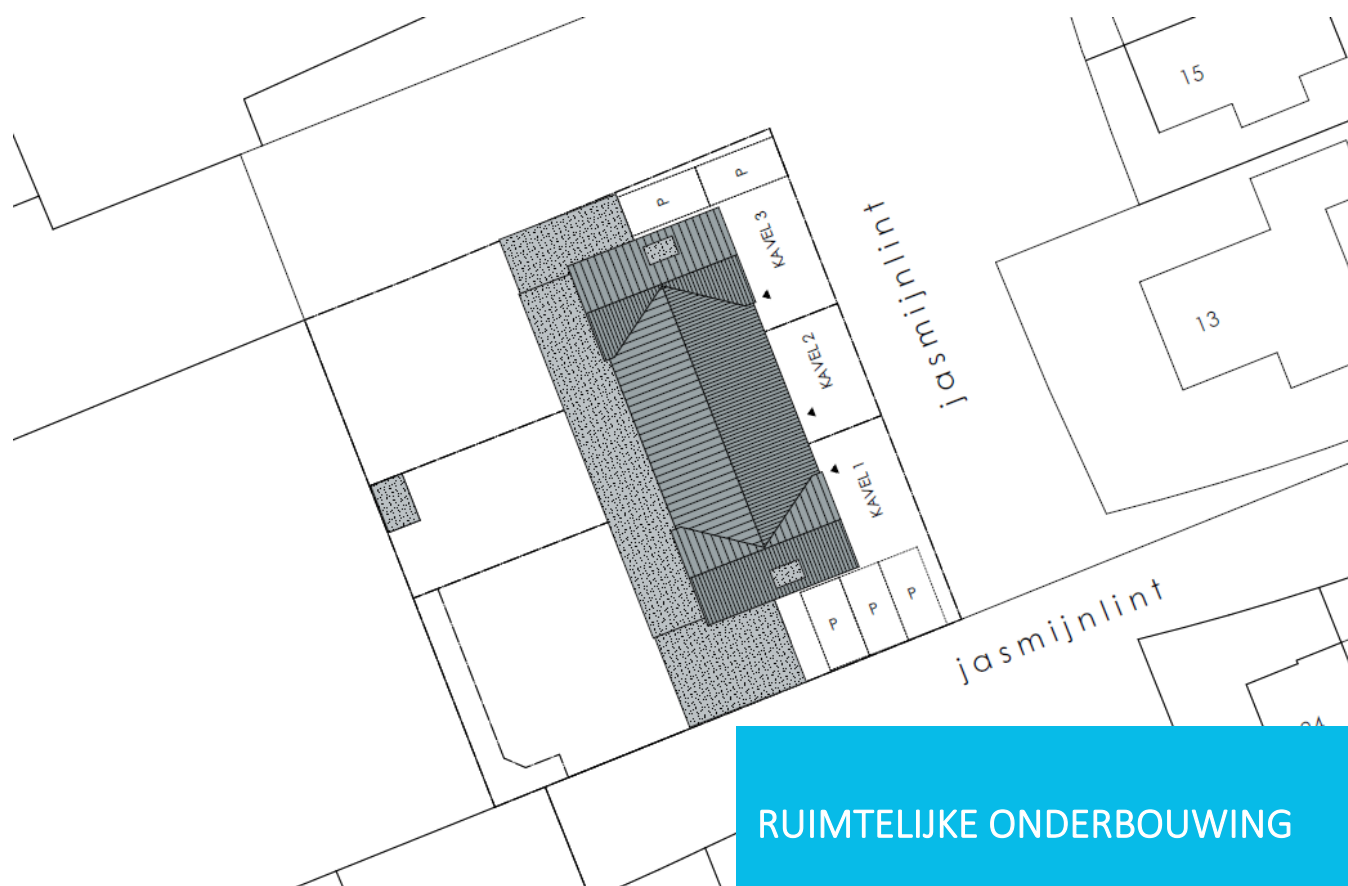


Realisatie drie woningen

Jasmijnlint, Limmen



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Datum : 27 april 2021
Project : Realisatie drie woning Jasmijnlint, Limmen
Auteur : George Beentjes (Planoloog)
Telefoonnummer : 06-83072629
E-mailadres : g.beentjes@visserenvandam.nl
Status : Indiening 1.1

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Locatie	5
1.3	Planbeschrijving	7
1.4	Bestemmingsplan	9
1.4.1	Limmen - Zandzoom	9
1.4.2	Standplaatsen, Terrassen en Parkeren.....	10
2	Ruimtelijk beleid.....	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	11
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
2.1.3	Ladder duurzame verstedelijking	11
2.2	Provinciaal beleid	12
2.2.1	Omgevingsvisie NH2050.....	12
2.2.2	Omgevingsverordening NH2020.....	13
2.2.3	Woonagenda 2020-2025	14
2.3	Gemeentelijk beleid.....	15
2.3.1	Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030	15
2.3.2	Woonvisie Castricum 2020 - 2025	16
2.3.3	Woningbehoefteonderzoek Castricum	17
2.3.4	Welstand	17
3	Omgevingsaspecten	18
3.1	Verkeer en parkeren.....	18
3.2	Geluid	18
3.3	Externe veiligheid	19
3.4	Milieuzonering	19
3.5	Luchtkwaliteit.....	20
3.6	Ecologie	20
3.7	Archeologie en cultuurhistorie	22
3.8	Bodemkwaliteit	24
3.9	Waterhuishouding	24
3.10	Besluit milieueffectrapportage	26
3.11	Duurzaamheid.....	26
4	Uitvoerbaarheid	27

4.1	Economische uitvoerbaarheid	27
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5	Conclusie.....	28

Bijlagen

- I. Ecologische quick scan Jasmijnlint, Limmen, Ronde Ecologisch Adviesbureau, 10 augustus 2020
- II. Onderzoek stikstofdepositie, Jasmijnlint in Limmen, Buro DB, NOT20231726-02, 8 maart 2021
- III. PVE IVO-P Limmen, Jasmijnlint, versie 1.1, Transect (Magdelijns), goedgekeurd 31 maart 2021
- IV. Rapportage IVO-P, Transect-rapport 3368, 26 april 2021
- V. Verkennend bodemonderzoek t.o. Jasmijnlint 13, 15 en 17 te Limmen, HB Adviesbureau, 26 augustus 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de realisatie van drie seniorenwoningen aan het Jasmijnlint in Limmen mogelijk te maken.

Op dit moment zijn de gronden waarop de woningen worden geprojecteerd onbebouwd. Het realiseren van de woningen past binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk en ook is de doelgroep passend binnen de beleidsdoelen van zowel de gemeente als de provincie.

Op het projectgebied zijn op basis van het bestemmingsplan geen extra woningen toegestaan, want woningen zijn alleen binnen bouwvlakken toegestaan. Om het initiatief te realiseren is een omgevingsvergunning aangevraagd om voor de strijdigheid af te wijken van het bestemmingsplan. Het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

In dit hoofdstuk wordt hierna de locatie beschreven en wordt het initiatief evenals het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid behandeld en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling aan de orde zijn.

1.2 Locatie

De projectlocatie is gelegen aan de straat Jasmijnlint in Limmen. Deze straat bevindt zich aan de westzijde van Limmen, ten oosten van de bebouwing aan de Westerweg. De omgeving van de locatie bestaat uit woonpercelen. Het jasmijnlint ontsluit op het Magnolialint, dat weer uitkomt op de Kapelweg. Deze weg komt via de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat uit op de Rijksweg N203. De kadastrale percelen waarop de woningen wordt gerealiseerd zijn aangeduid met de nummers 4127 en 4248.

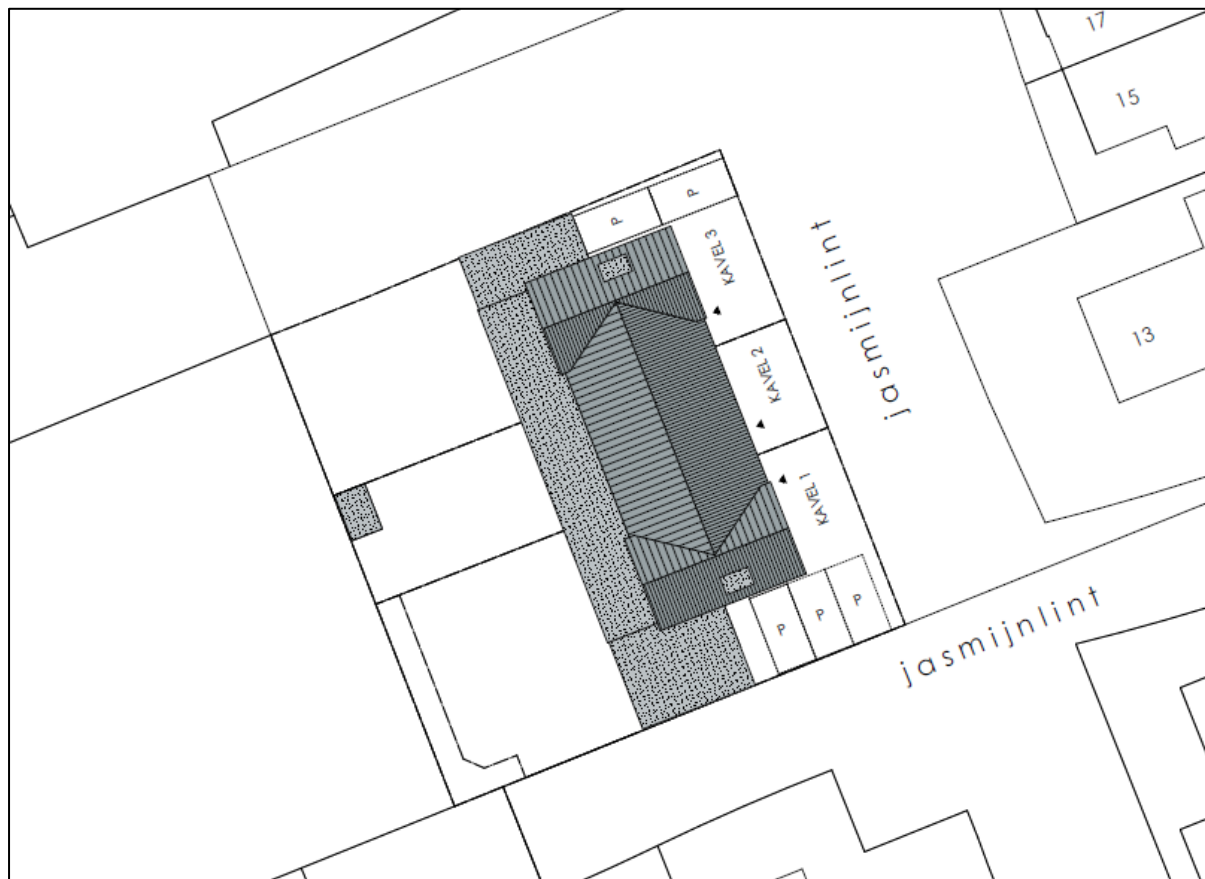
De navolgende afbeelding toont de projectlocatie en toont de ligging in de omgeving.



Afbeelding: Luchtfoto van de projectlocatie waarop de projectlocatie indicatief met een blauwe stippellijn is omkaderd

1.3 Planbeschrijving

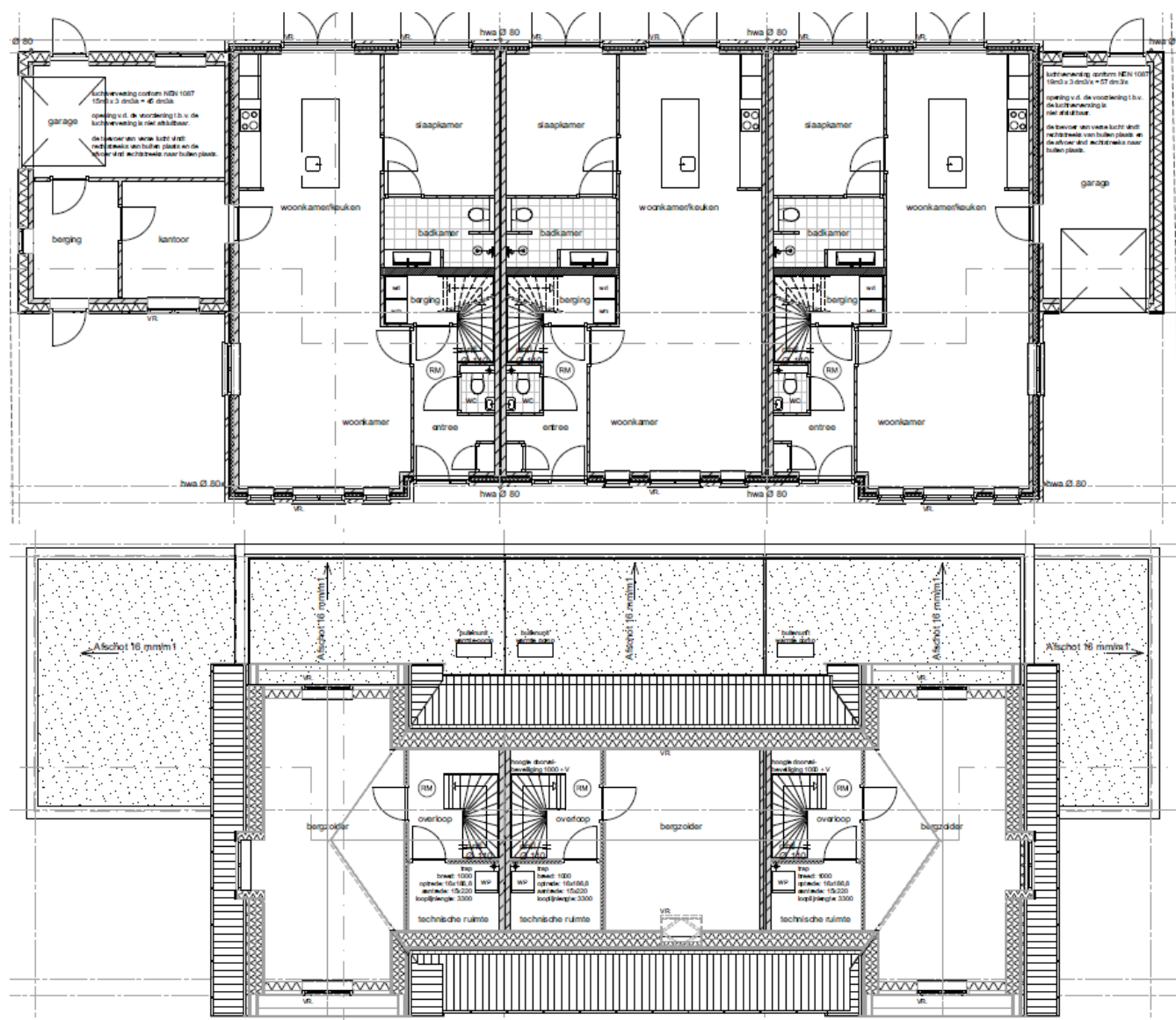
In de bestaande situatie is de projectlocatie onbebouwd en begroeid met laag groen. In de nieuwe situatie wordt er een blok van drie seniorenwoningen gebouwd. De woningen krijgen een goothoogte van 3,20 meter en een bouwhoogte van 7,81 meter vanaf vloerpeil. De noodzakelijke voorzieningen zijn allen beschikbaar op de begane grond zodat de woningen geschikt zijn voor senioren.



Afbeelding: nieuwe situatie (bron: schets ontwerp Raad architecten, 2019-12, SO, SIT-01, 30-10-2019)

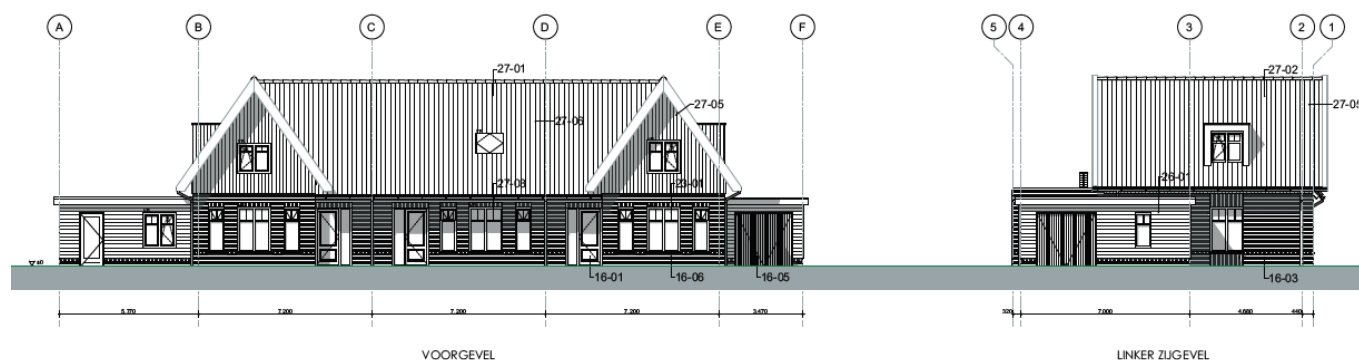
Allerdrie de woningen worden voorzien van een uitbouw waarin de woonkamer/keuken en slaapkamer in worden gerealiseerd. De buitenste woningen krijgen een aanbouw aan de woningen waarin plaats wordt geboden aan berging/garage en kantoor. De berging/garage is ondergeschikt aan de uitbouwen aan de achterzijde van de woningen. De hoogte is lager en ook het materiaal wijkt af waardoor het duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdvolume van de woningen. De middelwoning krijgt een losstaande berging achter de woning.

De erfafscheidingen zullen worden vormgegeven aan de hand van de gebiedsvisie Zandzoom Limmen van Strootman Landschapsarchitecten.



Afbeelding: plattegronden begane grond en eerste verdieping

Er worden 5 parkeerplaatsen gerealiseerd: drie parkeerplaatsen op kavel 1 en twee parkeerplaatsen op kavel 3. Daarnaast beschikt kavel 1 over een eigen garage. Aan de westzijde van kavel 1 wordt een doorloop gecreëerd zodat de tussenwoning (kavel 2) ook achterom kan worden bereikt. In overleg met de gemeente is de optie besproken om de parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het plan 3 meter naar het westen te verschuiven. Doordat het plan dat met elkaar overeen is gekomen hiermee fundamenteel zou moeten worden gewijzigd, zijn de parkeerplaatsen op de plek gesitueerd zoals op pagina 7 is weergegeven.



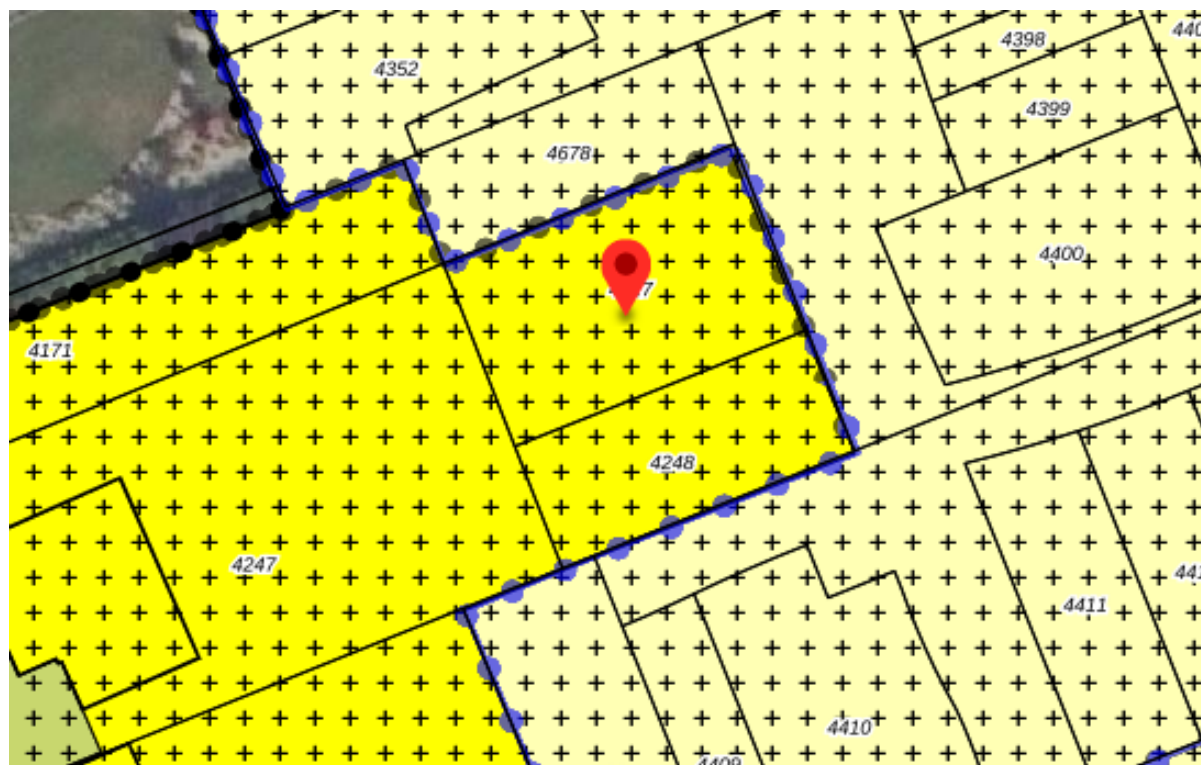
Afbeelding: aanzicht voorgevel en linker zijgevel

1.4 Bestimmungsplan

Vigerend is het bestemmingsplan 'Limmen - Zandzoom' inclusief partiële herziening welke zijn vastgesteld op respectievelijk 7 april 2011 en 8 juni 2017. Tevens is het bestemmingsplan 'Standplaatsen, Terrassen en Parkeren' van toepassing, welke is vastgesteld op 8 juni 2017.

1.4.1 Limmen - Zandzoom

Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming Wonen (artikel 16). Deze gronden zijn onder andere bestemd voor woningen en aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. De bouwregels bepalen dat een woning uitsluitend binnen een bouwvlak mag worden gebouwd. Omdat er geen bouwvlak aanwezig is, is het initiatief op dit punt strijdig met het bestemmingsplan. Doordat er geen hoofdgebouw mag worden gerealiseerd zijn de bijbehorende bouwwerken ook in strijd met de regels.



Afbeelding: uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan ter plaatse van de projectlocatie

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie (artikel 20) is van toepassing voor het gehele projectgebied en beschermt de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Voor het perceel geldt een verbod op de bouw van nieuwe gebouwen over een oppervlakte groter dan 100 m². Het college van B&W kan hiervan afwijken mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied. Het initiatief betreft een bouwinitiatief groter dan 100 m² en is in strijd met artikel 20.2. Geconcludeerd wordt dat er strijd is met het bestemmingsplan.

1.4.2 Standplaatsen, Terrassen en Parkeren

Het bestemmingsplan bepaalt dat een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, niet kan worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand zal worden gehouden. De parkeerbehoefte wordt bepaald met behulp van de Nota Parkeernormen Castricum 2013. Deze nota gaat uit van de bovengrens van de CROW-publicatie 317 als vertrekpunt voor de bepaling van de parkeerbehoefte. De normen zijn wel flexibel, indien met een gedegen onderbouwing aannemelijk kan worden gemaakt dat er geen sprake is van ongewenste afwenteling van de parkeerdruk op de omgeving.

Voor de bepaling van de parkeernorm gelden de volgende uitgangspunten: Castricum valt in de categorie 'matig stedelijk'. De locatie heeft als stedelijke zone 'rest bebouwde kom'. Voor een seniorenwoning is geen norm opgenomen, dus wordt uitgegaan van de norm voor 'huurhuis, sociale huur'. Vanuit het beleid dient te worden uitgegaan van de maximale norm: 2,0 pp per woning. De totale parkeervraag kan naar beneden worden afgerond.

Voor drie woningen levert dit een parkeervraag op van 6 pp.

Omdat het in voorliggend geval gaat om woningen die geschikt zijn voor senioren, is het acceptabel om niet op de maximale norm, maar op de minimale norm te gaan zitten. De minimale norm is 1,2, waardoor de parkeervraag uitkomt op 3,6, afgerond 4 pp. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Bovendien is in de openbare ruimte voldoende capaciteit aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de regels uit het bestemmingsplan.

2 Ruimtelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en deze is op 13 maart 2012 in werking getreden. In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijksvaarwegen, de ecologische hoofdstructuur en primaire waterkeringen.

Het voorliggende initiatief raakt geen belangen die in de SVIR en het Barro zijn verwoord.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen. Jurisprudentie bepaalt dat er bij minder dan 12 woningen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend geval is er dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft niet te worden doorlopen.

Desalniettemin moet bij iedere ruimtelijke ontwikkeling in afwijking van het bestemmingsplan worden onderbouwd dat er wordt voorzien in een behoefte¹. Uit paragraaf 2.2 en 2.3 blijkt dat er een (regionale) behoefte bestaat aan de realisatie van levensloopbestendige/seniorenwoningen. De conclusie kan worden getrokken dat er met het oog op de toekomst ruimte is voor de realisatie van voorliggende woningen. Hiermee voldoet het plan aan artikel 3.1.6 Bro.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de “Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid” vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

1. Leefomgeving
 - a. Klimaatverandering: Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
 - b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
 - c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.
2. Gebruik van de leefomgeving
 - a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
 - b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.

¹ Zie bijvoorbeeld: RvS, uitspraak van 5 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:943

- c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
- d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

3. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De toevoeging van de voorliggende drie woningen die geschikt zijn voor senioren binnen een bestaande kern past binnen de ambities van de Omgevingsvisie. Het zorgt voor clustering van woningen in een bestaand woongebied, draagt bij aan een duurzaam ruimtegebruik, en voorkomt dat de landelijke omgeving wordt aangewend. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet in strijd is met de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie NH2050.

2.2.2 [Omgevingsverordening NH2020](#)

Op 17 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Uitgangspunt is een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Voorliggende ontwikkeling is geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', maar een 'kleinschalige woningbouwontwikkeling'. Binnen het bestaand stedelijk gebied stelt de provincie geen eisen aan een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Uitgangspunt is namelijk dat nieuwe woningen zoveel

mogelijk binnenstedelijk of aansluitend aan verstedelijking dienen te worden gerealiseerd. Daar is hier sprake van.

Het enige werkingsgebied uit de verordening die van toepassing is, is 'Bodemsanering'. Voor dit werkingsgebied zijn regels opgenomen die dienen te worden nageleefd bij bodemsaneringen. Er is geen sprake van een bodemverontreiniging.

Geconcludeerd wordt dat er voor de ruimtelijke ontwikkeling geen strijd is met de omgevingsverordening.

2.2.3 Woonagenda 2020-2025

In de Woonagenda 2020 – 2025 heeft de provincie bepaald dat er voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen moeten komen. De woningbouwproductie moet omhoog, waarbij binnenstedelijk bouwen de voorkeur heeft. De afstemming binnen de regio gebeurt via op te stellen 'woonakkoorden' tussen provincie en gemeenten. Tot dat de woonakkoorden zijn gesloten wordt voor de behoefte uitgegaan van de provinciale woningbouwmonitoren en de RAP's.

RAP regio Alkmaar 2016 - 2020

In het RAP regio Alkmaar 2016 - 2020 zijn een aantal afspraken vastgelegd. Er wordt bijvoorbeeld ingezet op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag. De marktsegmenten waar tekort van is dienen te worden versterkt. Onderdeel daarvan is het inzetten op levensloopbestendige woningen, sociale huurwoningen en middeldure huur. Voorliggende woningen zijn geschikt voor senioren en daarmee levensloopbestendige woningen.

Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar

Na vaststellen van het RAP hebben de gemeenten in regio Alkmaar een vervolg-rapport laten opstellen. Dit is het document 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar' van februari 2019. In het rapport is de ambitie vermeld die de gemeenten, provincie en woningmarktpartijen hebben ten aanzien van de woningmarkt, welke opgaven men ziet om die ambitie te bereiken en welke afspraken zijn gemaakt als actualisatie van het RAP en het regionaal covenant wonen.

In dit document is de ambitie vastgelegd dat de regio Alkmaar staat voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metropool, nu en in de toekomst. Er wordt gewerkt naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn. Om deze ambitie te realiseren zijn er een vijftal opgaven:

1. Bouwtempo moet stevig omhoog om huidige druk op de markt het hoofd te bieden.
2. Flexibiliteit creëren in planvoorraad.
3. Inzet op diversiteit aan woonmilieus.
4. Voorkomen van verdringing.
5. Inspelen op lange termijn behoefte.

Vanuit het RAP hebben de gemeenten in de regio Alkmaar een aantal afspraken gemaakt. Doordat sprake was van voortschrijdend inzicht zijn enkele actualisaties van de afspraken tot stand gekomen:

1. Er wordt ingezet op een versnelling in realisatie van woningbouw.

2. Ingezet wordt op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag.
3. Er wordt gekozen voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is.
4. Ingezet wordt op een gezamenlijke aanpak voor de woningbehoefte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die zich richten op de regionale, lokale en bovenregionale behoefte.
5. De planvoorraad wordt continu getoetst aan de marktvraag en realiteit.
6. Er wordt gekozen voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen.
7. Gewerkt wordt vanuit de bedoeling van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
8. Er wordt gestreefd naar een duurzame voorraad in Regio Alkmaar.
9. De regio Alkmaar zit dicht op de markt en monitoort de ontwikkelingen in nieuwbouw en bestaande voorraad.

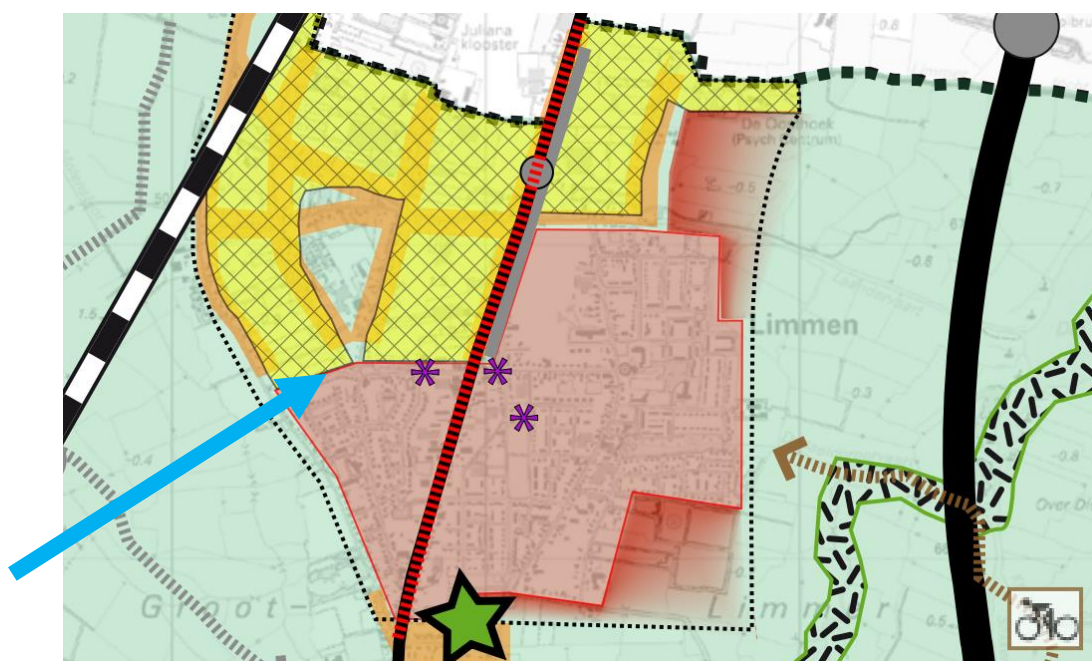
Het voorliggende initiatief realiseert drie levensloopbestendige woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit sluit aan bij de behoefte die er bestaat aan dit type woning, de behoefte aan versnelling in realisatie van woningen en de ladder van duurzame verstedelijking. Het initiatief is niet in strijd met de provinciale Woonvisie en de regionale afspraken.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030

In de structuurvisie zijn speerpunten en beleidscriteria geformuleerd. Belangrijke uitgangspunten voor het voorliggende initiatief zijn het vergroten van de woningvoorraad om doorstroming te bevorderen en dan met name door te bouwen op inbreidingslocaties. Belangrijke doelgroepen daarbij zijn jongeren en ouderen.

Het voorliggende initiatief betreft een inbreiding. De woningen zijn gelijkvloers en daarom sowieso geschikt voor senioren. De locatie Zandzoom is in de Structuurvisie aangewezen als mogelijke bouwlocatie. Het initiatief is in lijn met de Structuurvisie.



Afbeelding: uitsnede uit de Structuurvisiekaart, projectlocatie indicatief aangegeven met een blauwe pijl

2.3.2 Woonvisie Castricum 2020 - 2025

In de lokale woonvisie schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Castricum. Om de woningbehoefte op de korte en middellange termijn tegemoet te komen, moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd en bestaande plannen worden versneld. Om dit waar te kunnen maken heeft de gemeente Castricum samen met de gemeenten in Regio Alkmaar en de Woningmakers de 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar' gemaakt. Zie hiervoor paragraaf 2.2.3.

Kwantitatief

In Castricum zijn er, afhankelijk van het scenario, jaarlijks tussen de 150 en 200 woningen nodig tot 2023. Een doorrekening van de plannen die zijn opgenomen in www.plancapaciteit.nl levert de woningbouwprogrammering naar realisatiecapaciteit op. Hieruit volgt dat er de komende jaren woningen nodig zijn om aan de vraag te voldoen.

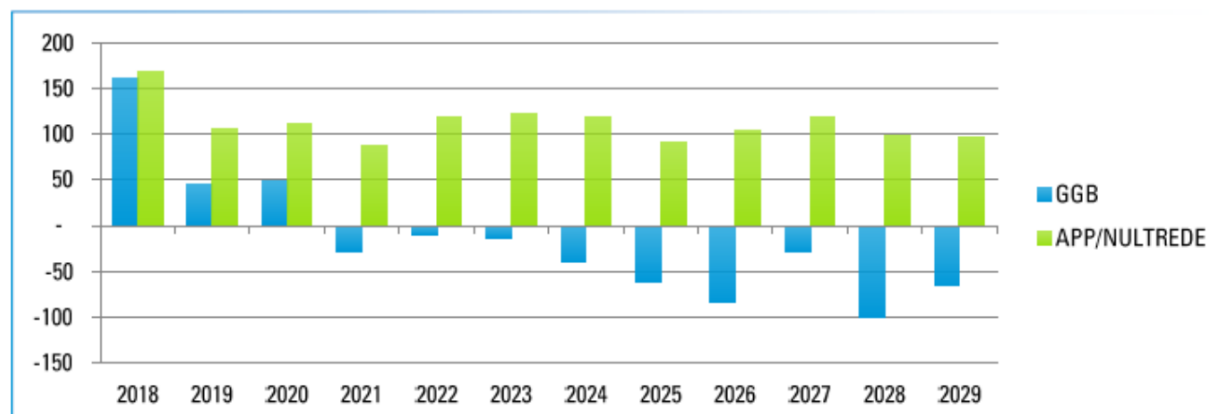
De doorstroming in de woningvoorraad wordt de komende jaren belemmerd doordat de gewenste woningen beperkt beschikbaar komen. Deze woningen zitten voor een groot deel in de bestaande voorraad. Om de doorstroming te bevorderen zullen er koopwoningen en vrije sector huurwoningen moeten worden toegevoegd.

Kwalitatief

Senioren en dan met name de oudere doelgroep (65+) heeft een sterke voorkeur voor relatief luxere koop- en vrijesector huurappartementen (vanaf circa € 250.000). Ook is deze doelgroep geïnteresseerd in grondgebonden woningen die (op termijn) levensloopbestendig en/of gelijkvloers zijn. Als deze doelgroep kan doorstromen komen de ruimere koopwoningen beschikbaar voor de stellen en gezinnen die een stap in hun wooncarrière willen maken. Ouderen kunnen worden verleid met relatief luxe afgewerkte woningen, op een goed bereikbare locatie en op loopafstand van voorzieningen.

Vanuit de Woonvisie wordt geadviseerd om op korte termijn in te zetten op realisatie van grondgebonden woningen, die op termijn eenvoudig zijn om te zetten in levensloopbestendige woningen, of (patio)bungalows. In voorliggend geval hoeft deze omzetting niet te worden gedaan, want het zijn reeds levensloopbestendige woningen.

Navolgende afbeelding toont de kwalitatieve behoefte (Bron: WBO Castricum, Stec groep 2018).



Voorliggend initiatief realiseert drie levensloopbestendige woningen en voldoet aan de ambities uit de Woonvisie.

2.3.3 Woningbehoefteonderzoek Castricum

Door Stec Groep is in 2018 een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd voor de gemeente Castricum. In dit onderzoek is onderzocht hoe de woningvraag zich de komende jaren ontwikkelt en in hoeverre dit wordt beïnvloed door bijvoorbeeld inkomens en demografie. Ook is aandacht besteed aan de vraag voor welke doelgroep gebouwd zou moeten worden.

In het woonbehoefteonderzoek wordt aangegeven dat jaarlijks circa 1.180 extra woningen nodig zijn tot 2030. Geadviseerd wordt om rekening te houden met de behoefte op korte termijn maar ook op langere termijn. Door veranderende huishoudenssamenstelling verschuift de behoefte gedurende de jaren (bijvoorbeeld door vergrijzing en huishoudensverdunning). Het advies is om grondgebonden woningen te realiseren die op termijn eenvoudig zijn om te zetten naar levensloopbestendige woningen.

De voorliggende realisatie van drie woningen sluit hierbij aan.

2.3.4 Welstand

Ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit heeft de gemeente Castricum de Welstandsnota 2013. In deze nota is de gemeente onderverdeeld in gebieden, die weer zijn onderverdeeld in welstandsniveaus. De niveaus zijn: welstandsvrij, welstandsluw, regulier niveau en een bijzonder niveau. De projectlocatie is gelegen in een luw welstandsgebied. Criteria zijn ruimhartig opgesteld en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is hier geen ambitie van het welstandsbeleid.

Op 22 september 2020 is voorliggend plan behandeld in de vergadering van de welstandscommissie. In deze vergadering is het plan akkoord bevonden. Wel werden als aandachtspunten de erfafscheiding en beplanting meegegeven, waarbij de Gebiedsvisie van Strootman als referentiekader aangehouden moet worden.

3 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Per aspect wordt aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een nieuwe ontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Verkeersgeneratie

Op grond van de CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig Parkeren' kan worden bepaald dat een tussen-/hoekwoning² een verkeersgeneratie kent van maximaal 7,5 voertuigen per etmaal. Voor de drie woningen betekent dit 23 verkeersbewegingen per etmaal. Gesteld kan worden dat deze hoeveelheid, verdeeld over een etmaal, geen problemen zal opleveren voor de bestaande verkeersafwikkeling op het Jasmijnlint en de omliggende straten. De verkeersafwikkeling richting de N203 is als goed te kwalificeren.

Parkeren

Zoals in paragraaf 1.4.2 reeds is aangegeven is de via het bestemmingsplan Standplaatsen, Terrassen en Parkeren de Nota Parkeernormen Castricum 2020 van toepassing. Een tussen-/hoekwoning heeft een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. De 3 woningen hebben gezamenlijk derhalve een behoefte van 6 parkeerplaatsen. Op basis van afspraken die zijn gemaakt voordat de Nota Parkeernormen Castricum 2020 in werking trad, worden (afgerond) 4 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is in overeenstemming met de Nota Parkeernormen die eerder gold.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn.

3.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De woningen worden in voorliggend geval gerealiseerd buiten de geluidszones van wegen. De omliggende wegen zoals de Westergweg, Burgemeester

² Rest bebouwde kom in een matig stedelijk gebied

Nieuwenhuijsenstraat, kapelweg en Hogeweg zijn allen 30 km/u wegen en deze hebben geen wettelijke geluidszone. De projectlocatie is gelegen op circa 450 meter van de spoorweg tussen Castricum en Heiloo. Op basis van het Geluidregister Spoor is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen binnen de geluidszone van de spoorweg. Akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk. Gezien de omgeving van het projectgebied kan worden beoordeeld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de woningen zal zijn.

Conclusie

Vanuit het geluidsaspect zullen er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief bestaan.

3.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen wegen, spoorwegen of buisleidingen aanwezig of is water aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.4 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

In het voorliggende geval worden er woningen gebouwd in een bestaande woonwijk. Bedrijven zijn op ruime afstand gelegen. Er is daarom geen sprake van beperkingen van bestaande bedrijven als gevolg van de realisatie van de woningen, noch is sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan bestaat er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Duidelijk is dat het voorliggende geval geen grote ontwikkeling is en dat de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse NIBM is. Zoals in paragraaf 3.1 is beoordeeld treedt er geen significante toename op in de verkeersgeneratie. Bovendien volgt uit de NSL-monitoringstool dat in Limmen de concentraties PM₁₀, PM_{2,5}, NO₂ en EC, allen binnen de laagste meetklasse liggen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit en dat het realiseren van drie woningen niet wordt belemmerd door de aanwezige luchtkwaliteit.

3.6 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd(e) soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging

of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Quick scan flora en fauna

Om te beoordelen of er als gevolg van de ontwikkeling beschermde plant- of diersoorten kunnen worden verstoord is door ecologisch adviesbureau Ronde een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport hiervan is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Op 3 augustus 2020 is de projectlocatie door een ecooloog bezocht. Uit de quick scan blijkt het volgende.

Soortenbescherming

- Amfibieën: Aangezien het plangebied niet geschikt is voor Rugstreeppad zijn geen negatieve effecten op de soort te verwachten. Om te voorkomen dat tijdens de bouw-/graafwerkzaamheden ontstane zandhopen door Rugstreeppadden uit de omgeving als winterhabitat gebruikt kunnen worden dienen dergelijke zandhopen voorafgaand aan de overwinteringsperiode te worden verwijderd of afgeschermd door middel van een paddenscherm. Hiermee wordt voorkomen dat Rugstreeppadden het gebied intrekken.
- Vogels: Binnen het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Om uit te sluiten dat nesten vernield of verstoord kunnen worden dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen (maart-augustus) plaats te vinden. Indien werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden dient voorafgaand aan de vestiging van broedvogels het plangebied ongeschikt gemaakt te worden. Tevens dient voorafgaand aan de werkzaamheden een scan plaats te vinden om uit te sluiten dat broedende vogels aanwezig zijn.
- Grondgebonden zoogdieren: Er zijn enkel algemeen voorkomende, vrijgestelde soorten zoogdieren te verwachten binnen het plangebied.
- Vleermuizen: Er zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen of te verwachten. Voor mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep. Aanwezige foeragerende vleermuizen kunnen tijdens de werkzaamheden gemakkelijk uitwijken.

Op basis van de aangetroffen en te verwachten soorten in het plangebied kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen beschermde, niet vrijgestelde soorten aanwezig zijn of verwacht worden. Vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wel is de wettelijk voorgeschreven zorgplicht van toepassing

Gebiedsbescherming

Gezien de aard van de ingreep, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden is op voorhand vast te stellen dat er geen negatieve effecten zullen optreden in andere beschermde gebieden ten gevolge van licht, geluid en trillingen.

Door de toename van stikstofemissie door de plannen is een negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen niet uit te sluiten. Door middel van een Aeries berekening kan de toename in stikstofemissie inzichtelijk gemaakt worden.

Berekening stikstofdepositie

In de Natuurbeschermingswet 1998 en Habitatrichtlijn is opgenomen dat een planologisch plan geen

significante effecten mag hebben op Natura 2000. Natura 2000 is het Europese netwerk van natuurgebieden, maar het is ook de naam van het Europese beleid om de natuur en vooral de biodiversiteit in die gebieden te beschermen.

Bouwplannen (ook kleinschalige plannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Het gebruik van de woningen of inrichting (de gebruiksfase) kan leiden tot een emissie van stikstof. Deze emissie kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas (voor verwarming) en het autoverkeer van bewoners en/of bezoekers van de planlocatie. Ook kan sprake zijn van een emissie van stikstof als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden in de aanlegfase, bijvoorbeeld als gevolg van de af- en aanvoer van bouwmaterialen en grondverzet op de bouwplaats.

Door Buro DB is een Aeriusberekening uitgevoerd en is een notitie opgesteld om te beoordelen of de bouw van de drie woningen een negatieve invloed heeft op de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De notitie is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de notitie komt naar voren dat op basis van het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie kan worden gesteld dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Uit de voortoets blijkt dat voor het plan geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Erfgoedwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

Het vigerende bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de eventuele verwachtingswaarde voor archeologische vondsten. Bepaald is dat voor nieuwe gebouwen die een oppervlakte hebben groter dan 100 m² een bouwverbod geldt. Van dit verbod kan worden afgeweken indien geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden plaatsvindt. In voorliggend geval

zijn de gronden oorspronkelijk in gebruik geweest als bollenvelden waarbij de grond regelmatig werd geroerd.

In 2014 is een archeologisch bureau- en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de westrand van Limmen, waar het onderhavig plangebied onder valt (Sueur et al. 2014; Buro de Brug rapporten B14-200). Hieruit bleek dat de bovengrond door bollenteelt vrijwel zeker verstoord is tot 80 cm -Mv. In de verstoorde zone zijn geen resten van archeologische sporen of lagen waargenomen. Onderin de verstoring is in profielputten 12 en 14 een scherf aangetroffen, vermoedelijk uit de IJzertijd. Mogelijk zijn in profielput 14 onder de verstoring restanten van sporen aanwezig. Bij andere onderzoeken in de omgeving van het plangebied is op een dieper niveau mogelijk een prehistorische cultuurlaag aangetroffen. Aangezien deze cultuurlaag mogelijk verstoord raakt door heipalen, heeft de bevoegde overheid besloten dat een vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, om de aard van de cultuurlaag en de aanwezigheid van archeologische resten te onderzoeken.

Onderzoek

Door Transect is een inventariserend veldonderzoek met behulp van proefsleuven (IVO-P) uitgevoerd. De kaders voor dit onderzoek zijn vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE) dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. De rapportage van het IVO-P is tevens bijgevoegd.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek is een proefsleuf gegraven met een oppervlakte van ongeveer 34 m² (ofwel circa 10% van het nieuwbouwwak). De proefsleuf is aangelegd tot net boven de grondwaterspiegel, op 90 cm -Mv. Vervolgens zijn twee proefputten tot circa 50 cm onder het vlak gegraven om de bodemopbouw en eventuele archeologische niveaus verder in kaart te brengen. Ten behoeve van aardwetenschappelijk onderzoek zijn tevens 5 boringen gezet.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het plangebied sprake is van een verstoorde bodemopbouw tot een diepte van 215 à 340 cm -Mv (1,25-2,50 m -NAP). De verstoringen zijn veroorzaakt door grondverbeteringswerkzaamheden die aan het begin van de 20e eeuw zijn uitgevoerd ten behoeve van de bollenteelt. Vermoedelijk behelsden deze werkzaamheden het drie-steekdelven en opspuiten van het terrein. Als het gevolg hiervan is de (oorspronkelijke) top van de strandafzettingen aan het oppervlakte komen te liggen. Eventuele vegetatieniveaus in het duin en de top van het oorspronkelijk veen zijn omgewerkt als het gevolg van grondverbetering, ploegen of opspuiten. Van het veen is nog wel een restant aangetroffen. Een grondmonster uit het veen leverde, na zeven over een maaswijdte van circa 2 mm, ongeveer 290 gram houtsnippers op. In het grondmonster is verder geen vondstmateriaal aangetroffen.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen enkele (delen van) grondsporen gevonden. Wel is een hard, rood baksteenfragment gevonden in het veenrestant. Het baksteen dateert uit de Late-Nieuwe tijd. In de bouwvoor kwam materiaal voor uit dezelfde periode, alsook een fragment van bijna steengoed. Al het gevonden materiaal kan geïnterpreteerd worden als verploegd of opgespit materiaal.

Advies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geen sprake van een archeologische (behoudenswaardige) vindplaats. Om deze reden wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Cultuurhistorie

Zowel de projectlocatie als de omgeving hebben geen cultuurhistorische waarde. Er worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast als gevolg van het initiatief.

Conclusie

Zowel vanuit het aspect archeologie als het aspect cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.8 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de toekomstige functie. De actuele bodemsituatie van voorliggend perceel is niet bekend. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Bodemonderzoek

HB Advies heeft het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage ervan is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Er zijn 5 boringen gedaan en er is één peilbuis geplaatst. De conclusies zijn als volgt:

- de boven- en ondergrond op de locatie zijn niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters (indicatieve bodemkwaliteitsklasse Landbouw en natuur)
- het grondwater is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters
- indien werkzaamheden worden uitgevoerd in de grond is de milieuhygiënische veiligheidsklasse Basishygiëne van toepassing

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de locatie. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.9 Waterhuishouding

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (of het voeren van vergelijkbare procedures). In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) dat verplicht is bij ruimtelijke procedures, wordt vooroverleg gepleegd met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld.

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Watertoets

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming). Hierna wordt een watertoets gedaan.

Waterkering

De projectlocatie is niet gelegen binnen een beschermingszone van een regionale waterkering.

Waterkwaliteit en riolering

Uitgangspunt voor het plan is dat hemelwater en afvalwater apart dient te worden ingezameld. Voorwaarde is dan wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit altijd het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink maximaal te voorkomen en dat er geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt op de verharding. Zo wordt voorkomen dat er ongewenste stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen, waardoor een negatief effect ontstaat op de waterkwaliteit.

Het hemelwater wordt afgevoerd op de sloot aan de voorzijde en het vuilwater zal worden afgevoerd op het bestaande riool dat aanwezig is.

Verharding en compenserende maatregelen

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, moet bij een toename van meer dan 800 m² bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra bebouwde of verharde oppervlak worden gecompenseerd door middel van nieuw oppervlaktewater. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

Het voorliggende project voorziet in een toename aan verharding dat ruim beneden de grens van 800 m² blijft. Er is daarom geen sprake van een toename aan verhard oppervlakte dat aanleiding geeft tot het treffen van compenserende maatregelen.

Conclusie

Uit de beschreven watertoets blijkt dat er voor de uitvoerbaarheid van het project geen belemmeringen zijn op het aspect waterhuishouding.

3.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, kan aangemerkt worden als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen binnen een bestaande woonwijk waarbij de gronden reeds een woonbestemming hebben. Het voornemen is vanwege de geringe schaal en de beperkte toename aan bebouwing niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

3.11 Duurzaamheid

De woning die wordt gerealiseerd zal aan hoge duurzaamheidseisen voldoen, afgestemd op de actuele wettelijke eisen.

Door middel van onder andere de toepassing van zonnepanelen op de woningen en warmtepompen wordt een EPC gerealiseerd die maximaal 0,40 bedraagt, conform Bouwbesluit.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop het project zal plaatsvinden zijn in particulier eigendom. Uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is niet gebleken dat er een financieel risico bestaat voor de uitvoering van het project.

De kosten voor de behandeling van de omgevingsvergunning zijn verzekerd via de legesverordening van de gemeente Castricum. Er hoeft daarom geen anterieure exploitatieovereenkomst te worden gesloten.

De bestemming staat reeds een woonfunctie toe. De aard en uitstraling van het voorliggende projectgebied maken de realisatie van woningen voorzienbaar en logisch. Gelet hierop wordt planschade daarom niet verwacht.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter voorbereiding op de ontwikkeling is door de ontwikkelaar bij de omwonenden aangekondigd dat er op de voorliggende locatie drie woningen zouden worden gebouwd. De eigenaar van de grond is bij de omwonenden langsgegaan om tekeningen van de ontwikkeling te tonen en te bespreken. In een tweede gesprek is de verdere voortgang met de bewoners besproken. De volgende adressen zijn benaderd: Jasmijnlint 15, 17, 22, 24, 26, 30. Dit heeft tot overwegend positieve reacties geleid. De bewoners zijn verheugd dat er iets gaat gebeuren met de grond en dat de groenstroken gerespecteerd blijven. De bewoners waren bij de aankoop van hun woning reeds op de hoogte gesteld van het feit dat er woningen op deze plek zouden worden gebouwd. De bewoners van Jasmijnlint 28 zouden graag de afstand tot de erfgrans van de meest zuidelijke woning vergroot willen zien omdat dit ten goede zou komen aan hun uitzicht. Vanwege de beperkte omvang van de voorliggende percelen waarop gaat worden gebouwd, kan daaraan helaas niet aan tegemoet worden gekomen. Bij de gemeente Castricum is het volledige verslag van de participatie inclusief de handtekeningen van de buurtbewoners ingediend.

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

Ten aanzien van het ontwerpbesluit kan een ieder gedurende de inzage termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

5 Conclusie

Het voorliggende initiatief is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

De planlocatie is reeds afgestemd op de voorliggende ontwikkeling. Stedenbouwkundig gezien voegen de woningen zich goed in de omgeving. Planologisch dienen de woningen te worden bestendigd.

Het Rijks-, provinciale of gemeentelijke beleid werpt geen belemmeringen op en ook vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten.