

VISSER EN VAN DAM

Adviseurs in Omgevingsrecht



Bestemmingsplan 'Westerweg 174'

Toelichting

Bestemmingsplan 'Westerweg 174'

Toelichting

Inhoudsopgave

I.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet toelichting	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2	Bestaande situatie	6
2.3	Nieuwe situatie	7
3.	Beleidskader	8
3.1	Algemeen	8
3.2	Rijksbeleid (SVIR)	8
3.3	Provinciaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	12
4.	Ruimtelijke aspecten	15
4.1	Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit	15
4.2	Welstand	16
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	18
5.	Milieuaspecten	19
5.1	Bodem	19
5.2	Water	19
5.3	Geluid	20
5.4	Luchtkwaliteit	20
5.5	Externe veiligheid	21
5.6	Bedrijven en milieuzonering	22
5.7	Natuur en ecologie	22
5.8	Verkeer en parkeren	23

Visser en Van Dam

• • •

Opdrachtgever:

mw. R. Glorie

Auteur: mr. R. Visser

Controle: S.J. van Dam

Ontwerp: 2 februari 2017

Vaststelling: 24 mei 2018

Projectnr. 16.025

Visser en Van Dam,

Adviseurs in Omgevingsrecht

P/A Harrelaers II

1852 KT HEILOO



Hoofdstuk 6	juridische planopzet	24
6.1	Inleiding	24
6.2	De opzet van de planregels	24
6.2.1	Inleidende regels	24
6.2.2	Bestemmingsregels	24
6.2.3	Algemene regels	24
6.2.4	Overgangs- en slotregels	24
7.	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	25
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1.1	Vooroverleg	25
7.1.2	Zienswijzen	25
7.1.3	Vaststelling	25
7.2	Financiële uitvoerbaarheid.....	25
BIJLAGEN		26
BIJLAGE 1	BOUWPLAN	27
BIJLAGE 2	NATUURTOETS	28
BIJLAGE 3	NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	29

I. Inleiding

I.1 Aanleiding

Door een erfenis heeft opdrachtgeefster het perceel Westerweg 174 te Limmen in eigendom verkregen. Het perceel heeft een agrarische bestemming, waarop een agrarisch bedrijf gevestigd mag zijn. Tevens is een dienstwoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan. De ouders van opdrachtgeefster hebben jaren geleden het agrarische bedrijf op het perceel gerund. Hoewel het bedrijf nog op papier bestaat, is het sinds de jaren '80 niet langer feitelijk actief. Nadat de langstlevende ouder van opdrachtgeefster kwam te overlijden, heeft opdrachtgeefster het ouderlijk huis betrokken. De huidige woning is sterk gedateerd en aan renovatie toe.

Omdat bewoning van een agrarische bedrijfswoning zonder noodzaak voor een agrarische bedrijfsvoering niet is toegestaan, heeft opdrachtgeefster de raad van Castricum verzocht om via een bestemmingswijziging de bestemming van het perceel te wijzigen naar wonen. Deze bestemmingswijziging maakt mogelijk dat opdrachtgeefster de woning kan gaan bewonen en omgevingsvergunning kan verkrijgen voor de renovatie van die woning door vernieuwing van de kap, kozijnen en gevelisolatie.

I.2 Opzet toelichting

In deze toelichting is de planbeschrijving opgenomen in hoofdstuk 2, waarbij zowel de bestaande situatie als de toekomstige situatie aan de orde komt. In hoofdstuk 3 is het ruimtelijke beleid opgenomen dat relevant is voor de ontwikkeling van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld aan hand van de beoordeling van diverse aspecten, zoals milieu, archeologie en dergelijke. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 inzicht gegeven in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

De bij het bestemmingsplan behorende planregels zijn in een apart document opgenomen.

2. Planbeschrijving

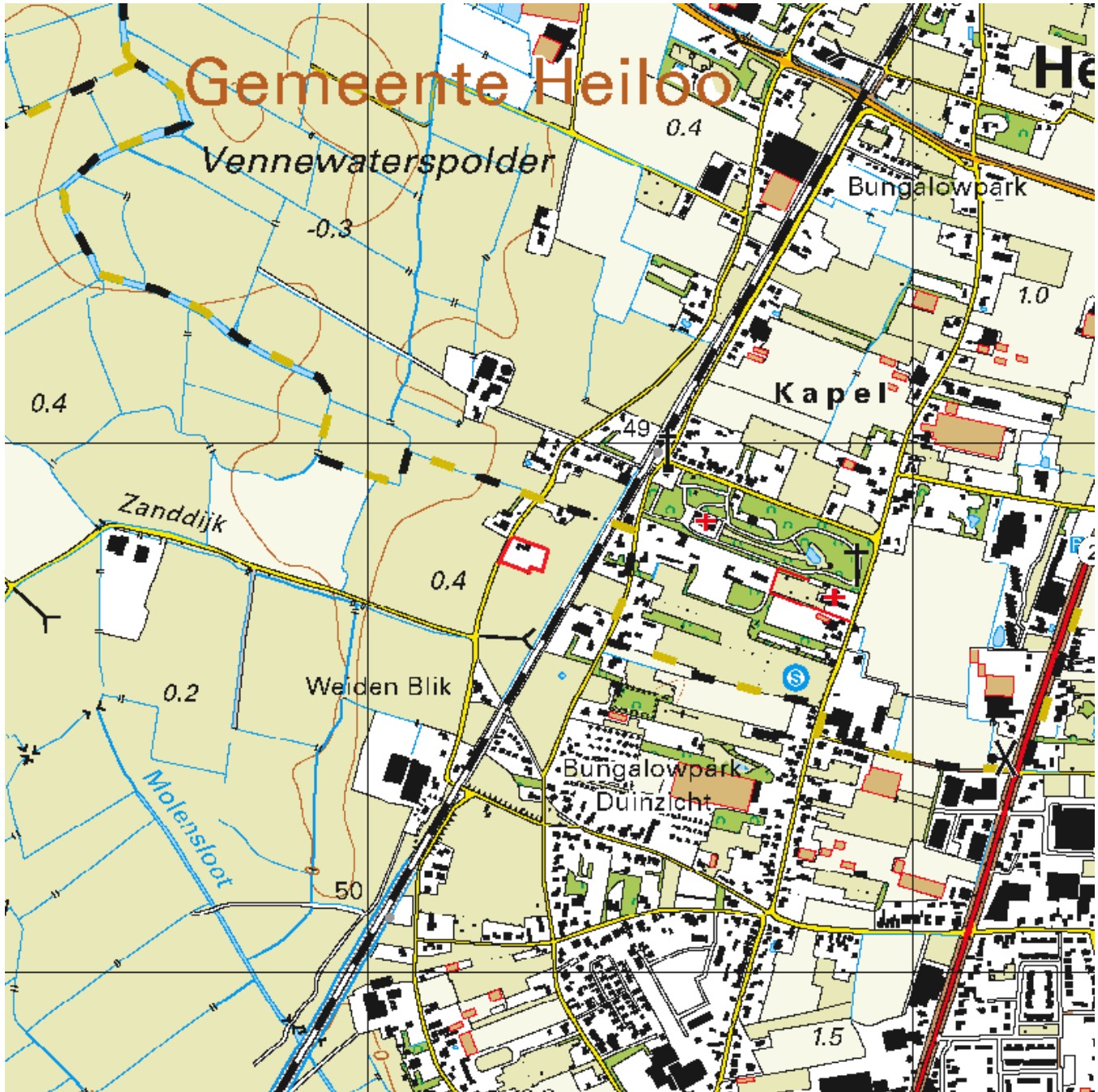
2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Westerweg in het buitengebied van Castricum, net tussen de bebouwde kernen van Limmen en Heiloo in. De Westerweg als bebouwingslint loopt noord-zuid vanuit Alkmaar naar Limmen ten westen van de spoorlijn Alkmaar – Amsterdam. In het buitengebied wordt de Westerweg gekenmerkt door afwisselende bebouwing van woonhuizen en agrarische bedrijfswoningen en -bebouwing. Het perceel Westerweg 174 is een ruim agrarische bouwkaavel dat geheel vrij is gelegen. Schuin tegenover en naast het perceel zijn bouwvlak voor woningen gelegen. Bebouwing bevindt zich respectievelijk circa 36 en 80 meter vanaf de gevels van de woning. Het perceel is aangegeven in figuur 1, waarbij de woning een rood kader heeft.



Figuur 1 luchtfoto, plangebied is rood omkaderd

In **figuur 2** is de ligging van het perceel in het groter gebied weergegeven.



Figuur 2 omgevingskaart, plangebied is rood omkaderd

2.2 Bestaande situatie

Op het voormalige agrarische perceel is een bescheiden woonhuis met opstallen gerealiseerd. De opstallen bestaan uit oude agrarische bedrijfsbebouwing. Op het perceel zijn verder bouwwerken, geen gebouwen zijnde gerealiseerd, meestal bestaande uit erfscheidingen of paddocks.



Figuur 3 aanzicht bestaande woning

Het voormalige gebruik van het perceel was agrarisch, hetgeen al in de jaren '80 feitelijk is beëindigd. Na de beëindiging van het agrarische bedrijf zijn de ouders van aanvrager op het perceel blijven wonen. Op papier is het agrarische bedrijf blijven bestaan en het is nog ingeschreven in het handelsregister onder 62455923. Na het overlijden van de langstlevende ouder van aanvrager heeft zij het huis geërfd en is zelf sinds twee jaar woonachtig op het perceel.

Door de vererving vindt een boedelverdeling plaats, waarbij inmiddels het woonhuis met opstallen en een deel van het agrarische perceel aan aanvrager is overgedragen en het overige (overgrote) deel van het agrarische perceel is aan haar zus nagelaten. Het perceel dat na boedelverdeling resteert is volgens kadastrale gegevens 1 ha, 14 a en 13 ca groot (11.413 m²).

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum' heeft het perceel een bouwvlak en is het geheel bestemd voor 'Agrarisch met waarden', met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Tevens geldt voor het perceel de specifieke aanduiding 'Schuilstallen'.

2.3 Nieuwe situatie

Het bouwplan voorziet in de omzetting van de agrarische dienstwoning naar een woning met reguliere woonbestemming, waarbij de bestaande woning wordt vergroot om te voldoen aan de hedendaagse standaarden voor bewoning. De huidige woning is klein, slecht geïsoleerd en de bovenverdieping is nagenoeg onbruikbaar. De woning mag echter niet worden verbouwd, zolang het een agrarische dienstwoning is. De agrarische bedrijfsvoering is echter al decennia geleden gestaakt en er zijn geen plannen om de bedrijfsvoering aldaar opnieuw te starten. De omzetting naar burgerwoning is een logisch gevolg en doet recht aan een situatie die sinds 34 jaar bestaat.

De woning wordt grondig en op duurzame wijze verbouwd. Speciale aandacht gaat uit naar een goede isolatie van de woning. Om de eerste verdieping van de woning beter bruikbaar te maken, wordt in de verbouwing tevens de kapconstructie gesloopt en een nieuwe kap gebouwd. De woning kent hierna een hogere, maar bescheiden, goot- en nokhoogte van respectievelijk circa 2,85 meter en 6,36 meter. Verder wordt de woning voorzien van een uitbouw. Het bouwplan is weergegeven in **bijlage I**. De overige opstallen blijven ongewijzigd en maken dat ook voorzien is in bergruimten bij de woning. Er zal daarom geen uitbreiding van erfbebouwing plaatsvinden, anders dan de geringe uitbouw. Het bouwvoornemen gaat verder uit van zoveel mogelijk hergebruik van materialen.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden, welke zijn gelegen binnen een bouwvlak en de gronden gelegen aan de voorzijde van een bouwvlak, na volledige bedrijfsbeëindiging te wijzigen, in de bestemming Wonen ten behoeve van één of meerdere wooneenheden. De omzetting moet voldoen aan de in artikel 5.8.4. genoemde voorwaarden. Onderhavig bouwplan voldoet aan die voorwaarden, zoals nog wordt beschreven onder paragraaf 3.4.

Kavelsplitsing

Door voorgenoemde boedelscheiding is het oorspronkelijke kavel in twee delen gesplitst. Hierbij is een door aanvrager met haar zus overeengekomen kavelscheiding tot stand gekomen, die helaas niet tevens gelijkloopt met de begrenzing van het oorspronkelijke bouwvlak. Hierdoor is in het bestemmingsplan een deel van het perceel van de zus van aanvrager betrokken. Op de gronden wordt geen volwaardig agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Momenteel worden hobbymatig paarden gehouden. Dit gebruik wordt met dit bestemmingsplan planologisch mogelijk gemaakt, evenals de mogelijkheid om via omgevingsvergunning een schuilstal te mogen realiseren.

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

Voor het gebied geldt een groot aantal juridische- en beleidskaders. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste aspecten samengevat. Op internationaal niveau zijn diverse regelingen van kracht die de duurzame instandhouding van habitats en soorten tot doel hebben. De meest verplichtende regelingen van de Europese unie zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Het plangebied ligt niet in (de nabijheid van) een Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is dat van het Noordhollands Duinreservaat. De afstand tussen het bouwvoornemen, met geringe ruimtelijke gevolgen, en dat van het Natura2000-gebied is dusdanig groot dat er geen sprake zal zijn enige mate van beïnvloeding. Dit internationale beleid is daarom niet nader beschreven. Op nationaal en provinciaal niveau zijn eveneens een groot aantal juridische en beleidskaders van toepassing op het plangebied. De belangrijkste zijn hierna beschreven.

3.2 Rijksbeleid (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: 'SVIR') is op 13 maart 2012 door de minister van IenM vastgesteld. In de SVIR schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland. Om dit te keren, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Daarbuiten is het aan de decentrale overheden, zoals de provincie of de gemeenten.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt het kabinet regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Het bouwplan is aan het Barro getoetst; de beoogde ontwikkeling raakt geen rijksbelangen. Er is geen strijdigheid met de SVIR of het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Hierbij is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid, van het (Bro). Dit artikel stelt eisen aan ruimtelijke plannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is van toepassing op diverse ruimtelijke ontwikkelingen.

In de jurisprudentie is de ladder inmiddels meerdere keren aan de orde gekomen, zodat er steeds meer duidelijkheid is gekomen over de toepassing van het instrument. Zo is inmiddels duidelijk dat de afweging gemaakt moet worden bij een ruimtelijke ontwikkeling met enige omvang.

In onderhavig geval is sprake van een functiewijziging van agrarisch bedrijf naar burgerwoning. In de jurisprudentie over de ladder is vast komen te staan dat de bouw van één woning (of daarmee te vergelijken functiewijziging) niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156)

3.3 Provinciaal beleid

Eén van de kerntaken van de provincie Noord-Holland is het vormgeven en uitvoeren van het bovenlokale en regionale ruimtelijk-economische beleid. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 biedt de provincie hiervoor twee belangrijke instrumenten: de structuurvisie en de provinciale ruimtelijke verordening. De structuurvisie is een inhoudelijk richtinggevend document voor de ruimtelijke ontwikkeling. De provincie is verplicht om in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor haar grondgebied een structuurvisie vast te stellen. Het bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor het provinciale grondgebied.

Provinciale Staten (hierna: 'PS') hebben op 21 juni 2010 de SV2040 vastgesteld. Daarin is het ruimtelijke beleid langs drie hoofdbelangen uitgewerkt: duurzaam ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit en klimaatbestendigheid. De structuurvisie is een beleidsontwikkelingskader, geen toetsingskader dat verplichtingen voor andere overheden bevat. Daarmee is de structuurvisie een zelfbindend document. Per 28 september 2015 is de structuurvisie laatstelijk herzien.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zorgt voor de juridische borging van de provinciale belangen in de SV2040. De PRV stelt regels waaraan gemeentelijke ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te voldoen. Het heeft daarmee de status van een wet. De provincie hoeft geen toestemming te verlenen voor ieder ruimtelijk plan, maar stelt met de PRV vooraf kaders. Gemeenten zijn ervoor verantwoordelijk dat hun plannen hieraan voldoen.

De provincie heeft verschillende mogelijkheden om te handelen als gemeentelijke plannen de PRV niet in acht nemen. De PRV is dus bindend voor gemeenten. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. PS hebben op 1 maart 2017 de Provinciale ruimtelijke verordening laatstelijk gewijzigd.

In de SV2040 hebben PS over nieuwe woningen in het landelijke gebied het volgende opgemerkt.

Voor de toekomstige vraag naar ruimte, woningen en woonmilieus verwacht de Provincie Noord-Holland dat binnen Bestaand Bebouwd Gebied en de transformatiegebieden voldoende capaciteit beschikbaar is. Wanneer binnen Bestaand Bebouwd Gebied geen mogelijkheden zijn om aan de regionale vraag te voldoen dan moet als eerste worden gekeken naar locaties die multimodaal bereikbaar zijn of dit op korte termijn kunnen worden. Dit is in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van het Rijk, waarin het aantonen van nut en noodzaak van verstedelijking wettelijk verplicht is gesteld. Nieuwe woonmilieus buiten Bestaand Bebouwd Gebied sluiten zoveel mogelijk aan bij de bodemfysieke kwaliteiten, de kwaliteit en identiteit van het landschap en de cultuurhistorie (landschaps-DNA en dorps-DNA), in samenhang met recreatief groen en natuur. Vanwege het bovenlokaal en bovenregionale karakter van de identiteit en kwaliteit van de landschaps- en dorpsstypen heeft de Provincie Noord-Holland hierbij een coördinerende rol.

In artikel 5c van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan (en dus ook een ander ruimtelijk plan) een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk maakt binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. In het onderhavige geval is in het bestaande bouwvlak geen stedelijke functie voorzien. In het derde lid van het artikel is echter bepaald dat in een bestemmingsplan kan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.

In artikel 17 van de PRV is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in een functiewijziging naar burgerwoning indien de burgerwoning wordt gesitueerd in de voormalige agrarische bedrijfswoning. Bij een functiewijziging naar burgerwoning mag een karakteristieke boerderij worden gesplitst, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Wanneer een agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, is artikel 15 van de PRV van toepassing. Bovendien kunnen gedeputeerde staten (GS) nadere regels stellen over de aard en omvang van de toegelaten niet-agrarische functies.

Een bestemmingsplan of bouwplan, dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in art. 8;
- b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- d. de historische structuurlijnen;
- e. cultuurhistorische objecten.

In een toelichting van een bestemmingsplan of bouwplan wordt aangegeven aan in welke mate ten aanzien van de hierboven bedoelde functies rekening is gehouden met:

- a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- b. de ordeningsprincipes van het landschap;
- c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- d. de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
- e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Als een bouwplan een grote impact op de provinciale belangen kan hebben, dan dient volgens de PRV de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna: 'ARO' geraadpleegd te worden. Daarvan is in onderhavige situatie geen sprake, zodat een toelichting op de hierboven aangehaalde aspecten volstaat. In het hiernavolgende wordt daarbij stilgestaan.

Beoordeling van het bouwvoornemen aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Het plangebied bevindt zich op een oude strandwal, die zich centraal uitstrekt onder Heiloo en Limmen. Het landschap valt dan ook in de Leidraad Landschap en cultuurhistorie onder het landschapstype 'strandwallen- een strandvlaktenlandschap', zoals genoemd in paragraaf 4.1 van de leidraad.

Belangrijke kernwaarden van het landschap zijn de structuurlijnen, de cultuurhistorische objecten zoals landgoederen en de openheid van het gebied. Hierbij wordt specifiek gewezen op de contrasten tussen de lage open strandvlakten en de beboste binnenduinrand, de weidegronden van de strandvlakten en ten slotte het dorps-DNA voor geestendorpen.

Gelet op de oudheid van de bebouwing op het perceel in het plangebied, kan de huidige bebouwing als kenmerkend voor de omgeving worden omschreven. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dan ook het behoud van het karakter van de bebouwing en de relatie van de bebouwing op de omliggende omgeving. In het ontwerp is dan ook bewust gekozen voor een beperkte bouwhoogte en het behoud van de uiterlijke kenmerken van de woning aan de wegzijde, zoals bij woningen in de geestendorpen gebruikelijk is. De verhoging van de kap krijgt schuurachtige kenmerken, waardoor de woning goed aansluit bij de overige omliggende bebouwing en als passend in een boeren-ensemble moet worden gezien.

In **figuur 4** is het bouwvoornemen weergegeven. Vanaf de Westerweg, komend vanaf Heiloo, vallen de oude schuren eerst op, waarna het oog daarna valt op het daaraan in bouwvorm ondergeschikte woning. In het bouwvoornemen wordt de woning hoger, zodat het beter aansluit bij de bestaande bebouwing en een goede tegenhanger wordt. Bij de omzetting van de bestemming moet vervolgens de woning immers als belangrijkste element in het ensemble kunnen worden herkend.



Figuur 4 aanzicht plangebied vanaf wegzijde

Conclusie ten aanzien van het provinciale beleid

Uit het vorenstaande volgt dat door de geringe aanpassing aan de woning en de uiterlijke vormgeving, recht wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische belangen in het plangebied. Omdat de ontwikkeling zo kleinschalig is en sprake is van omzetting van een agrarische bestemming naar wonen, is de ontwikkeling passend in het provinciale ruimtelijke beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

In het gemeentelijke planologische beleid is voorzien in de situaties waarin agrarische bedrijven stoppen met hun bedrijfsvoering. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum' voorziet in diverse vervolgfuncties, als een agrarisch bedrijf wordt beëindigd. Deze mogelijkheden zijn opgenomen in artikel 5.8 van de planregels (wijzigingsbevoegdheden college).

In overeenstemming met het provinciale beleid voorziet het gemeentelijke ruimtelijk beleid in de mogelijkheid om de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' om te zetten naar 'Wonen'. De toelichting op het bestemmingsplan vermeldt hierover:

"In het bestemmingsplan wordt functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijven mogelijk gemaakt met toepassing van het huidige gemeentelijke beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing. Voor alle functies geldt dat een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om de nieuwe functie planologisch – juridisch te regelen. De volgende vervolgfuncties zijn toegestaan: Wonen, Werken, Paardenbedrijf (Manege of Pension), Recreatie en Zorg/Welzijn.

Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden, die per functie kunnen verschillen. Voor alle functies geldt echter dat het agrarisch bedrijf ter plaatse moet zijn beëindigd.

Indien de agrarische functie en het agrarisch bedrijf ter plaatse volledig beëindigd is, verdient het de voorkeur de functie Wonen te realiseren. Deze functie mag uitsluitend gerealiseerd worden in de voormalige agrarische bedrijfswoning. Er geldt een sloopverplichting voor het teveel aan erfbebouwing (bij Wonen mag immers maximaal 75 m² erfbebouwing aanwezig zijn en bij erven groter dan 1.000 m² is 100 m² mogelijk maar er zal veelal meer staan); het teveel aan erfbebouwing dient daarmee gesloopt te worden.

Gekeken moet worden naar de belangen van derden: agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd door het toevoegen van een woning; tevens dient te worden voldaan aan de relevante milieu- en natuurwetgeving en dient de financiële haalbaarheid te worden aangetoond.”

Deze regeling is juridisch vertaald in artikel 5.8.4. van de planregels. Deze luidt als volgt:

“Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in artikel 5.1 bedoelde gronden, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak en de gronden gelegen aan de voorzijde van een bouwvlak, met uitzondering van de gronden met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', na volledige bedrijfsbeëindiging te wijzigen, in de bestemming Wonen ten behoeve van één of meerdere wooneenheden, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de voormalige bedrijfswoning mag geheel worden gebruikt voor bewoning; sloop – en nieuwbouw is tevens toegestaan;
- b. in het geval van een monument of ter plaatse van een stolp met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie mag deze gesplitst worden in maximaal 2 woningen mits aangetoond is dat hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijk karakter van de bebouwing;
- c. in aanvulling op sub a en b mogen extra woningen worden gerealiseerd indien sprake is van sloop van alle agrarische bedrijfsopstallen (behoudens de bedrijfswoning met bijgebouwen), met dien verstande dat per 1.000 m² te slopen gebouwen één extra woning is toegestaan en een erfinrichtingsplan wordt overlegd waaruit een goede landschappelijke inpassing blijkt;
- d. voor de extra woning gelden de regels van artikel 28;
- e. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een maximum van 75 m² per woning voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m² en 100 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m²; het teveel dient derhalve te worden gesloopt;
- f. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.”

Toetsing aan het gemeentelijke beleid

Het bouwvoornemen gaat ervan uit dat de agrarische bedrijfsvoering beëindigd is en beëindigd blijft. Op het perceel, dat ruim 1,1 ha. groot is, staat 150 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing. Hoewel het gemeentelijke ruimtelijke beleid bij de bedoelde omzetting verlangt dat het oppervlakte aan erfbebouwing wordt teruggebracht naar 100 m² is dat gelet op het per 1 november 2014 gewijzigde Besluit omgevingsrecht niet langer opportuun.

Op percelen met een bebouwingsgebied van meer dan 900 m² mag immers tegenwoordig bij recht en vergunningsvrij 150 m² aan bijgebouwen worden opgericht, mits dat aan diverse eisen voldoet. Het gewijzigde Bor maakt het gemeentelijke ruimtelijke beleid in die zin enigszins achterhaald. Het kan verder als onredelijk worden beschouwd om reeds bestaande bebouwing eerst te amoveren terwijl het vervolgens weer vergunningsvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwvoornemen, dat uitgaat van het behoud van de huidige erfbebouwing, moet daarom worden gezien als ruimtelijk aanvaardbaar.

De gronden rondom het perceel blijven een agrarische bestemming behouden. Op deze gronden worden paarden hobbymatig gehouden. Op de gronden is echter geen agrarisch bouwvlak gelegen, zodat oprichting van een nieuw agrarisch bedrijf niet tot de mogelijkheden behoort. Agrarische bedrijfsvoering, waarbij milieuhinder verwacht kan en moet worden, is op een grote afstand van het plangebied gelegen. Tegenover de planlocatie is reeds sprake van een opgenomen woonbestemming. De omzetting naar een burgerwoning vormt daarom geen belemmering voor de agrarische bedrijven in de nabije omgeving.

Evenmin worden belangen van eigenaren van omliggende gronden onevenredig benadeeld. Op de gronden waarop in het bestemmingsplan 'Buitengebied' nog een bouwvlak gevestigd was, wordt de nadere aanduiding 'hobbymatig houden van paarden' opgenomen, zodat op de gronden hobbymatig houden van paarden wordt toegestaan. Dit gebruik is normaliter enkel toegestaan binnen een bouwvlak, danwel na verkregen toestemming via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Omdat thans al sprake is van hobbymatig gebruik en dit gebruik passend is in de omgeving, wordt dit reeds jarenlang bestaand gebruik hierbij positief bestemd. Hobbymatig gebruik van gronden voor het houden van paarden heeft geen nadelige gevolgen ten aanzien van de nieuwe woonbestemming op het perceel. Ingeval een mestopslag >10 m³ wordt gerealiseerd is de Wet milieubeheer van toepassing. Daarenboven moet dan een afstand van >30 meter tot de woning worden aangehouden. Op het perceel is daarvoor voldoende ruimte aanwezig.

De uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd. Hierop wordt in hoofdstuk 6 ingegaan. De milieuaspecten komen in hiernavolgende hoofdstuk aan de orde.

Conclusie ten aanzien van het gemeentelijke beleid

De omzetting van de gronden van het beëindigde agrarische bedrijf naar een burgerwoning voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.8.4. van de planregels bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum'. Het bouwvoornemen is daarom in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Voor de stedenbouwkundige inpassing is gekozen om het ontwerp voor de verbouwing uit te besteden aan een gerenommeerd architectenduo, JE-architecten in Alkmaar. Onder de bevoegde leiding van de heer Stemmerding is een ontwerp tot stand gekomen, waarbij gekozen is om – met het landschap en de cultuurhistorie van het plangebied in het oog – een boeren ensemble te realiseren, waarbij de oorspronkelijke dienstwoning wordt verhoogd om in harmonie te komen met de bestaande voormalige agrarische bebouwing.

Er is gekozen om te werken met duurzame materialen. De opbouw wordt betimmerd met een zeer duurzame Afrikaanse houtsoort die weinig onderhoud vraagt. De kozijnen worden van Iroko hout, dat in beginsel geen verf- of laklaag nodig heeft. Door het via de natuurlijke weg verwerken van de houten bouwdeelen, kan het huis een authentieke boerenstraling behouden, die aansluit bij de bebouwing in de omgeving. Het bouwvoornemen is in **figuur 5** weergegeven.



Figuur 5 bouwvoornemen **Westerweg 174 Limmen**

4.2 Welstand

Het plangebied is net buiten de dorpskernen van Heiloo en Limmen en in het buitengebied gelegen. Volgens de algemene kaart van de welstandsnota 2013 (p.16) ligt het plangebied in het gebied met een regulier beschermingsniveau (groen). Ten aanzien van het 'Buitengebied' omschrijft de welstandsnota het gebied als volgt:

Het landschap rond de kernen bestaat enerzijds uit poldergebied en anderzijds uit duingebied met gevarieerde bebouwing. Het deel van de Noordzee en het Alkmaardermeer binnen de gemeente Castricum maakt voor welstand onderdeel uit van het landschap. De bebouwing in het polderlandschap staat in het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en ligt meestal iets terug op ruime kavels. Het traditionele polderbeeld wordt mede gevormd door vrijstaande bebouwing zoals boerderijen, woningen en bedrijfsgebouwen. Hoofdgebouwen zijn met de voorzijde gericht op de weg. Rooilijnen volgen de weg en verspringen. De bedrijfsgebouwen liggen meestal achter en soms naast de woongebouwen. Het erfdeel voor het bedrijfsgedeelte is vaak verhard. De woningen zijn individueel, afwisselend en hebben een eenvoudige tot gedifferentieerde opbouw bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap. De oorspronkelijke bebouwing heeft veelal grote gebouwen en hoge kappen. Op-, aan- en uitbouwen komen veel voor en deze zijn in het algemeen ondergeschikt in het silhouet. Bijgebouwen staan veelal los van de hoofdgebouwen. Gevels van woningen zijn veelal representatief en met name bij oudere woningen verticaal geleed met staande ramen. De detaillering is zorgvuldig en gevarieerd, van eenvoudig tot rijk. Gevels van oudere woningen zijn voorzien van elementen als siermetselwerk, gevelijsten, windveren en dergelijke. De gevels van de woningen zijn van baksteen of vergelijkbaar steenachtig materiaal, daken zijn gedekt met pannen of riet. Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige opbouw van één tot twee lagen met een flauw hellend zadeldak op plat dak. Ook de detaillering en het materiaalgebruik is relatief sober.

Bebouwing in het duinlandschap is minder prominent aanwezig. Verspreid over het NoordHollands Duinreservaat komen enkele vrijstaande gebouwen en recreatieve voorzieningen als campings en herbergen voor. Op het strand is de (deels seizoensgebonden) bebouwing geclusterd aan de duinrand rond de strandopgang. De gebouwen staan vrij op het maaiveld, waarbij het hoofdgebouw gericht is op de belangrijkste openbare ruimte. De entree is georiënteerd op de weg en veelal vormgegeven als accent. De bebouwing is ook hier individueel en afwisselend. De eenvoudige opbouw bestaat veelal uit één of twee bouwlagen. In de duinen komen kappen voor, op het strand zijn de daken meestal plat. De detaillering van vaste bebouwing is veelal ingetogen en onopvallend. Daarnaast zijn er gebouwen die in hun architectuur bijdragen aan het landschap. Grote vlakken bestaan uit materiaal met een structuur zoals baksteen of houten betimmering. Daken zijn voorzien van pannen, riet of sedum. Ook het kleurgebruik is ingetogen.

Het gebied kent een regulier welstandsniveau. Hier is voor een welstandstoetsing in alle redelijkheid gekozen waarbij rekening gehouden wordt de uitgesproken kenmerken:

- bijzondere natuurkwaliteiten (flora, fauna, biodiversiteit);
- een veelal goed zichtbare landschapsgeschiedenis, cultuurhistorie en archeologie;
- een vitale landbouw;
- volop recreatieve mogelijkheden in een aantrekkelijke groene omgeving.

Het beleid is gericht op het behoud van de openheid van het gebied en op plekken met een hoge belevingswaarde het uitdragen van het recreatieve karakter, waarbij rekening wordt gehouden met de uitstraling behorende bij de functie van het gebouw.

Het reguliere welstandsniveau kent de volgende richtlijnen:

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde
- de rooilijnen van de hoofdmassa's mogen ten opzichte van elkaar verspringen
- de bebouwing situeren naar de weg met behoud van doorzichten naar het landschap
- bedrijfsgebouwen liggen achter de voorgevelrooilijn

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn in balans
- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben bij voorkeur een eenvoudige, eenduidige opbouw met een eenvoudige plattegrond
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één laag met een duidelijke en nadrukkelijke kap (een zadeldak, piramidedak of mansardekap)
- bedrijfsgebouwen hebben één laag met zadeldak
- de nok is in beginsel evenwijdig aan of haaks op de verkavelingsrichting of weg
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn nauwkeurig, afwisselend, evenwichtig en onopvallend of dragen bij aan het landschap
- bedrijfsgebouwen eenvoudig detailleren
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- wijzigingen en toevoegingen afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en afgestemd op de omgeving
- gevels van bebouwing in hoofdzaak uitvoeren in baksteen
- hellende daken dekken met keramische pannen, sedum of riet
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa

Beoordeling bouwplan aan welstand

Het bouwplan is ontwikkeld met de welstandseisen in gedachte. Qua ligging verandert de situatie niet. De huidige bebouwing voldoet aan het gewenste bebouwingsbeeld; hoofdgebouw aan de weg gesitueerd met de bedrijfsbebouwing recht achter de woning. Doorkijk in het landschap vanaf de Westerweg, maar ook vanaf het spoor, blijft behouden.

Voor de bouwmassa is er bewust voor gekozen om niet het maximale uit de planologische bouw mogelijkheden te halen. Er is gekozen voor een ingetogen verbouwing, waarbij de bouwhoogte en –massa aansluit bij de overige bebouwing, zodat een harmonieus beeld ontstaat. Door het zadeldak van de woning te verhogen, krijgt de woning een duidelijker status als hoofdgebouw.

De materiaalkeuze sluit naadloos aan bij het bebouwingsbeeld in de omgeving en de kleuren en materialen in het landschap. Er is gekozen voor een houten betimmering van de kap, die op natuurlijke wijze verweert, net als de houten kozijnen en betimmering van de dakkapellen. De bakstenen buitengevel blijft zoals die nu is.

Er is gekozen voor vervanging van het binnen spouwblad zodat de oorspronkelijke details van de woning behouden blijven. Voor de overige zaken van het huis, zoals de dakgoot, wordt aangesloten bij de huidige materialen. Het dak wordt belegd met sneldek dakpannen, zoals bestaand.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De gronden van het plangebied hebben volgens de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum' archeologische waarden (cat. 2). Volgens artikel 34.2.1. moet een archeologisch onderzoek worden verricht, tenzij. Een archeologisch onderzoek als bedoeld in artikel 34.2.1 is niet vereist, als;

- a. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m² of de groundbewerking niet dieper is dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

Deze opsomming is niet cumulatief bedoeld. Als één van de uitzonderingsgronden aanwezig is, mag een archeologisch onderzoek achterwege blijven. Het plan voldoet al aan de uitzonderingsgrond van sub a, zodat daaruit volgt dat geen archeologisch onderzoek verricht hoeft te worden.

Het bouwplan is voorts met respect voor de cultuurhistorische waarden in het plangebied en omgeving ontworpen (zie paragraaf 3.3. en hierboven).

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Onderhavig bouwvoornemen gaat uit van het behoud van de woning door enkel sloop en vervanging van het dak. Het gaat voorts om de voortzetting van een feitelijk gebruik van het gebouw voor bewoning. Qua bodemkwaliteit is er geen sprake van een functiewijziging in technische zin. Er moet namelijk getoetst worden aan het feitelijk gebruik in de zin van 'structureel verblijf door personen'. De gebruiksfunctie 'structureel verblijf van personen' in de woning wijzigt niet als gevolg van de beoogde bestemmingswijziging. Een bodemtoets is daarom niet vereist in het kader van de beoogde bestemmingswijziging. Ook voor de vervanging van het dak is geen bodemtoets vereist omdat de bodem niet wordt geroerd. De bodemkwaliteit is en blijft de verantwoordelijkheid van de eigenaar/gebruiker van de woning.

Onverminderd het vorenstaande is de locatie ook niet aan te merken als een verdachte locatie. Onderzoek bij de RUD leert verder dat er geen nadere onderzoeken over de planlocatie bekend zijn. Op het perceel zijn geen installaties in de bodem aanwezig, zoals olie-, petroleum- of septic-tank. Evenmin werkte het voormalige agrarische bedrijf met bodemverontreinigende stoffen. Er vinden verder geen bodemroerende activiteiten plaats. Er is dan verder geen verkennend onderzoek verricht.

5.2 Water

Om de belangen van een goede waterhuishouding en waterstaatkundige belangen te waarborgen moet een ruimtelijk plan voorzien zijn van een waterparagraaf en moet een watertoets worden uitgevoerd. In de waterparagraaf worden de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding toegelicht en afgewogen. De waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Omdat in het onderhavig bouwvoornemen uit wordt gegaan van de bestaande bebouwing heeft het bouwvoornemen nagenoeg geen invloed op de waterhuishouding, in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het HHNK is geïnformeerd over het plan Westerweg 174 Limmen via de Digitale Watertoets (kenmerk 20160618-12-13196). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

5.3 Geluid

Binnen het plangebied wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. In de Wgh is aangegeven dat voor nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) akoestisch onderzoek nodig is. De Wgh kent geen onderscheid in bedrijfswoningen en woningen. In onderhavige situatie is geen sprake van een nieuwe woning en dus feitelijk ook niet van een wijziging van het gebruik.

Ook om onderstaande redenen is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd:

- a. de uiterste grenswaarde van bedrijfswoningen bedraagt 53 dB. De uiterste grenswaarde voor woningen (vervangende nieuwbouw in buitenstedelijke situaties) bedraagt 58 dB. De uiterste grenswaarde ligt niet lager dan bij de huidige bestemming;
- b. het aantal geluidgehinderden in de nieuwe situatie zal niet toenemen;
- c. de woning wordt niet gesloopt en de woning komt niet dichterbij de weg te liggen;
- d. de woning zal opnieuw geïsoleerd worden en worden voorzien van nieuwe kozijnen met dubbelglas. De geluidisolatie van de woning wordt in sterke mate verbeterd;
- e. het spoor is op 118 meter afstand van de achtergevel van de woning gelegen, waarbij de tussengelegen erfbouw het geluid van de passerende treinen blokkeert.

Het aspect weg- of spoorverkeerslawaai staat de functiewijziging van de bedrijfswoning naar burgerwoning niet in de weg. Van industrielawaai is in rondom het plangebied geen sprake zodat dit element geen nadere bespreking behoeft.

5.4 Luchtkwaliteit

Volgens artikel 5.16, eerste lid en tweede lid, onder g, sub 3, van de Wet milieubeheer moet in een ruimtelijke onderbouwing zijn aangegeven of en in welke mate het project invloed heeft op de luchtkwaliteit. Als een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht kan medewerking aan het plan worden verleend.

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Het voorliggende plan heeft geen extra verkeersbewegingen. De woning is al aanwezig als dienstwoning en zal worden omgezet tot burgerwoning.

Het bouwvoornemen is zo kleinschalig dat het 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

5.5 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor. Rondom het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen gevestigd die nadelige effecten op het plangebied kunnen hebben. Hiervoor wordt tevens verwezen naar de zeer uitvoerige risico-paragraaf van het bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum', wat als actueel en compleet mag worden beschouwd.

Volgens de risicokaart Noord-Holland liggen in de nabijheid van het plangebied, op circa 255 en 265 meter van de woning, 2 aardgas transportleidingen (W-571 respectievelijk A-562). Het plangebied ligt zowel buiten het plaatsgebonden risicocontour van de leiding A-562 als de belemmeringsstroken van beide leidingen gelegen. De leiding W-571 heeft geen plaatsgebonden risicocontour. De locatie is gelegen buiten de 1%-letaliteitscontour van de leiding W571. Deze bedraagt namelijk 140 meter. Wel is de locatie gelegen binnen de 100% en 1% letaliteitscontour (140 m respectievelijk 315 meter). Het groepsrisico zal door het wijzigen van de functie niet verhogen. Het blijft in principe een woning. Het groepsrisico hoeft daarentegen niet verder te worden verantwoord.

Bovendien ligt in de directe nabijheid van het plangebied zowel een weg als een spoor. De Westerweg is geen doorgaande route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het spoor wordt niet voor goederenvervoer gebruikt, zodat ook vanuit het spoor geen belemmeringen voor het plan aanwezig zijn. De uitsnede van de risicokaart is hieronder in figuur 6 weergegeven, waarbij het plangebied is aangeduid met de gele ster. Geconcludeerd wordt dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bouwplan.



Figuur 6 situatie plangebied (risicokaart)

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Het perceel van de planlocatie is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Castricum' aangewezen als bouwvlak. Dit is binnen een straal van 200 meter het enige agrarische bouwvlak, waarop een (agrarisch) bedrijf gevestigd kon zijn. Rondom de planlocatie zijn de percelen reeds in het verleden omgezet naar woonerven. De omzetting van het voormalige agrarische bouwvlak naar wonen is daarom gunstig richting de andere woonerven. Voor het plan zijn er vanuit de omgeving geen beletselen, zoals een milieuzonering, waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

5.7 Natuur en ecologie

Met het oog op de natuurbescherming moet bij elke planontwikkeling rekening worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Bij de ontwikkeling moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Evenmin mogen beschermde dieren hinder ondervinden door de geplande activiteiten en/of bouwwerkzaamheden.

Weidevogelleefgebied:

De locatie grenst aan het Weidevogelleefgebied. Het weidevogelleefgebied wordt beschermd via het ruimtelijke spoor en is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie. Ruimtelijke ontwikkelingen, die de wezenlijke kenmerken en waarden van het weidevogelleefgebieden aantasten, staat de provincie in beginsel niet toe. De onderhavige wijziging van het gebruik, waarbij in planologische zin sprake is van extensivering van het toegestane planologische gebruik (agrarisch - wonen), heeft geen gevolgen voor het verderop gelegen Weidevogelgebied. Bovendien moet worden opgemerkt dat tussen het weidevogelgebied en het perceel Westerweg 174 een actief bewerkt agrarisch perceel ligt, dat niet in eigendom van aanvrager is, en waardoor sprake is van een potentieel versturende werking.

In paragraaf 5.7 van de toelichting van het bestemmingsplan staat het volgende over gebiedsbescherming:

De planlocatie ligt niet in of in de nabijheid van een Natura-2000 gebied, zodat er vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen voor het bouwplan zijn. Evenmin ligt de planlocatie in het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN of voormalig EHS). Het aspect 'gebiedsbescherming' staat aan de ontwikkeling niet in de weg.

Ten aanzien van de aanwezige flora en fauna is een quickscan uitgevoerd door AFO Advisering en Onderzoek te Heiloo. De planlocatie is bezocht en er is onderzoek gedaan naar aanwezige beschermde soorten. Van beschermde flora is geen sprake. Wel leent de locatie zich als broedlocatie voor diverse beschermde vogelsoorten en vleermuizen. Naar de aanwezigheid van vleermuizen zal gedurende de onderzoeksperiode van het voorjaar tot september nader veldonderzoek worden gedaan.

Indien vleermuizen of Huismus daadwerkelijk verblijfplaatsen hebben in of op het woonhuis, dan is de verwachting dat dit vanuit de Wet natuurbescherming uiteindelijk geen beperking hoeft te geven voor de voorgenomen plannen. Daarvoor is, naast de vaststelling van aan- of afwezigheid, een aangepaste werkwijze en planning noodzakelijk. Daarnaast zal bij aanwezigheid van de genoemde soorten het nemen van compenserende en/of mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Ook een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming kan daarbij aan de orde zijn. Naar verwachting kunnen dergelijke benodigde maatregelen relatief eenvoudig worden verwezenlijkt zodat de Wet natuurbescherming uiteindelijk voor de plannen geen belemmering hoeft te vormen.

Het rapport van AFO Advisering en Onderzoek is als **bijlage 2** aan deze toelichting toegevoegd.

5.8 Verkeer en parkeren

Doordat sprake is van omzetting van een agrarische dienstwoning en -bedrijf is er geen sprake van toename van de parkeerbehoefte en heeft het plan alleen positieve effecten op de verkeerssituatie rondom het perceel. De parkeerbehoefte kan als vanouds op het perceel worden opgelost. De oprit naast de woning biedt ruimschoots parkeergelegenheid, voor in elk geval drie voertuigen.

Hoofdstuk 6 juridische planopzet

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. In het hiernavolgende wordt een toelichting gegeven op de gebruikte planregels.

6.2 De opzet van de planregels

6.2.1 Inleidende regels

Artikelen 1 en 2 betreffen de inleidende regels. Dit zijn de begripsbepalingen en de wijze van meten. Deze verduidelijken de bestemmingsregels waar deze interpretatieruimte bieden.

6.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk staan de bestemmingsregels. Er is voor gekozen om de woning met de bijbehorende bouwwerken aan te wijzen voor de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming ligt het hoofdgebouw binnen een bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken liggen achter de woning in het bebouwingsgebied. Aan de voorzijde van de woning mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van erfafscheidingen tot 1 m. De overige gronden bij het perceel blijven de bestemming 'Agrarisch met Waarde' met de gebiedsaanduiding 'schuilstallen' houden, zodat de planwijziging daarop geen invloed heeft.

Op de gronden van het perceel blijft verder, net als in de huidige plansystematiek, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing.

6.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk staan algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel en de algemene bouw- en gebruiksregels.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit laatste hoofdstuk staan de regels over het overgangsrecht en de slotregel.

7. Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan heeft een uitgebreide procedure doorlopen. Het concept ontwerpbestemmingsplan is vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. De overlegpartners hebben aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen op het plan te hebben. Dit betreffen de provincie Noord-Holland, het HHNK en Gasunie.

7.1.2 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan is als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd conform art 3.8 Wro. In die tijd konden door een ieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen ingediend worden bij de raad. Er is een zienswijze ontvangen. In een separate nota bij deze toelichting zijn de zienswijzen beantwoord (**bijlage 3**). Tevens is aangegeven of de zienswijze tot een aanpassing van het bestemmingsplan heeft geleid, en zo ja welke.

7.1.3 Vaststelling

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden die een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht en die redelijkerwijs niet verweten kunnen worden dat zij daartegen in een eerder stadium niet (tijdig) een zienswijze hebben ingediend.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de onderhavige ontwikkeling bestaat er voor de raad geen verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan (art. 6.12, tweede lid, Wro en art. 6.1.2a Bro). De ontwikkeling geschiedt op een bestaand perceel, waarbij geen sprake is van verhaalbare exploitatiekosten als bedoeld in afd. 6.4 van de Wro.

Ter afwenteling van eventuele planschade als bedoeld in art. 6.1, eerste lid, van de Wro wordt tussen opdrachtgeefster en de gemeente Castricum een planschadeverhaalsovereenkomst ex. art. 6.4a van de Wro gesloten. Van planschade zal echter geen sprake zijn, daar de waarde van de belendende percelen door de onderhavige ontwikkeling niet op nadelige wijze wordt beïnvloed. Gelet op het feit dat de belendende percelen inmiddels eveneens de bestemming 'Wonen' hebben gekregen, zullen de percelen in het algemeen door de sanering van een agrarisch bouwvlak in een planologisch voordeligere situatie komen te verkeren.

BIJLAGEN



BIJLAGE 1 BOUWPLAN

BIJLAGE 2 NATUURTOETS

BIJLAGE 3 NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN