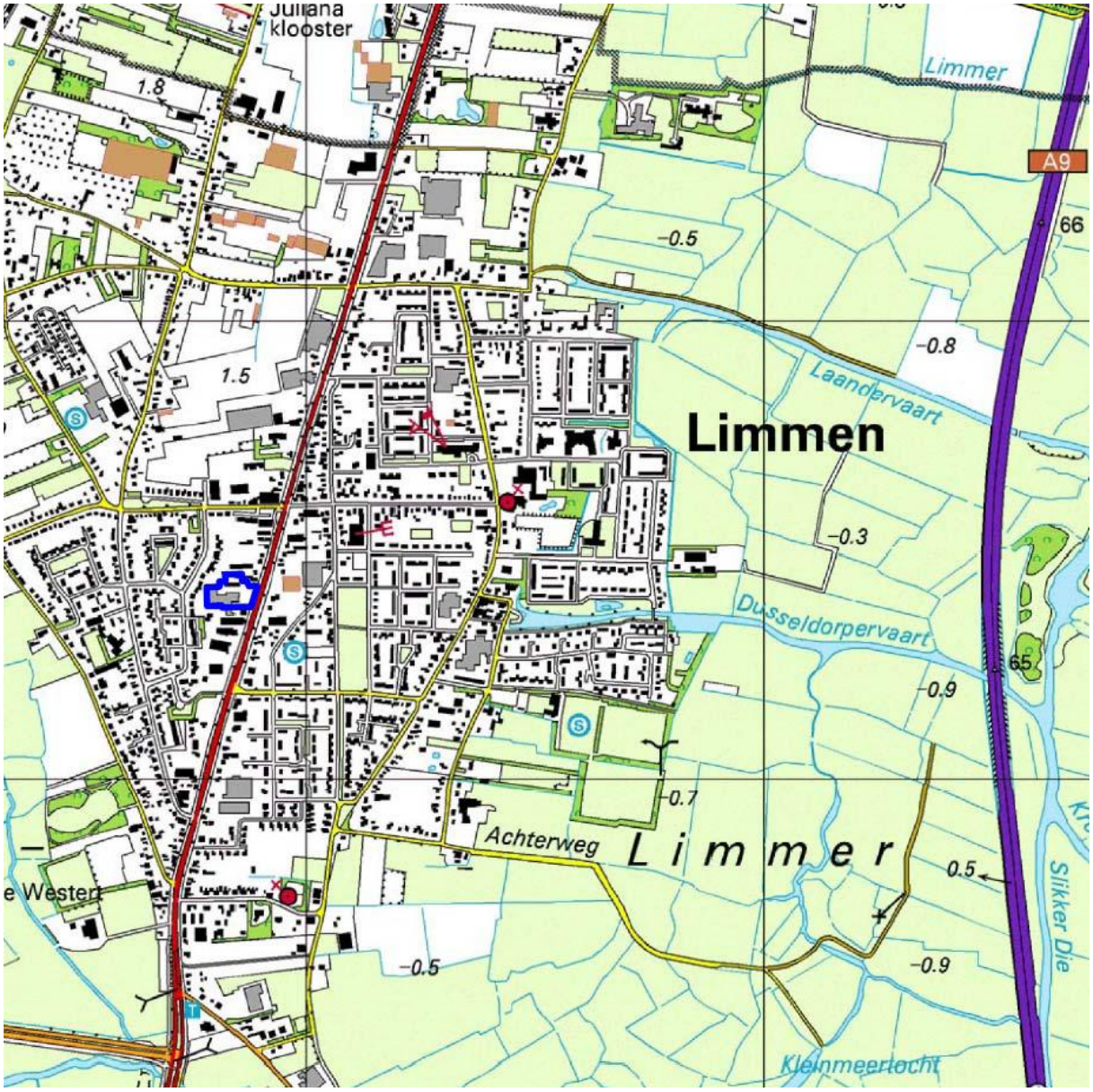
Gemeente CASTRICUM
Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Castricum van
17 februari 2015
Mij bekend

GEMEENTE CASTRICUM

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 5 AANEENGEBOUWDE WONINGEN t.b.v. OMGEVINGSVERGUNNING

in afwijking van het bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61' te Limmen



GEMEENTE CASTRICUM

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 5 AANEENGEBOUWDE WONINGEN t.b.v. OMGEVINGSVERGUNNING

in afwijking van het bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61' te Limmen

PLANSTATUS: 11 augustus 2014 definitief

INDIENER: Schoutenbouw; ontwikkelaar plan

INCIDEOUT stedebouw; ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

RUIMTELIJKE ONDERBOUWIING

1. Inleiding 8

2. Huidige en toekomstige situatie 12
2.1 Huidige ruimtelijke karakteristiek 12
2.2 Huidige functionele karakteristiek 12
2.3 Voorgeschiedenis stedebouwkundige uitgangspunten 13
2.4 Planwijziging 14

3. Beleidskader 18
3.1 Rijksbeleid 18
3.2 Provinciaal beleid 18
3.3 Regionaal beleid 19
3.4 Gemeentelijk beleid 20
3.5 Conclusie 22

4. Randvoorwaarden omgevingsaspecten 24
4.1 Milieuhinder 24
4.1.1 Hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen 24
4.1.2 Geluidhinder 25
4.1.3 Externe veiligheid 27
4.1.4 Luchtkwaliteit 28
4.1.5 Bodemtoets en bodemkwaliteit 29
4.2 Cultuurhistorie en archeologie 30
4.3 Natuur en ecologie 31
4.4 Waterparagraaf 33
4.5 Conclusie 34

5. Juridische toelichting 36
5.1 Inleiding 36
5.2 Procedure ruimtelijke onderbouwing 36

6. Uitvoerbaarheid 38
6.1 Economische haalbaarheid 38
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid 38

Bijlagen
I Bestemmingsplan Rijksweg 59-61 (Bügel en Hajema 2011)
II Omgevingsvergunning Rijksweg 59-61 (juni 2012)
III Stedebouwkundige visie en randvoorwaarden (Kuiper Compagnons 2007)
IV Proefverkaveling Model Hof (Nowotny Architecten 2011)
V Stedebouwkundig plan + Beelkwaliteitparagraaf (RRog 2009)
VI Mitigatie rugstreeppad (Els & Linde, juni 2013)
VII Afdoend onderzoek compensatie rugstreeppad te Limmen (Els & Linde, april 2014)

1.Inleiding

Aanleiding

De aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing betreft een planwijziging ten opzichte van het op 12 mei 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61' waarin het voormalig bedrijfsperceel aan de Rijksweg 59-61 is herontwikkeld voor woningbouw. Op dit perceel zijn reeds 16 grondgebonden woningen gerealiseerd, maar vanwege de veranderende omstandigheden in de markt zullen de overige 9 appartementen en de halfverdiepte stallingsgarage komen te vervallen. Zij zullen worden vervangen door 5 aaneengebouwde woningen met een tuin. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten aanzien van de planwijziging zal aangetoond moeten worden dat de planwijziging voldoet aan goede ruimtelijke ordening door haar te toetsen aan het eerder genoemde vigerende bestemmingsplan.

Plangebied

Het plangebied (wit transparant) ten aanzien van de planwijziging (figuur 1.1 en 1.2) ligt aan de noordzijde van het voormalig bedrijfsperceel Rijksweg 59-61 (wit omlijnd) en is in eigendom bij de gemeente Castricum. Momenteel is het terrein ingericht en beheerd als tijdelijke natuur voor de rugstreeppad. Zij grenst aan de westzijde aan de tuinen van de woningen aan de Molenweg, aan de noord-en oostzijde aan de tuinen van de Rijksweg 63 en 65 en ten zuiden aan het reeds met 16 grondgebonden woningen ontwikkelde terrein.

figuur 1.1; luchtfoto plangebied Rijksweg

figuur 1.2; luchtfoto plangebied in Limmen

De nieuw ontwikkelde woningbouw op het voormalig bedrijfsperceel (figuur 1.3) is in eigendom van toekomstige bewoners.

figuur 1.3; reeds gerealiseerde woningbouw op het voormalig bedrijfsperceel Rijksweg 59-61

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft 'Rijksweg 59-61' te Limmen. Dit plan is op 12 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum en is vlak erna onherroepelijk verklaard vanwege het uitblijven van beroep (bijlage I). In dit geldende bestemmingsplan valt het plangebied onder de bestemming 'wonen'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woningen, mantelzorg, aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten en een parkeergarage. Dit betreft inclusief gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, wegen en paden, parkeer-en groenvoorzieningen, water en waterhuishouding voorzieningen. De planwijziging, om 5 aaneengebouwde woningen met tuin te realiseren, is dan ook in overeenstemming met de bestemmingsaanduiding 'wonen'.

Bovendien voldoet de planwijziging 'binnenplans' aan vrijwel alle gestelde bouwregels op de aanduiding 'gestapeld' en het 'minimum aantal woningen van 8' na. De planwijziging komt echter wel overeen met de in dit bestemmingsplan beschreven aanduiding 'aaneengebouwd' en zal overeenkomstig de reeds aan de Rijksweg 59-61 aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. De planwijziging valt qua bouwvolume binnen de contour van het eerder geplande appartementenblok en kan vanwege het grondgebonden karakter slechts 5 aaneengebouwde woningen bevatten. De invloed van de planwijziging op haar omgeving is dan ook minder groot.

Karakter van het bestemmingsplan
De planwijziging is, overeenkomstig het onderhavig bestemmingsplan, ontwikkelingsgericht van aard.

Leeswijzer
De ruimtelijke onderbouwing is overeenkomstig het te toetsen bestemmingsplan 'Rijskweg 59-61 opgesteld en bestaat uit een zestal hoofdstukken. In hoofdstuk één wordt de aanleiding van de ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk twee worden de karakteristieken van de omgeving van het plangebied omschreven en wordt de planwijziging getoetst aan de diverse stedebouwkundige uitgangspunten en het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk drie wordt de planwijziging getoetst aan de toelichting ten aanzien van de verschillende beleidskaders, in hoofdstuk vier aan de toelichting ten aanzien van de verschillende randvoorwaarden uit de omgeving en in hoofdstuk vijf volgt een toelichting op de juridische procedure. In hoofdstuk zes worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid genoemd.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied (figuur 2.1) ligt aan het lint van de Rijksweg dat van oudsher een belangrijke historische route is met interessante vestigingslocaties. De bebouwing langs de Rijksweg is sterk gevarieerd in omvang, schaal en architectuur. Dit is mede ontstaan door het verschil in ouderdom. Deze afwisseling van objecten is kenmerkend voor dit lint en is voor een groot deel beeldbepalend. Achter dit lint zijn meerder hofjes gesitueerd, zoals ook de locatie Rijksweg 59-61. Langs de Rijksweg is de lintbebouwing doorgezet, terwijl de er achter gelegen grondgebonden woningen in een hof zijn gesitueerd.

figuur 2.1; driedimensionale luchtfoto plangebied

2.2 Huidige functionele karakteristiek

De Rijksweg is één van de historisch gegroeide bebouwingslinten binnen de kern Limmen. De weg vormt de hoofdtoegangsweg tot Limmen en zorgt voor de verbinding in noordelijke richting met Heiloo en Alkmaar en in zuidelijke richting met Castricum en Uitgeest. Deze route heeft een belangrijke verkeersfunctie waaraan zowel wonen als bedrijvigheid plaatsvinden.

2.3 Voorgeschiedenis stedebouwkundige uitgangspunten

Voordat het perceel Rijksweg 59-61 voor herontwikkeling met woningbouw in aanmerking kwam, werden er diverse studies uitgevoerd om de stedebouwkundige uitgangspunten voor deze locatie te achterhalen. Voor het plangebied zijn de volgende uitgangspunten van toepassing.

Stedebouwkundige visie en randvoorwaarden (Kuijper Compagnons 2007)

Voor het plangebied geldt het '*creëren van een nieuw binnengebied*'. Hierin wordt ruimte geboden aan een met woningen ombouwt hof, waarin gevarieerde woningtypen (geschakelde -, twee-onder-één-kap-, vrijstaande- woningen en appartementen) worden toegepast, die de achterterreinen van de bebouwing aan de omringende wegen afschermen.

Proefverkaveling Model Hof

In het kader van de planontwikkeling van de locatie Rijksweg 59-61 is aan de hand van de 'stedebouwkundige visie en randvoorwaarden' een stedebouwkundige proefverkaveling opgesteld, '*Model Hof*'. Dit model werd in de raadsvergadering van 28 mei 2009 door de raad van de gemeente Castricum overgenomen voor een verdere uitwerking.

Stedebouwkundig plan + beeldkwaliteitparagraaf (RRog 2009)

Deze nadere uitwerking resulteerde in een stedebouwkundig plan met een beeldkwaliteitparagraaf. Uit het stedebouwkundig plan zijn de volgende uitgangspunten voor het plangebied van toepassing;

- Mix van woningen rondom een openbaar hof als stedebouwkundige eenheid
- Realiseren van rijwoningen met voortuinen aan de voorzijde zodat straatgericht wordt gewoond
- De rooilijnen van de woningen in het hof zijn gefixeerd
- De rijwoningen (cat. III) bestaan uit drie bouwlagen en hebben een kap in de langsrichting met een maximale nokhoogte van 11m en een goothoogte van 3m waar soms van afgeweken kan worden
- Parkeren voor bewoners en bezoekers voor rijwoningen vindt plaats op straat.

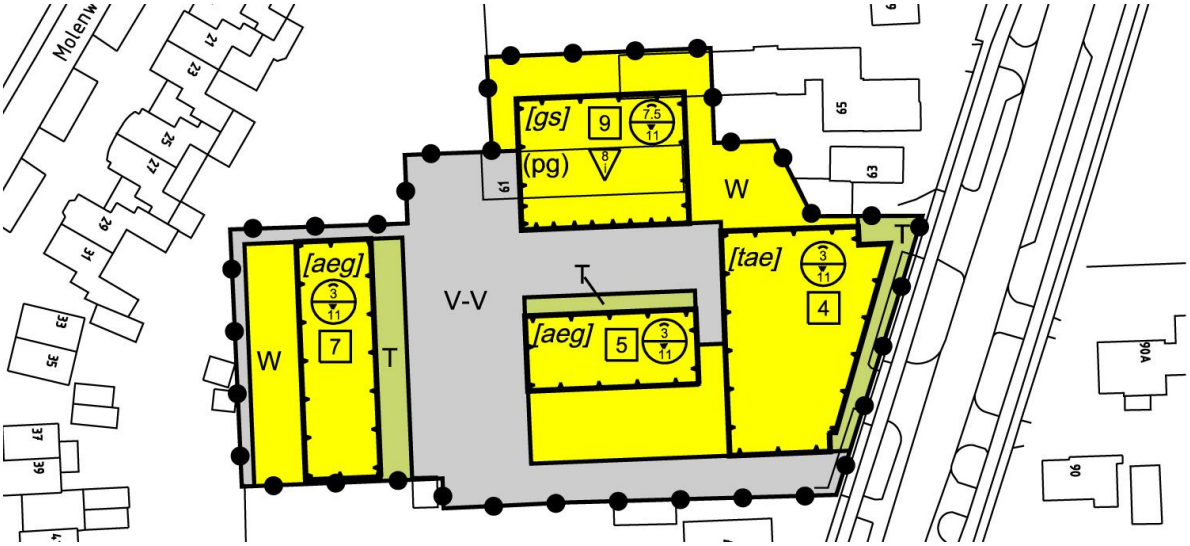
In de beeldkwaliteitparagraaf zijn basisregels opgesteld die door Welstand getoetst zullen worden.

Consequentie plangebied

De planwijziging voldoet aan de eerder genoemde uitgangspunten van 'binnengebied' en 'Model Hof' en voldoet aan de beschrijving van 'grondgebonden woningen' uit het stedebouwkundig plan. Aangezien het appartementenblok komt te vervallen zal 1 categorie I woning komen te vervallen. De overige categorie III appartementen zullen worden vervangen door grondgebonden categorie III woningen. De planwijziging wordt in architectuur op eenzelfde manier als de reeds gerealiseerde grondgebonden woningen uitgevoerd.

2.4 Planwijziging ten opzichte van het bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61'

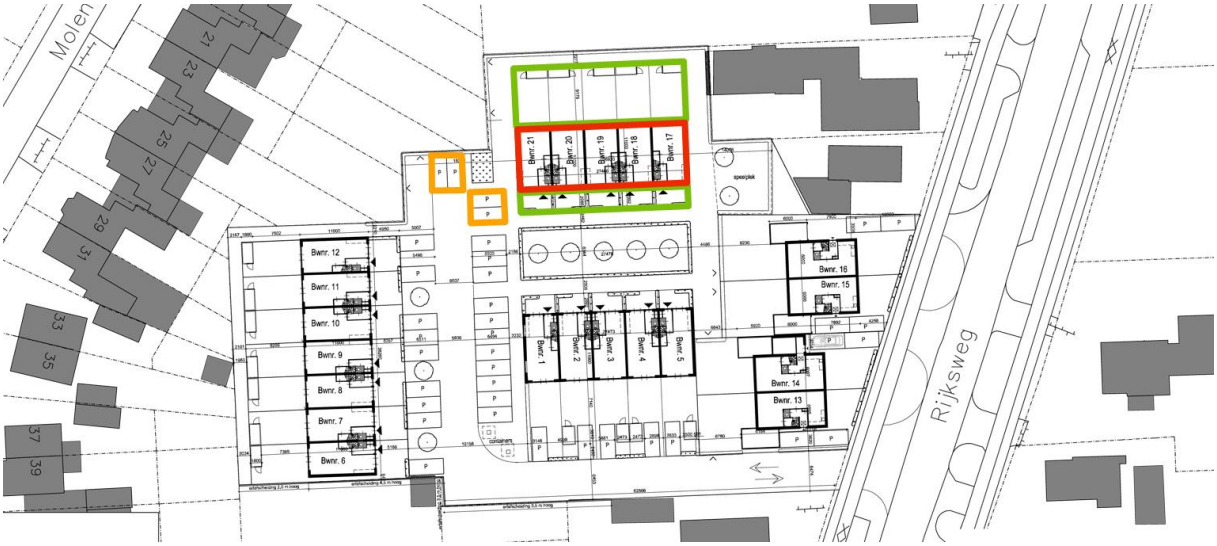
De eerder genoemde uitgangspunten vormden de basis voor de verdere uitwerking van het ontwerp en resulteerden in het bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61'. Door middel van inspraak en overleg bij de terinzagelegging van het voorontwerp is het appartementengebouw naar het noordelijke deel van het perceel verplaatst, is de entree naar het zuiden verschoven en kreeg het terrein een hofachtige inrichting. Vervolgens werd het bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61' op 12 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum en werd op basis van dit plan, op 8 juni 2012 een omgevingsvergunning verleend voor alle 9 appartementen en 16 grondgebonden woningen (bijlage II).



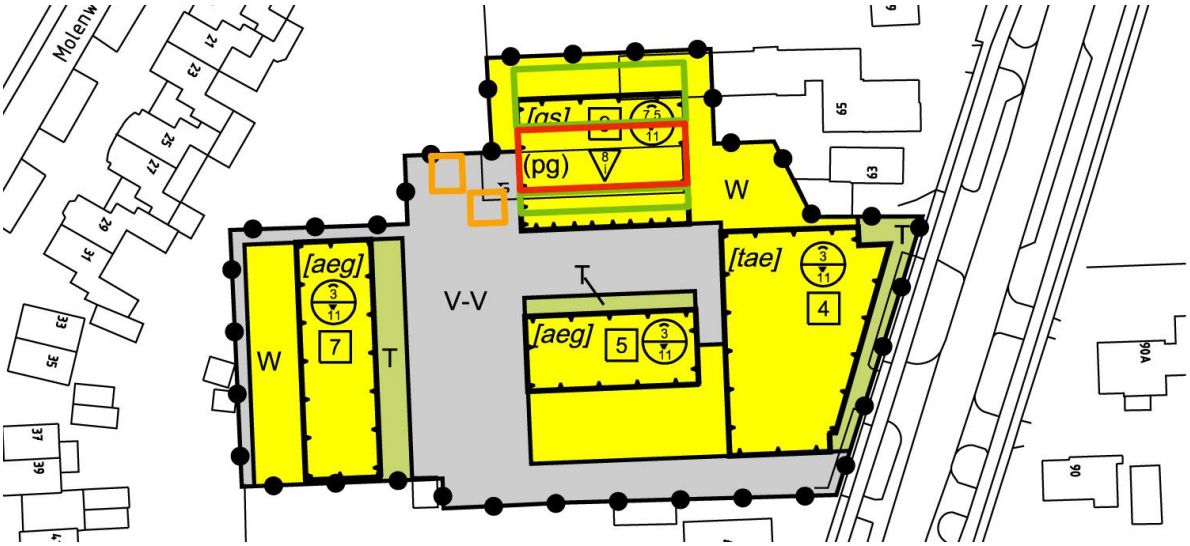
figuur 2.2; Verbeelding uit bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61'

Planwijziging

De planwijziging betreft het vervangen van 9 appartementen en een halfverdiepte stallingsgarage door 5 aaneengebouwde woningen met tuin en parkeren op maaiveld, vanwege veranderende omstandigheden in de markt. Om aan te tonen dat de planwijziging voldoet aan goede ruimtelijke ordening zal zij getoetst worden aan het vigerende bestemmingsplan, zodat voor deze planwijziging een omgevingsvergunning verleend kan worden.



figuur 2.3; planwijziging (situatietekening 2014-03-11)



figuur 2.4; planwijziging t.o.v. de verbeelding uit bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61'

Legenda:

Contour woningen planwijziging

perceel woningen planwijziging

extra parkeerplaatsen

Planwijziging ten opzichte van het bestemmingsplan 'Rijksweg 59-61'
Wanneer de planwijziging getoetst wordt aan het vigerende bestemmingsplan kunnen de volgende conclusies per bestemming worden getrokken;

Bestemming 'Wonen'
- rijwoningen met tuin zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' (art 5.1a en e)
- volgens de bouwregels geldt de aanduiding 'gestapeld' i.p.v.'aaneengebouwd' (art 5.2a 2)
- volgens de bouwregels dient het bouwvlak uit minimaal 8 woningen te bestaan i.p.v. 5 (art 5.2a 5)
- volgens de bouwregels voldoet het bouwblok aan maximaal 9 woningen (art 5.2a 6)
- volgens de bouwregels vallen de goot- en nokhoogte binnen max.11m en max. 7,5m (art 5.2a 7)

Ten aanzien van de bouwregels 5.2a 2 en 5.2a 5 wijkt de planwijziging af.

Bestemming 'Verkeer -Verblijfsgebied'
Wanneer de gegevens ten aanzien van de parkeerbehoefte (Grontmij) uit het bestemmingsplan (tabel 1) worden aangehouden zijn, als gevolg van de planwijziging, voor het gehele terrein, het volgende aantal parkeerplaatsen nodig;
Twee onder één kap woningen ; 4 woningen * 1,85 pp = 7,4 pp
Rijwoningen; 17 woningen * 1,7 pp = 28,9 pp
36,3 pp = 37 ,0pp
Op de gehele lokatie Rijksweg 59-61, inclusief planwijziging, zullen 37 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (zie ook figuur 2.3 planwijziging (situatietekening 2014-03-11). Ten aanzien van de planwijziging zullen 4 parkeerplaatsen op maaiveld worden toegevoegd.

Consequentie plangebied
De planwijzing met 5 aaneengebouwde woningen met tuin wordt toegestaan binnen de bestemming 'wonen'. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zullen hierdoor -3 MD (categorie III) en -1 GK (categorie I) woningen gerealiseerd worden. Hoewel de planwijziging aan vrijwel alle bouwregels 'binnenplans' voldoet, wordt er niet voldaan aan de aanduiding 'gestapeld' (art 5.2a 2) en het 'minimum aantal woningen' (art 5.2a 5).

De planwijziging voldoet echter wél aan de, binnen het vigerende bestemmingsplan, aanduiding 'aaneengebouwd' en zal overeenkomstig de reeds vergunde en gerealiseerde grondgebonden woningen aan de Rijksweg 59-61 worden gebouwd. Bovendien staan de aaneengebouwde woningen van de planwijziging in dezelfde rooilijn als het eerder geplande appartementenblok, is deze bebouwing qua bouwvolume minder diep en is er slechts sprake van een nok in de langsrichting van het pand, waardoor de invloed van de bebouwing op haar omgeving minder groot is. Bovendien vervalt de halfverdiepte stallingsgarage met het realiseren van deze planwijziging en zal de privacy van de omwonenden minder geschaad worden aangezien er slechts sprake is van één leefverdieping in plaats van vier. Ten aanzien van het minimum aantal woningen is 'binnenplans' slechts een afwijking van maximaal 0,9 woning mogelijk (10%). Aangezien de planwijziging binnen de contour van het eerder geplande appartementenblok is geplaatst kan het bouwvlak slechts 5 grondgebonden woningen bevatten.

Hoewel er sprake is van een kleine afwijking van de bouwregels 'aanduiding' en 'minimum aantal woningen' zijn de afwijkingen qua bouwvolume en aantal woningen in de planwijziging minder omvangrijk dan bij het eerder vergunde appartementenblok en is de invloed op haar omgeving minder groot. Bovendien voldoet de planwijziging aan de aanduiding 'aaneengebouwd' binnen het vigerende bestemmingsplan. Verder getuigt de planwijzging van goede ruimtelijke ordening doordat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, net als het straat en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen.

3. Beleidskader

In hoofdstuk drie wordt de planwijziging getoets aan de toelichting ten aanzien van de verschillende beleidskaders.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de eerste integrale Rijksstructuurvisie waarvan de publicatie voldoet aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Hiermee geeft het kabinet aan hoe Nederland er in 2040 uit moet zien; concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Verder richt de Rijksoverheid zich op nationale belangen zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 geldt ondermeer het Rijksdoel 'zorgen voor een leesbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.'Ten aanzien van noord-west Nederland is het van belang om te kunnen voorzien in een forse woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hierdoor ligt er een grote druk op de bestaande ruimte en dient er zo veel mogelijk op het ontwikkelen van inbreidingslocaties geconcentreerd te worden.

Consequentie plangebied

Zowel het vigerende bestemmingsplan als de planwijziging betreffen woningen die in aansluiting op het bebouwde gebied tot stand komen. Hierdoor wordt de ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, door verdichting, optimaal gebruikt.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

In de structuurvisie is de hoofddoelstelling voor het ruimtelijk beleid 'kwaliteit door veelzijdigheid', het realiseren van ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is; een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

De provincie draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting op de best mogelijke plek voor huidige en toekomstige bewoners. Uitgangspunt is deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaande bebouwd gebied.

Consequentie plangebied

De planwijziging ligt, net als het vigerende bestemmingsplan, binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) dat in de structuurvisie is aangewezen om nieuwe bebouwing te realiseren.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2014)

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Zij kent een aantal algemene regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen en wijzigingsplannen indien wordt afgeweken van het bestemmingsplan .

Consequentie plangebied

Het plangebied ligt binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) ligt. BBG is in de structuurvisie en de provinciale verordening aangewezen om nieuwe bebouwing te realiseren. In de verordening zijn geen specifieke regels opgenomen voor woningbouw in BBG (zie tekst in bestemmingsplan Rijksweg 59-61 over het provinciaal beleid).

Deze algemene regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen zijn onverandert van toepassing op het vigerende bestemmingsplan en de planwijziging. Voor het aanvragen van een ontheffing op het vigerende bestemmingsplan dienen de redenen en de mogelijke gevolgen van de ontheffing te worden beschreven en de plaats van de ontheffing op de verbeelding te worden aangegeven.

3.3. Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 (2006)

De woonvisie geldt als leidraad bij de invulling van de regionale en lokale woningbouwprogramma's. Het gezamenlijk woonbeleid van de gemeenten wordt in de regionale woonvisie voor de periode 2005-2015 geschetst.

Voor de gemeente Castricum staan 945 woningen tussen 2005-2015 op de planning vooral in binnenstedelijk gebied. Uit de woningbouwmarktanalyse is gebleken dat er de komende jaren een tekort aan woningen is. Een tekort aan bouwmogelijkheden leidt ertoe dat de leefbaarheid in het geding kan komen. Nieuwbouw zal worden ingezet om ontbrekende of onvoldoende woningtypen toe te voegen. Dit betekent dat eigenlijk op alle locaties in en nabij het centrum van kernen woningen zullen verrijzen.

Consequentie plangebied

De planwijziging voorziet in de vraag van de markt door het realiseren van aaneengebouwde woningen en komt tegemoet aan de wens van de gemeente Castricum om vooral binnenstedelijke locaties nabij het centrum te benutten, zoals de Rijksweg 59-61.

3.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 (2010)

Deze visie vormt een actueel beleidskader en bestaat uit de opnieuw bekeken hoofdkoers uit de strategische visie. Hier wordt uitgegaan van de volgende wensbeelden; het versterken van de centra van de kernen, het verbeteren van de openbare ruimte, het afronden van de kernen en het creeren van een duurzame kringloop van voorzieningen, woningen, openbare ruimte en energie die gerealiseerd kunnen worden aan de hand van concrete acties.

Consequentie plangebied

Zowel het vigerende bestemmingsplan als de planwijziging voorzien in het verbeteren van de openbare ruimte door het introduceren van de identiteit van de hofjes aan het lint Rijksweg 59-61. Zij voorzien in een duurzame omgeving en betreffen een duurzame en flexibele ontwikkelingsstrategie.

Gebiedsvisie Zandzoom-Limmen (2013)

De visie gaat uit van het behoud van de eigen identiteit van Limmen en neemt het beeld van de Limmense linten als leidraad voor de invulling van de velden. De sfeer van nieuwe woonbuurten wordt daarbij bepaald door smalle en bochtige wegen. Door een ruime opzet van de verkaveling en een mix van woningtypologien per buurt en straat ontstaat een gevarieerd beeld.

De visie bevat een gereedschapkist met spelregels voor de ontwikkeling van de deelgebieden. Hierbij ligt vooral het accent op inbreiding en het realiseren van kleinschalige, dorpse en informele buurten met groen en een diversiteit aan woningen met voortuinen. Doorgaand verkeer wordt in de buurten voorkomen en ontsluiting ligt zo veel mogelijk in de oostwest richting overeenkomstig de kavelstructuur. In de buurt wordt zo mogelijk een openbare groenplek met bomen aangelegd. Het parkeren vindt plaats in parkeerkoffers met bomen.

Consequentie plangebied

De planwijziging voldoet aan de spelregels die in de gebiedsvisie worden genoemd.

Lokale Woonvisie 2009-2030 (2009)

In dit document wordt de gemeentelijke visie op het wonen omschreven. De visie gaat in op een nieuwbouwprogramma, een samenhangende aanpak van de bestaande woningen en wijken, een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg en het bevorderen van betaalbaarheid en keuzevrijheid.

Voor het woningbouwprogramma van de gemeente Castricum is uitgegaan van de bouw van 1800 woningen tot 2030 in de volgende prijsklassen; 30% categorie I, 10% categorie II, 30% categorie III en 30% categorie IV. In het uitvoeringsprogramma is 'de Rijksweg' als 'halfhard' benoemd, waarvoor reeds een kaderstellend besluit is genomen en waarvoor de procedure reeds in voorbereiding is.

Consequentie plangebied

Door de planwijziging zijn de categorie I woningen in de buurt komen te vervallen. Samen met de reeds gerealiseerde woningen in het hof vormt de planwijziging een diversiteit van categorie III en IV woningen op.

Masterplan Inbreidingen (2009)

Het Masterplan Inbreidingen beschrijft de zoektocht naar mogelijke inbreidingslocaties binnen de kernen Castricum, Bakkum, Limmen en Akersloot.

De locatie Rijksweg 59-61 is in het Masterplan Inbreidingen benoemd als een aanvaardbare inbreidingslocatie. Hierin staan per locatie uitgangspunten en randvoorwaarden voor bebouwing ten aanzien van doelgroepen, type woningen en capaciteit. Zo kunnen er op de locatie aan de Rijksweg vooral appartementen worden gebouwd met maximaal 3 bouwlagen voor kleine huishoudens.

Consequentie plangebied

De planwijziging is overeenkomstig het Masterplan Inbreidingen, met de opmerking dat deze voornamelijk door grondgebonden woningen zal worden ingevuld aangezien de vraag naar appartementen achterwege blijft en deze vooral gericht is op grondgebonden woningen.

Beleidsnotitie waterberging en watercompensatie in Castricum (2006)

Het doel van de nota is het aangeven van de beleidsregels die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente Castricum hanteren voor de watercompensatie bij nieuwbouw en verharding.

Voor nieuwe planontwikkeling worden diverse gedragslijnen gehanteerd die dienen te waarborgen dat waterberging in het plangebied of haar directe omgeving plaatsvindt. Daarnaast dient zo veel mogelijk gebruik gemaakt te worden van natuurlijke opvang en waterkwaliteitsmaatregelen. Verder is het van belang water vertraagd af te voeren en watercompensatie toe te passen.

Consequentie plangebied

In de planwijziging worden, overeenkomstig het plan, maatregelen getroffen om hemelwater te bergen en vertraagd af te voeren. Zo wordt er gebruik gemaakt van een infiltratie-riool, een geperforeerde buis op een infiltrerende ondergrond, welke gunstig is gelegen ten opzichte van de grondwaterspiegel. Hierdoor zal het water in eerste instantie in de bodem infiltreren en zal het overtollige water wordt afgevoerd.

Welstandsnota Castricum (2013)

De gemeente heeft een welstandsnota die bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gehanteerd. In de Welstandsnota worden diverse welstandscriteria voor verschillende deelgebieden gegeven waarop de bouwaanvraag wordt getoetst.

Het woongebied in de omgeving van de Rijksweg heeft een vergelijkbare bebouwing als de linten. De binnengebieden zijn minder prominent aanwezig in de structuur van Limmen, waardoor het welstandsnivo luw is (hier wordt slechts beperkt op welstand getoetst) zodat excessen worden voorkomen. De waarde is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met een overwegend kleinschalige bebouwing.

Consequentie plangebied

De planwijziging is welstandsluw en komt overeen met het creeren van waarde door vooral het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met een overwegend kleinschalige bebouwing.
De planwijziging is qua ontwerp en uitvoering gelijk aan de reeds gerealiseerde rijenwoningen en voldoen daarmee aan de beeldkwaliteitsparagraaf.

3.5 Conclusie toetsing beleid

Na het toetsen van de planwijziging aan de toelichting op het beleid blijkt de planwijziging prima in het beschreven beleid te passen. Zij voorziet in het opvullen van een inbreidingslocatie aan de Rijksweg en voldoet aan het creeëren van een afwisselend beeld van kleinschalige bebouwing met een hofjes identiteit. De planwijziging voldoet echter niet aan de opgave om appartementen te realiseren, maar komt tegemoet aan de huidige vraag naar grondgebonden woningen. Hierdoor zal één categorie I woning komen te vervallen, maar zal de buurt even zo goed uit een gemeleerd beeld van categorie III en IV woningen bestaan.

4. Randvoorwaarden omgevingsaspecten

De planwijziging zal in dit hoofdstuk aan de toelichting ten aanzien van de verschillende randvoorwaarden uit de omgeving worden getoetst.

4.1 Milieuhinder

4.1.1 Hinder van en voor bedrijvigheid en voorzieningen

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit), tenzij anders is bepaald in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of het Activiteitenbesluit als vergunningplichtige inrichting, waarbij onder andere rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing.

Per bedrijfstype zijn richtafstanden voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Zo worden voor geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en een woning om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van 'gemengd gebied' met functiemenging waardoor niet wordt gewerkt met richtafstanden maar met categorie-indeling (A,B,C). Hierbij worden voorwaarden voor de inpassing meegegeven waardoor milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk zijn.

Consequentie plangebied

De planwijziging valt, in tegenstelling tot de rest van het perceel, buiten de richtafstand van 30m ten aanzien van geluid van de bloemen- en plantenhandel aan Rijksweg 55. Wel dient het bedrijf ten aanzien van de reeds gerealiseerde woningbouw aan de aanvullende randvoorwaarden voor een gebied met functiemenging te voldoen. Aangezien er geen bestaande woningen dichter bij dit bedrijf liggen is nader onderzoek uitgevoerd naar de akoestische gevolgen van het planvoornemen.

4.1.2. Geluidhinder

De Wet geluidhinder bepaalt dat de geluidsbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm.

Geluidhinder vanwege wegverkeer

De Rijksweg in Limmen heeft een maximale verkeerssnelheid van 50 km/uur. Het onderliggende plan voorziet onder meer in het oprichten van geluidgevoelig bebouwing binnen een zone van 200m van deze weg. Hierdoor is toetsing aan de bepalingen van de Wet geluidhinder noodzakelijk om vast te stellen of de geluidsbelasting aan de gevels van de woningen de wettelijke grenswaarden overschrijdt. Voor wegverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48dB.

Met een Standaard Rekenmethode II is bekeken of aan de voorkeursgrenswaarde met betrekking tot het wegverkeerslawaai als gevolg van de nabijgelegen Rijksweg kan worden voldaan (bijlage 2 van het bestemmingsplan). Het geluidniveau van het appartementengebouw was hierin maximaal 50dB (aan de oostgevel op een hoogte van 10m) net als het maximale geluidniveau voor de rijwoningen in het middendeel. Het geluidniveau van de twee-onder-één-kap woningen bedroeg maximaal 61dB terwijl dit bij de rijwoningen aan de westzijde slechts 47dB was.

Aangezien onderzoek naar geluidbeperkende maatregelen aan bron (geluidreducerend asfalt) of door overdracht (geluidscherm) niet mogelijk of haalbaar zijn, kan daarwerkelijk ontheffing van de voorkeursgrenswaarden gevoerd worden. In de ruimtelijke ordening is het algemeen aanvaard dat in binnenstedelijk gebied ontheffing wordt verleend voor geluidswaarden tussen de 48- en 53 dB-contour. Indien er sprake is van hogere geluidswaarden dan 53 dB dient een hogere waarde-procedure te worden doorlopen, waarbij ontheffing kan worden verleend voor het toestaan van een hogere grenswaarde ter plaatse.

Consequentie plangebied

De planwijziging met aaneengebouwde woningen met eenzelfde positie en nokhoogte van 11m en een ongewijzigde omgevingssituatie zullen, na onderzoek, eveneens een maximaal geluidniveau van 50dB aan de oostgevel opleveren. In de ruimtelijke ordening is het algemeen aanvaard dat in binnenstedelijk gebied ontheffing wordt verleend voor geluidswaarden tussen de 48- en 53 dB-contour.

Geluidhinder vanwege industrielawaai.
Door adviesbureau IJmeer is onderzoek verricht naar de akoestische gevolgen van de nieuwbouw op de bedrijfsvoering van de bloemen-en plantenhandel J.Beentjes & Zn aan Rijksweg 55.

Uit de berekeningen blijkt dat het bedrijf in de bestaande situatie aan de geluidnorm in het Activiteitenbesluit voldoet. Alleen 's nachts wordt de geluidnorm op een aantal plaatsen overschreden. Door aanvullende maatregelen als het gebruik van Deense karren, het verhogen van één geluidsscherm met 0,5m en het realiseren van één nieuw geluidsscherm op het dak van het bijgebouw van de bedrijfswoning kan toch aan de norm worden voldaan. Door aanvullend de vrachtwagens pas na 7.00u langs de woningen te laten rijden wordt ook het piekniveau op Rijksweg 57 voorkomen.

In de nieuwe situatie wordt de norm langtijdgemiddeld beoordelingsniveau met maximaal 11 dB overschreden. Als gevolg van reflecties op het appartementengebouw wordt de norm bij de bestaande woning van Rijksweg 57 met 2dB overschreden en wordt de geluidnorm voor de maximale geluidniveaus van de nieuwbouw met maximaal 22dB overschreden. Alleen door zéér ingrijpende maatregelen is aan de geluidnormen te voldoen (door het gebruik van veilingkarren, het verhogen van de geluidsschermen met minimaal 7m of het realiseren van een gebouw van 6m met geluidsschermen). Door aanvullend de vrachtwagens pas na 7.00u langs de woningen te laten rijden wordt ook het piekniveau op Rijksweg 57 voorkomen.

Door Peutz is eveneens onderzoek gedaan naar dezelfde bloemen-en plantenhandel en is het onderzoek van IJmeer beoordeeld. Vervolgens is aanvullend een geluidberekening uitgevoerd vanwege stedebouwkundige aanpassingen. In 2011 is opnieuw onderzoek verricht vanwege wijzigingen in het woningbouwplan, waarbij uitgegaan is van de geluidsreducerende efecten van een scherm van 3,5m op de terreingrens én de vaststelling van geluidniveaus ter hoogte van de bestaande en geprojecteerde woningen waar deze hoger zijn dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit ten behoeve van het formuleren van maatwerkvoorschriten voor de bloemen-en plantenhandel. Zo wordt overdag aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit voldaan, maar worden 's nachts voor 14 van de 25 woningen een grenswaarde voor het maximale geluidniveau tot 67dB toegestaan, naast de maatwerk-voorschriften voor de bloemen-en plantenhandel. Hiervoor zijn geen bouwkundige voorzieningen aan de desbetreffende woningen nodig.

Consequentie plangebied
Op grond van artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit worden voor de bloemen- en plantenhandel maatwerkvoorschriften ten aanzien van geluid vastgesteld, waardoor de planwijziging, net als het plan, uitvoerbaar kan worden geacht in het kader van geluidhinder als gevolg van industrielawaai.

Overige geluidhinder
De brandweerkazerne bevindt zich in de directe omgeving van de op te richten woningen. De hinder voor de omwonenden zal beperkt blijven tot een enkel incident aangezien de optische en geluids-signalen alleen worden gevoerd als dit leidt tot een veiliger verkeerssituatie en/of een kortere reistijd van het uitrukkende voertuig.

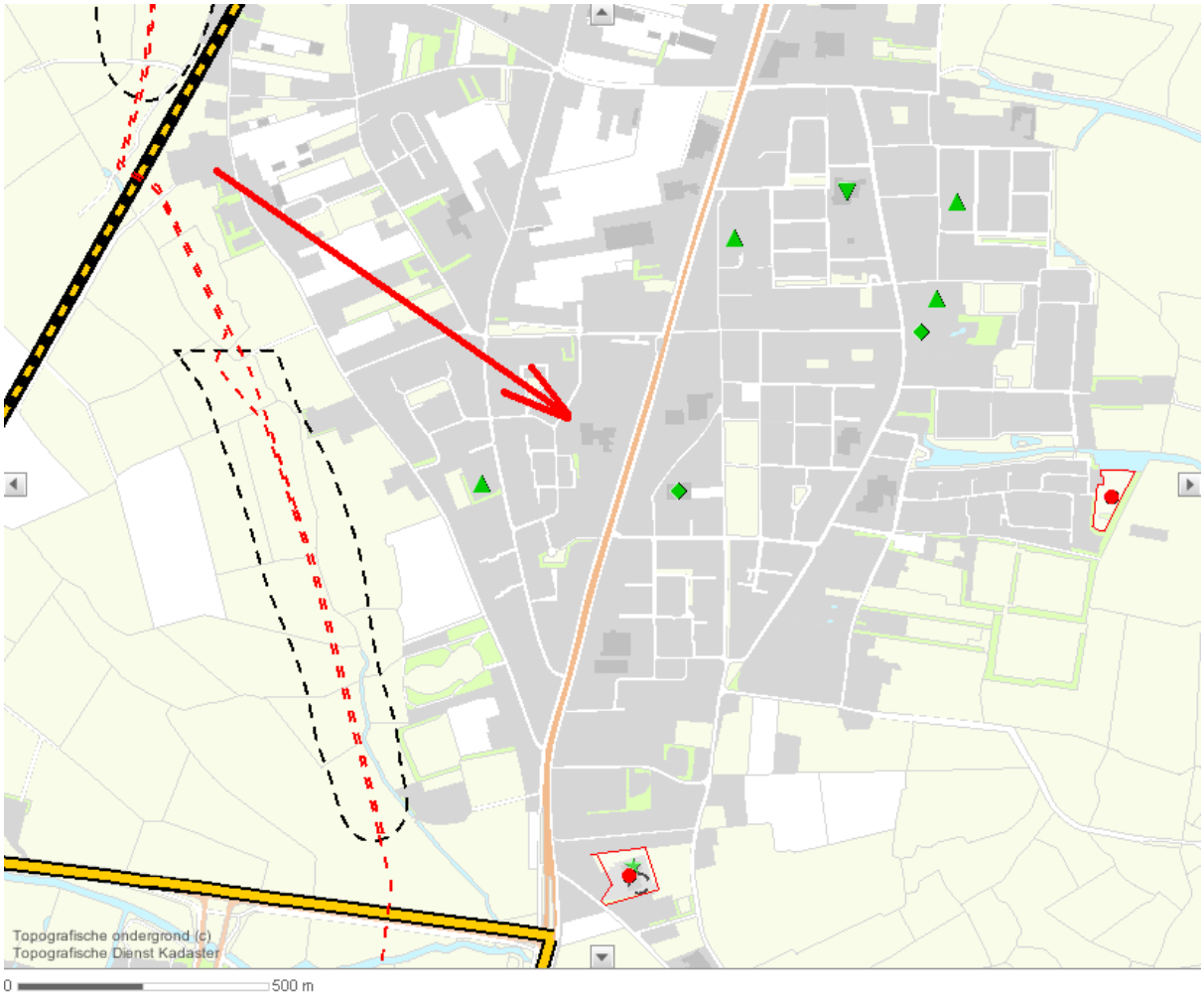
Consequentie plangebied
De planwijziging zal, net als het gehele plan, eenzelfde incidentele overlast van optische en geluids-signalen van de brandweerwagen ervaren.

4.1.3. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR).

De normen voor PR en GR hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep. Voor het PR gelden grenswaarden die niet mogen worden overschreden. In een nieuwe situatie bedraagt dit voor kwetsbare objecten (woningen) een PR grenswaarde van 10-6 per jaar. Voor het bepalen van de risico's externe veiligheid ten aanzien van het GR is er een verband tussen het aantal personen en de aard en de dichtheid van de bebouwing. Voor het GR is een oriëntatiewaarde voor kwetsbare objecten (woningen) van toepassing van 10-2/N2, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn diverse risico-bronnen en -ontvangers aangegeven. Hieruit blijkt dat het perceel Rijksweg 59-61 niet in de directe nabijheid van een inrichting is gelegen die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en/of een (spoor-/water-) weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Onderzoek is dan ook niet nodig.



figuur 4.1; risico-bronnen en risico-ontvangers volgens provincie Noord-Holland

Consequentie plangebied

De planwijziging kan vanuit het oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

4.1.4. Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gelden Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit. Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt, waarbij rekening wordt gehouden met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten en dergelijke. Zowel projecten die in dit programma passen (NSL) als projecten die 'niet in betekenende mate' van invloed zijn op de luchtkwaliteit (nibm) hoeven niet meer aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit te worden getoetst.

Op basis van het eerdere onderzoek van de Grontmij (2009) naar de verkeersgeneratie kan bij 27 woningen van een totale verkeersgeneratie van 200 voertuigen per etmaal worden uitgegaan. Aan de hand van de 'nibm-tool' is voor dit kleinere ruimtelijke plan het effect voor de luchtkwaliteit berekend door de toename van NO2 en PM2 te bestuderen. Aangezien de grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit niet wordt overschreden kan het project als 'niet in betekenende waarde' worden beschouwd, waardoor onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	200
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,16
	PM_{10} in µg/m^3	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

figuur 4.2; worst-case berekening voor de bijdrage van extra verkeer op de luchtkwaliteit

Consequentie plangebied

In de omgeving van het plan is er geen indicatie dat grenswaarden ten aanzien van de luchtkwaliteit worden overschreden. Aangezien er door de planwijziging slechts 21 woningen in plaats van 27 woningen op het perceel gerealiseerd worden, zal de verkeersgeneratie kleiner zijn dan 200 voertuigen per etmaal, waardoor de kans op het overschrijden van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit nog minder zal zijn.

4.1.5. Bodemtoets en bodemkwaliteit

In de Woningwet (2007) is bepaald dat in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om, ten behoeve van goede ruimtelijke ordening, het bouwen op verontreinigende bodem te voorkomen. Deze regels hebben o.a. betrekking op het uitvoeren van (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van verontreiniging in de bodem. De aanvraag om een omgevingsvergunning kan hierop worden aangehouden.

In het bestemmingsplan is inzicht gegeven over de vroegere en huidige bodemgesteldheid van de locatie en is een opsomming van de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken gegeven. Hierin is informatie uit het bodemloket van de provincie Noord-holland en het bodeminformatiesysteem van de gemeente Castricum geraadpleegd. Deze informatie komt niet met elkaar overeen waardoor er naar gestreefd wordt om deze informatie binnen afzienbare tijd te synchroniseren.

In het verleden blijken er bodemvervuilende activiteiten op het perceel te hebben plaatsgevonden die als ernstig, maar niet urgent werden aangemerkt. Zij is in 2009 en 2010 gesaneerd en voldoet nu aan de saneringsdoelstelling (maximaal licht verontreinigd), waardoor de grond nu geheel geschikt is voor wonen met tuin, infrastructuur en openbaar groen. Locale uitzonderingen zijn een geringe overschrijding van een niet mobiel olieproduct nabij een gepland wegtracé en de wand langs de westzijde van de ontgraving. Na de sanering is vastgesteld dat het grondwater nabij de olie-benzine-afscheider en de ondergrondse tank niet verontreinigd was.

Echter het grondwater ter plaatse van de toekomstige parkeerkelder bleek wel zeer licht verontreinigd met molybdeen, waardoor zij niet voldeed aan de saneringsdoelstelling. Wegens het ontbreken van risico's vormt dit echter geen beletsel voor de planontwikkeling.
Hieraan liggen ten grondslag de rapporten van HB Adviesbureau, Saneringsplan no. 4145C2 d.d. 21-08-2009 en Evaluatierapport no. 4145E2 d.d. 29-11-201 alsmede brief Provincie Noord Holland - brief Wet bodembescherming kenmerk 2011-22102 d.d. 21-04-2011.

figuur 4.3; fragment gemeentelijk bodeminformatiesysteem

Consequentie plangebied

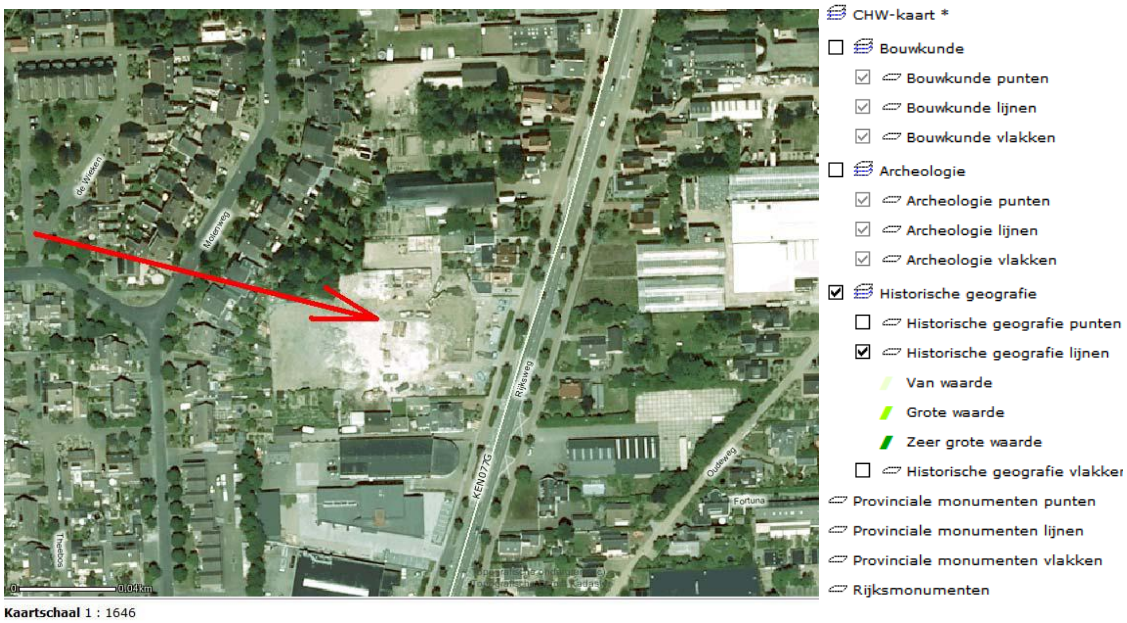
De planwijziging kan, na de uitgevoerde sanering in 2009 en 2010, planologisch gezien uitvoerbaar worden geacht.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Binnen de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) gaat vooral de Monumentenwet in op de bescherming van de archeologische waarden in planologische procedures, waarbij degene die de ingreep pleegt verantwoordelijk is voor behoorlijk onderzoek en dat archeologische waarden op de plek behouden dienen te worden.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie zijn locaties met waardevolle archeologische vondsten en historisch-geografische en archeologische waarden aangegeven. De Rijksweg is vanuit historisch-geografisch oogpunt van waarde vanwege de noord-zuid lopende doorgaande weg op een oude strandwal. Het plan wijzigt echter niets aan de ligging van de Rijksweg, waardoor de historisch-geografische waarde niet wordt aangetast. Archeologische waarden komen in en nabij het plangebied niet voor volgens de cultuurhistorische waardenkaart.

Aangezien de bouwplannen toch de archeologische resten kunnen aantasten of vernietigen dient er voor het plangebied dat groter is dan 100m2 inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. RAAP voerde dit inventariserend archeologisch onderzoek uit en vond echter geen aanwijzigngen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats binnen 2,5m beneden maaiveld. Bovendien bleek de bodem in het plangebied tussen 70 en 135cm beneden maaiveld verstoord. Vervolgonderzoek werd dan ook niet aanbevolen. Stichting Cultureel Erfgoed NoordHolland heeft dan ook geconcludeerd dat het rapport aan alle eisen voldoet.



figuur 4.4; cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland

Consequentie plangebied

Voor de planwijziging zijn, net als voor het plan, geen belemmeringen door cultuurhistorische en archeologische aspecten waardoor tot uitvoering van het plan kan worden overgegaan.

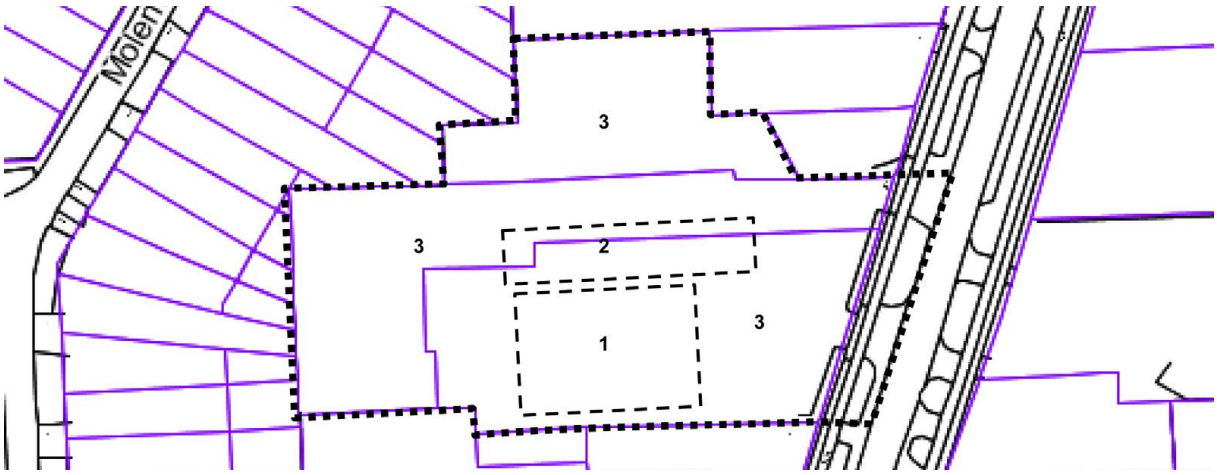
4.3 Natuur en ecologie

De Flora-en faunawet (Ffw) is gericht op het beschermen en behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant-en diersoorten en hun directe leefomgeving. Werkzaamheden zijn in beginsel niet toegestaan (nee-tenzij principe) maar hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken door middel van een vrijstelling. Een ieder die kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen kan hebben dient die te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd.

De Natuurbeschermingswet (Nbw) is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in het Natura-2000-netwerk. In het plangebied is op grond van de Nbw geen sprake van beschermde gebieden.

figuur 4.5; tijdelijke natuur op het plangebied

Voorafgaand aan de start van de bouw op 1 september 2013 is in het kader van de zorgplicht een quickscan ecologie uitgevoerd (Els&Linde 2013), waarbij bleek dat op het terrein een strikt beschermde rugstreeppad aanwezig is en dat er beperkt voortplanting plaatsvind. De aanwezigheid van deze pad maakt migratie noodzakelijk zodat geen ontheffing nodig is. Het terrein bestaat uit twee nivo's met dichte grazige vegetatie, op het derde nivo is een waterpoel aanwezig met rietgras en enkele wilgen. Centraal op het terrein ligt een grote stapel klinkers in depot voor de toekomstige bouwweg. Deze omstandigheden op het terrein zijn gunstig voor de voortplanting en de overwintering van de pad.



figuur 4.6 1= (voortplantings)water 2= (overwinterings) steenhoop 3= incidenteel voorkomen pad

Op korte afstand van het perceel liggen geen beschermde gebieden. Buiten de bebouwde kom liggen enkele gebieden die zijn aangewezen als ecologische hoofdstructuur en de duinen zijn aangewezen als Natura 2000 gebied. Gezien de afstand, de aard en omvang van het bouwplan is er met zekerheid geen effect op de beschermde natuurgebieden te verwachten.

figuur 4.6; ecologische hoofdstructuur in de omgeving van Limmen

Ten tijde van de eerste bouwfase is een tijdelijke natuur ingericht en beheerd voor de pad op het plangebied van de planwijziging. Een tijdelijke natuur is namelijk bij uitstek geschikt voor een pioniersoort als de rugstreeppad. Hiervoor zijn de padden uit het voormalige depot gerasterd, is een nieuw voortplantingswater gemaakt en een groot deel van de vegetatie verwijderd. Ook dit terrein is omrasterd met een paddenscherm zodat de padden wel in het plangebied, maar niet er uit kunnen. Vervolgens heeft een ecoloog namens de gemeente het perceel gecontroleerd, de resterende padden gevangen en uitgezet in het afgezette deel alvorens het bouwrijp gemaakt kon worden.

Wanneer de tweede fase, het plangebied van de planwijziging, bouwrijp gemaakt gaat worden zal een definitieve oplossing gevonden moeten worden. Gezien het verspreidingsbeeld van de rugstreeppad worden ook op andere bouwlocaties padden verwacht. Hierdoor heeft de gemeente ruimer naar compensatiemogelijkheden gekeken om het bouwproces te versnellen. Aan de hand van ecologisch onderzoek met randvoorwaarden bleek de Westerweg de beste locatie ter compensatie, vanwege de relatief geringe inrichtingskosten en de versterking van de metapopulatie. Andere geschikte terreinen, in eigendom van de gemeente, zijn de Vijverlaan en Castricummer Hout. Het beste moment van overplaatsen is de periode na de winterslaap en voor de voortplanting.

Voor de compensatie is een ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk. In overleg met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland zal worden bezien of kan worden afgezien van de vergunningprocedure voor de toekomstige compensatie.
De gemeente heeft aanvraag ontheffing Flora- en Faunawet ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Consequentie plangebied
De planwijziging kan, net als het plan, in het kader van natuur en ecologie uitvoerbaar worden geacht. Echter in verband met de aanwijzing van tijdelijke natuur voor de rugstreeppad zal eerst een gebied ter compensatie moeten worden aangewezen en een controle door een ecoloog moeten plaatsvinden. Hiervoor is een ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk. In overleg met de Rijksdienst zal worden bezien of van de vergunningprocedure kan worden afgezien.

4.4 Waterparagraaf

Op grond van artikel 3.1.1. uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (grond-en oppervlaktewater). Zij beschrijft de watertoets waaruit blijkt dat alle waterhuishoudkundige doelstellingen in beschouwing zijn genomen. In het nationale waterbeleid in de Vierde Nota Waterhuishouding staat het duurzaam omgaan met water centraal om voldoende veiligheid te waarborgen en de kans op wateroverlast zo klein mogelijk te houden. Hierin is de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' voor de waterkwantiteit en de trits 'schoonhouden-scheiden-zuiveren' voor de waterkwaliteit van belang. Zij dienen in zowel waterbeheerplannen als bestemmingsplannen te worden uitgewerkt.

De afstemming van het waterbeleid met de ruimtelijke ordening kan door;

- het bieden van ruimte voor water voor veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer
- water als een ordenend principe
- het benutten van water voor de vergroting van de belevingswaarde
- het stellen van randvoorwaarden aan de inrichting en het beheer van water
- meewegen van effecten op de waterkwaliteit

De gemeente volgt in het beoordelen van de waterhuishoudkundige staat het advies van het HHNK.

Wateradvies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het eerdere wateradvies van het HHNK op het gehele bouwplan betrof;

- Waterkwantiteit;

De gemeente en het HHNK streven ernaar het grondwatersysteem in de strandwal waar mogelijk te versterken door de hoeveelheid verharding te beperken en daarmee de hoeveelheid kwel aan de rand van de strandwal te verminderen.

- Verhardingstoename en compensatie;

Ten opzichte van de voormalige situatie, als geheel verhard bedrijventerrein, is de hoeveelheid verharding van het plan vermindert door een kleinere oppervlaktebebouwing (van 2453 naar 2100m2). Hierdoor hoeven er geen compenserende maatregelen getroffen te worden. Door het afstromende regenwater in de ondergrond te laten infiltreren zal het grondwatersysteem worden hersteld.

- Grondwater;

De aanleg van een halfverdiepte parkeergarage kan gevolgen hebben voor de grondwaterstromen.

-Waterkwaliteit /Riolering;

Het HHNK gaat er van uit dat op dit moment een gemengd rioleringsstelsel aanwezig is of dat een deel van het water wordt afgevoerd naar de greppel/beek aan de voorzijde van het perceel. Dit zal in de nieuwe situatie ook de meest voor de hand liggende oplossing zijn. Daarnaast wordt geadviseerd de afvalwaterstromen gescheiden aan te leggen. Door een inschatting van het potentieel aan vervuild oppervlak te maken kan worden geadviseerd een lozingspunt te plaatsen of aan te koppelen op de vuilwaterriolering.

-Vergunningen en meldingen;

Voor lozingen van hemelwater (of bronneringswater) op het oppervlaktewater dient een aanvraag of een melding bij het HHNK gedaan te worden. Hierbij is de initiaitiefnemer verantwoordelijk voor alle waterhuishoudkundige maatregelen.

Consequentie plangebied

Door de planwijziging zal het verhard oppervlak nog eens met 565,3 m2 - 332,1m2 = 233,2 m2 verminderen, waardoor de waterhuishoudkundige situatie in het plan alleen maar verbeterd. Bovendien komt de parkeergarage te vervallen, waardoor er geen gevolgen zijn voor de grondwaterstromen. Voor wat betreft het wateraspect kan worden geconcludeerd dat de planwijziging, net als het plan, uitvoerbaar zijn.

4.5 Conclusie toetsing randvoorwaarden omgevingsaspecten

Na het toetsen van de planwijziging aan de toelichting op de randvoorwaarden omgevingsaspecten kan worden geconcudeerd dat er geen belemmeringen spelen die de planwijziging tegenhouden, waardoor uitvoering van het plan uitvoerbaar wordt geacht.

Ten aanzien de hinder die door de bloemen-en plantenhandel wordt veroorzaakt is geen invloed op de planwijziging aangezien zij op een grotere afstand dan 30m van de veroorzaker ligt en deze handel maatwerkvoorschriften zal opvolgen voor realisatie van het gehele plan Rijksweg 59-61. Ten aanzien van het verkeerslawaai zal ondanks de afname in verkeersbewegingen een overschrijding van het toegestane geluidsniveau plaatsvinden waarvoor een ontheffing aangevraagd zal moeten worden. Tevens zal de brandweer sporadisch overlast veroorzaken.

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen en door een afname van het aantal verkeersbewegingen is er eveneens geen indicatie dat de grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit worden overschreden. Voor het gehele terrein heeft reeds in 2009 en 2010 een sanering plaatsgevonden waardoor het terrein planologisch uitvoerbaar wordt geacht. Ten aanzien van de cultuurhistorische en archeologische aspecten worden geen belemmeringen gezien. Vanuit het oogpunt natuur en ecologie is op het plangebied een tijdelijke natuur voor de rugstreeppad ingericht en beheerd. Voor compensatie zal een ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet aangevraagd dienen te worden. Ten aanzien van het wateradvies zal de waterhuishoudkundige situatie alleen maar verbeteren vanwege het verminderen van de hoeveelheid verhard oppervlak en het verdwijnen van de halfverdiepte stallingsgarage.

Door de planwijziging te toetsen aan het bestemmingsplan Rijksweg 59-61, het overige vigerende beleid en de randvoorwaarden omgevingsaspecten is gebleken dat er geen redenen zijn om realisatie van de planwijziging tegen te gaan en is aangetoond dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening . Hierdoor zal B&W in staat zijn om een omgevingsvergunning voor de planwijziging toe te kennen.

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

De planwijzing met 5 aaneengebouwde woningen met tuin wordt toegestaan binnen de bestemming 'wonen'. Zij voldoet aan vrijwel alle bouwregels 'binnenplans' op de aanduiding 'gestapeld' (art 5.2a 2) en het 'minimum aantal woningen' (art 5.2a 5) na. Echter, qua bouwvolume en aantal woningen is de planwijziging minder ingrijpend dan het eerder vergunde appartementenblok en is de invloed op haar omgeving minder groot. Bovendien voldoet de planwijziging aan de aanduiding 'aaneengebouwd' binnen het vigerende bestemmingsplan.

Verder getuigt de planwijziging van goede ruimtelijke ordening doordat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, net als het straat en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen. Hierdoor kan worden geconcudeerd dat de planwijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan het verlenen van een omgevingsvergunning niet in de weg staan.

5.2 Procedure ruimtelijke onderbouwing

Nadat de planwijziging is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan en is voldaan aan goede ruimtelijke ordening kan de aanvraag voor de omgevingsvergunning worden ingediend.

Ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing geldt een uitgebreide voorbereidingsprocedure. In artikel 3.10 van de Wabo staat dat voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd dient te worden. Voor deze ontwikkeling is een uitgebreide voorbereidingsprocedure noodzakelijk. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In het kader van deze procedure wordt het ontwerp besluit gedurende zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is eigenaar van de grond in het plangebied. De ontwikkeling en de uitvoering van het plan zullen door de ontwikkelaar Schouten de Jong worden uitgevoerd. De exploitatie is geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelaar. Zij initieerden het voorstel om met de planwijziging in te spelen op de veranderende omstandigheden in de markt door meer grondgebonden woningen te realiseren. De gemeente is niet van zins risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

Er hoeft geen exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet voor onderhavig plan te worden opgesteld. De economische uitvoerbaarheid wordt namelijk enerzijds door middel van een anterieure privaatrechtelijke overeenkomst gewaarborgd, via de uitgifteprijs. Anderzijds wordt het kostenverhaal verzekerd via subsidiestromen van de provincie en een getroffen voorziening van de gemeenteraad.

Consequentie plangebied

De planwijziging speelt in op de veranderende vraag uit de markt door meer grondgebonden woningen te realiseren. De planwijziging wordt dan ook economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Als de gemeenteraad een ontwerp verklaring van geen bedenkingen geeft afgegeven, wordt het ontwerpbesluit, inclusief achterliggende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord. Door het vervallen van het appartementencomplex én het voldoen aan de aanduiding ‘aaneengebouwd’ in het reeds vergunde bestemmingsplan zullen geen bezwaren worden verwacht.
Daarna kan de gemeenteraad, met inachtneming van de zienswijzen, de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven. Vervolgens kan het college de omgevingsvergunning verlenen.

BIJLAGEN

I Bestemmingsplan Rijksweg 59-61 (2011)

II Omgevingsvergunning Rijksweg 59-61 (2012)

III Stedebouwkundige visie en randvoorwaarden (Kuiper Compagnons 2007)

Zone-indeling aan de Rijksweg; plangebied betreft zone 3 een met woningen ombouwt hof

IV Proefverkaveling Model Hof (Nowotny Architecten 2011)

Inrichtingsschets planvoornemen met afscherming

V Stedebouwkundig plan + Beelkwaliteitparagraaf (RRog 2009)

VI Mitigatie rugstreeppad (Els & Linde, juni 2013)

VII Afdoend onderzoek compensatie rugstreeppad te Limmen (Els & Linde, april 2014)