



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Brakersweg 67-69, Castricum

Gemeente Castricum

Datum: 11 april 2019

Projectnummer: 170112

ID: NL.IMRO.0383.BPC18Brakersweg67-VS01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Beschrijving plangebied en het plan	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Planbeschrijving	9
3	Beleidskader	15
3.1	Algemeen	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Regionaal beleid	19
3.5	Gemeentelijk beleid	21
3.6	Conclusie	27
4	Milieu- en overige haalbaarheidsaspecten	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Milieuaspecten	28
4.3	Water	33
4.4	Flora en fauna	36
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	38
4.6	Verkeer en parkeren	40
4.7	Duurzaamheid	40
5	Juridische aspecten	43
5.3	Specifieke regeling in dit bestemmingsplan	44
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46

Bijlagen

1. Verklaring van geen bezwaar omwonenden
2. Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling
3. Principebesluit en m.e.r.-besluit
4. Verkennend milieukundig bodemonderzoek
5. Quick scan natuur
6. Nader onderzoek huismus en rugstreeppad
7. Archeologisch onderzoek
8. Oplegnotitie archeologie
9. Karterend archeologisch booronderzoek
10. Concept vaststellingsbesluit

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

De locatie Brakerweg 67-69 in Castricum is lange tijd in gebruik geweest als tuincentrum met bedrijfswoning, maar is sinds de bedrijfsbeëindiging inmiddels al enkele jaren in onbruik. De locatie ligt in een woonomgeving. Op het perceel Brakersweg 69 staan de constructiedelen van het voormalige tuincentrum. Het terrein is grotendeels verhard. Op het bijbehorende perceel Brakersweg 67 bevindt zich de bedrijfswoning van het voormalige tuincentrum. Al langere tijd wordt gedacht aan het herbestemmen de tuincentrumlocatie in een binnen deze omgeving passende bestemming.

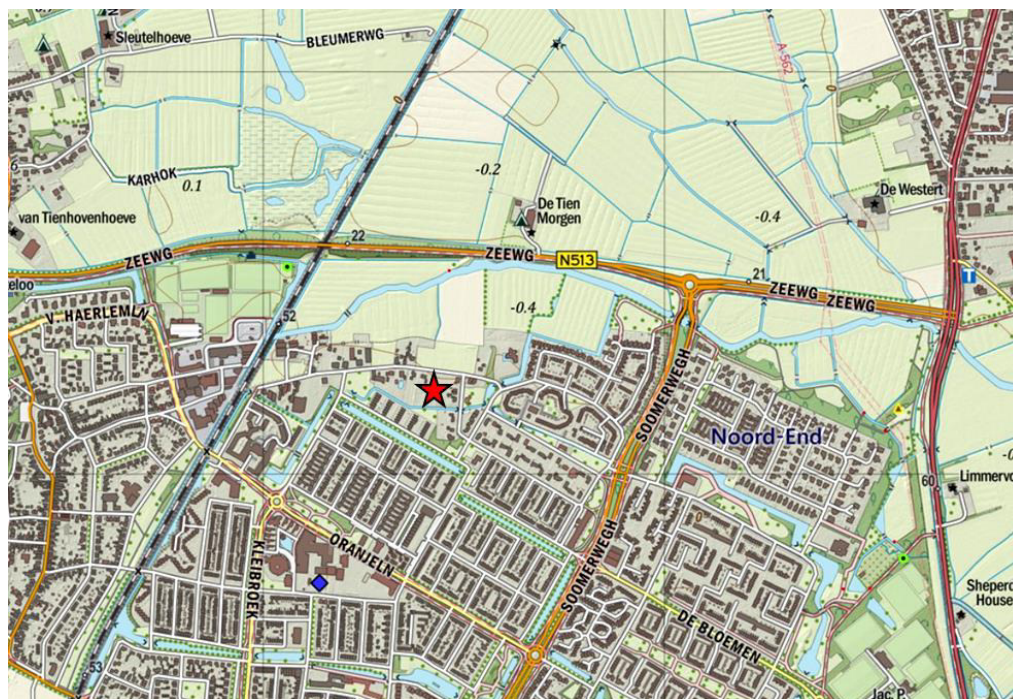
De eigenaar van de locatie heeft nu het voornemen om het voormalige tuincentrum en de bedrijfswoning te slopen vervangen door een nieuwe woning met bijbehorende bebouwing. Het bebouwde en verharde oppervlakte neemt hierdoor aanzienlijk af, de ruimte voor een groene inrichting van het perceel neemt toe en de mogelijkheid voor de verkeersaantrekkende functie detailhandel komt te vervallen. Ook vervalt hiermee de bestaande detailhandelsbestemming ten faveure van een woonbestemming.

Het huidige bestemmingsplan Castricum Noord, Oost en West (zoals vastgesteld d.d. 12-2-2009) staat ter plekke uitsluitend detailhandel met een bedrijfswoning toe. Hiermee biedt het bestemmingsplan geen ruimte voor de beoogde herontwikkeling. Om de herontwikkeling van detailhandel naar wonen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk om het vigerende bestemmingsplan partieel te herzien. Met onderhavig bestemmingsplan wordt hierin voorzien.

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft het perceel Brakersweg 67 en 69 in het noorden van de kern Castricum. Het besluitgebied grenst aan de noordzijde aan de Brakersweg, aan de oostzijde aan woonpercelen van woningen aan de Kooiweg en aan de zuidzijde aan een watergang. Aan de westzijde grenst de locatie aan een woonperceel (Brakersweg 53).

De Brakersweg is een oud agrarisch lint aan de rand van Castricum dat tegenwoordig onderdeel is van een overwegende woonomgeving. In de huidige situatie bevindt zich in het besluitgebied de bebouwing van een voormalig tuincentrum, bestaande uit de constructiedelen van de voormalige kassen en een bedrijfswoning. De locatie ligt er sinds de bedrijfsbeëindiging van het tuincentrum desolaat bij.



Topografische kaart met ligging plangebied



Aanzicht Brakersweg 67-69 (bron: Google Streetview)

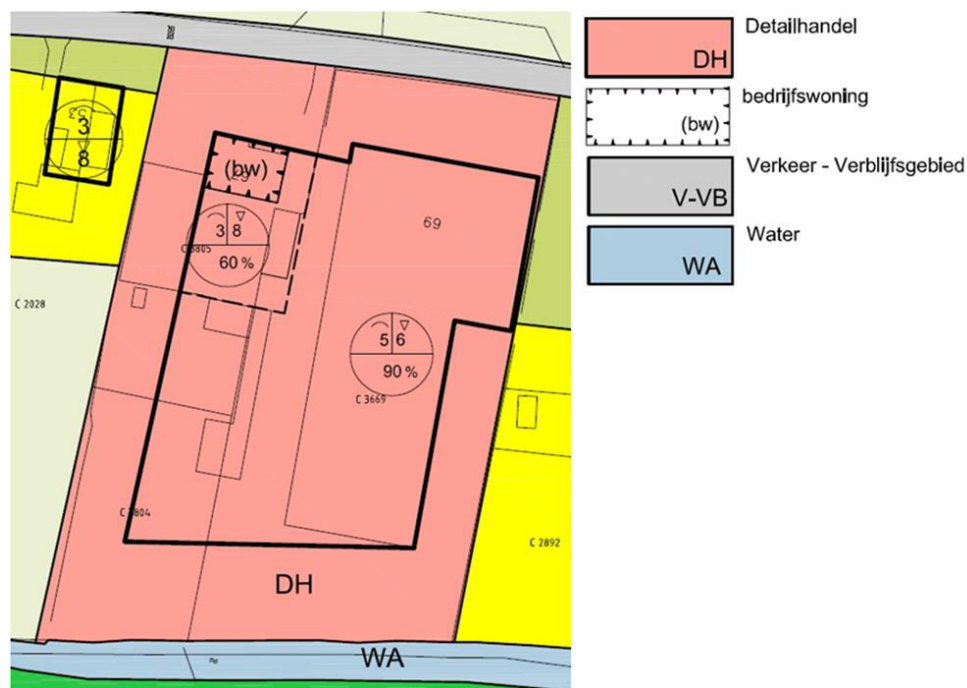
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Castricum Noord, Oost en West” van de gemeente Castricum zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 12 februari 2009. Het thans vigerende bestemmingsplan is destijds opgesteld met als doel de op dat moment aanwezige functies en bebouwing te voorzien van een passende bestemmingsregeling. Het voormalige tuincentrum heeft daarom in dat plan de bestemming “Detailhandel” gekregen met bedrijfswoning. Middels een bouwvlak is aangegeven waar de bebouwing van het tuincentrum en bedrijfswoning aanwezig is / mag worden gerealiseerd.

Toetsing aan geldend bestemmingsplan

De realisatie van de beoogde woning is binnen dit bestemmingsplan niet mogelijk, aangezien het bestemmingsplan uitsluitend ruimte biedt voor de functie detailhandel en bedrijfswoning.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

De gemeente Castricum is in principe akkoord met het voorliggende plan en met de benodigde wijziging van het bestemmingsplan. Er is in dit kader een ruimtelijk kader opgesteld. Het principebesluit¹ is in de bijlagen (bijlage 3) opgenomen.

1.4 Leeswijzer

De opbouw van deze toelichting is als volgt: na deze inleiding waarin de begrenzing van het plangebied, het karakter van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan is beschreven, wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. Hiervoor wordt eerst weergegeven wat de huidige situatie is en welk ontwikkelingsbeleid de gemeente voor dit gebied heeft vastgesteld. Vervolgens wordt beschreven hoe voorliggend plan daar in voorziet. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid besproken en wordt het plan hieraan getoetst. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld met thema's beleid, milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid. In het vijfde hoofdstuk volgt ten eerste een beschrijving van de juridische opzet van de regels. In hoofdstuk 6 volgt ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

¹ Raadsbesluit Castricum, vaststellen ruimtelijk kader Brakersweg 67-69, RB2018, 19 juli 2018.

2 Beschrijving plangebied en het plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en wordt het plan beschreven. In paragraaf 2.2 wordt nader ingegaan op de huidige situatie. In paragraaf 2.3 wordt het plan besproken. Na een duidelijke toelichting van het plan wordt uitgebreid gemotiveerd waarom het plan wenselijk is.

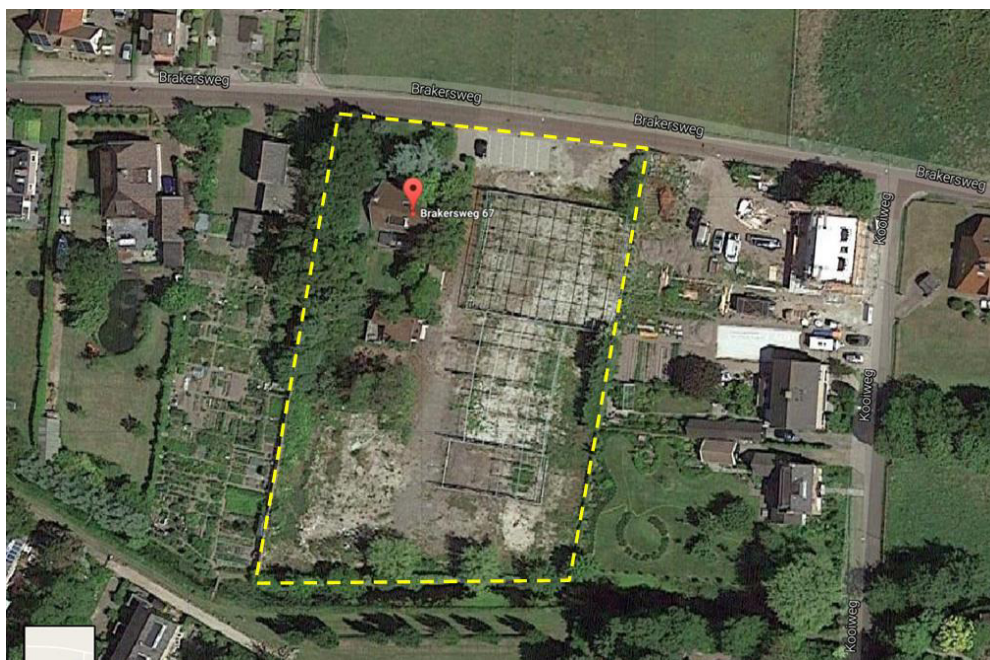
2.2 Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied betreft een perceel met het adres Brakersweg 67-69 te Castricum. Het betreft een grotendeels verhard perceel waarop momenteel de constructiedelen van de voormalige tuinboskassen zijn gelegen, alsmede een (voormalige bedrijfs)woning en enkele bijgebouwen. Rondom deze bestaande woning bevindt zich veel opgaand groen, voor het overige is er alleen langs de randen van het perceel opgaand groen aanwezig. Het plangebied geeft momenteel een verloederde indruk en heeft een lage ruimtelijke kwaliteit.

De Brakersweg is een relatief smalle weg en betreft een oud agrarisch ontginningslint welke tegenwoordig aan de rand van de kern Castricum ligt. Aan de weg bevindt zich verspreid gelegen woonbebouwing in een open bebouwingstructuur.

De navolgende luchtfoto en foto's brengen de bestaande situatie in beeld.



Luchtfoto met aanduiding grens plangebied (bron: GoogleMaps)



Foto bestaande situatie plangebied



Foto bestaande situatie plangebied



Foto Brakersweg



Foto Brakersweg (bron: GoogleStreetview)

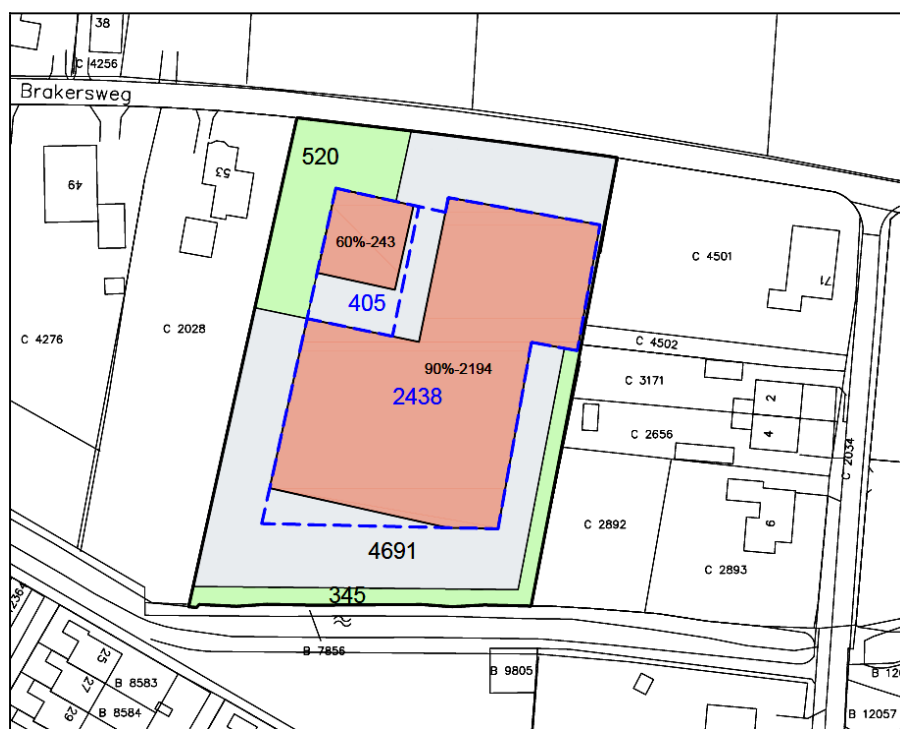
Nadere beschouwing huidige situatie besluitgebied

In de bestaande situatie heeft het plangebied weinig ruimtelijke kwaliteit. Het terrein is voor een groot deel verhard en de voormalige bedrijfsbebouwing is deels nog aanwezig. De karkassen van de oude tuinbouwkassen geven een verloederde indruk. Onderstaand kaartbeeld brengt de bestaande situatie in beeld.



Figuur bestaande situatie

In de bestaande planologische situatie is het op grond van het bestemmingsplan mogelijk dat zich opnieuw een detailhandelsbedrijf op de locatie vestigen. Op het perceel is, zo is in paragraaf 1.3 beschreven, een ruim bouwvlak aanwezig, waarvan het grootste deel voor maar liefst 90% bebouwd kan worden. Planologisch wordt hiermee ruimte geboden voor een bedrijfsgebouw met een groot oppervlak. Ook mag de bebouwing voor het grootste deel een goothoogte van 5 m en een bouwhoogte van 6 m hebben. Deels is zelfs een maximale bouwhoogte van 8 m mogelijk. Hiermee is een gebouw met een bouwhoogte van 2 volle bouwlagen planologisch toegestaan.



Figuur planologische situatie (theoretisch)

In de navolgende tabel is in beeld gebracht wat de oppervlakte van de bestaande bebouwing en verharding is en wat dit op grond van het geldende bestemmingsplan mag zijn.

Bestaande situatie		Planologische mogelijkheden (theoretisch)	
Onderdeel	Oppervlakte	Onderdeel	Oppervlakte
Bedrijfswoning	173 m ²	Bedrijfswoning	243 m ²
Bedrijfsgebouwen	1.421 m ²	Bedrijfsgebouwen	2.194 m ²
Verharding	2.003 m ²	Verharding	2.254 m ²
Groen	1.959 m ²	Groen	865 m ²

Uit dit overzicht blijkt dat er in zowel de bestaande situatie als binnen de planologische mogelijkheden weinig ruimte blijft voor groen. Ook kan een groot deel van het perceel, zelfs een groot deel van het achterperceel, bebouwd worden.

2.3 Planbeschrijving

2.3.1 *Het (bouw)plan*

Algemeen

Het plan bestaat uit de sloop van alle bestaande bebouwing en een volledige herinrichting van het gehele perceel Brakersweg 67-69. Ook de bestaande bedrijfswoning van het voormalige tuincentrum, die momenteel wordt bewoond door de initiatiefnemer, zal worden verwijderd. De nieuwe woning zal worden betrokken door de initiatiefnemer.

Het plan behelst de realisatie van een woonhuis, bijbehorende bebouwing bestaande uit een 'barn' (schuur) met gastenverblijf, een reeds bestaande 'blokhut' die zal worden gebruikt als berging/tuinhuis alsmede een volledige herinrichting van het bestaande perceel, waarbij het geheel een groene en parkachtige inrichting krijgt.

De navolgende figuur brengt de beoogde ruimtelijke situatie in beeld (N.B. de tekening van de architect is zuid-noord georiënteerd. Deze gaat uit van:

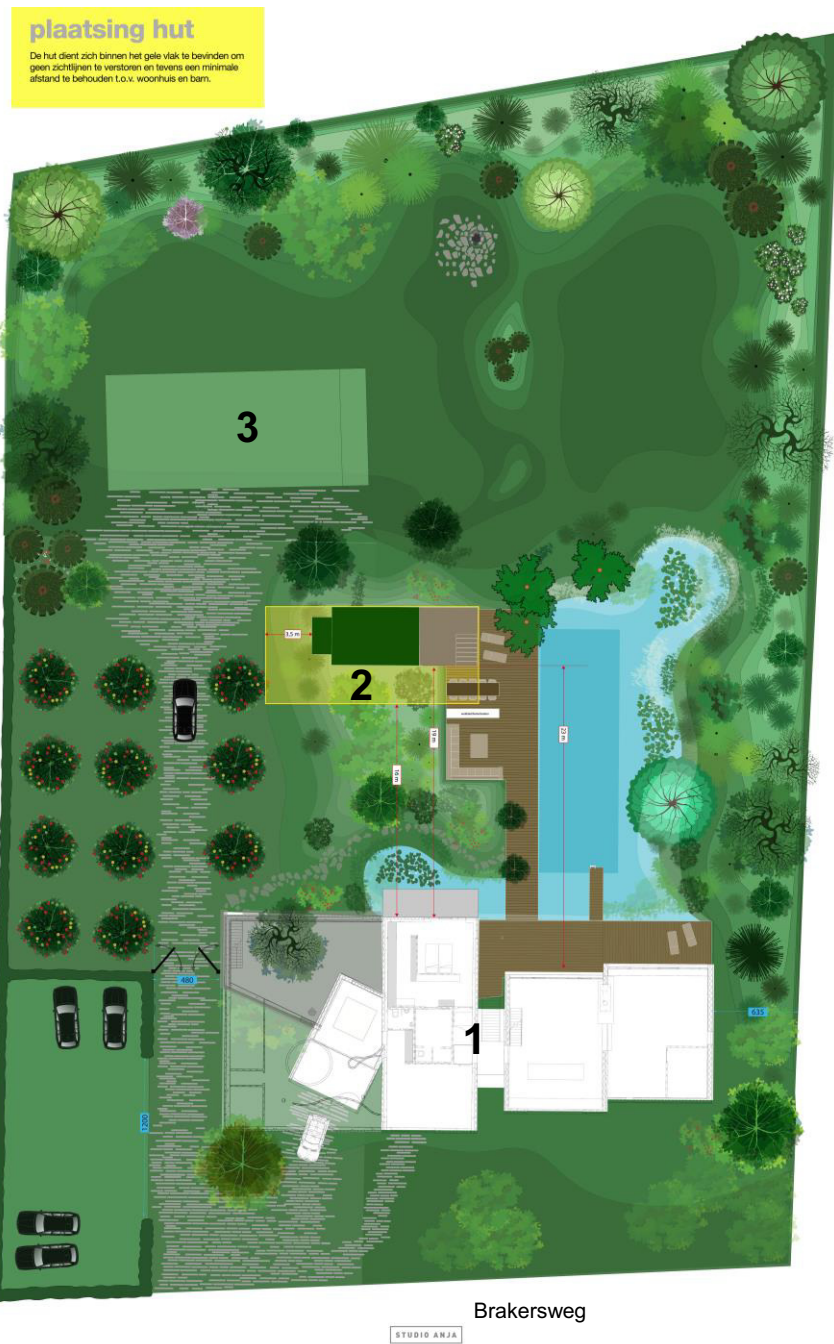
1. Een woonhuis aan de voorzijde van het perceel, dus aan de Brakersweg. Deze staat ruwweg in de bestaande rooilijn van de omringende gebouwen.
2. Achter het woonhuis wordt de bestaande 'blokhut' (tuinhuis) verplaatst naar de beoogde locatie. Hiernaast wordt een vijver gerealiseerd.
3. Op het achterperceel ten slotte wordt, binnen de contouren van een bestaande/voormalige kas, een 'barn' gebouwd, waarbinnen een gastenverblijf alsmede een bergruimte wordt gecreëerd.

Naast het woonhuis is ruimte voor parkeren. Voor het overige wordt het perceel aantrekkelijk groen ingericht, met ruimte voor bomen en groen en een boomgaard.

Advies gemeentelijk stedenbouwkundige

Het plan is voorgelegd aan de gemeentelijke stedenbouwkundige. Deze heeft een advies uitgebracht². Naar aanleiding van de opmerkingen van de stedenbouwkundige is het plan in overleg aangepast. De belangrijkste wijziging was het positioneren van de woning verder van de weg. Het aangepaste plan zoals dat in deze paragraaf wordt besproken heeft de goedkeuring van de stedenbouwkundige.

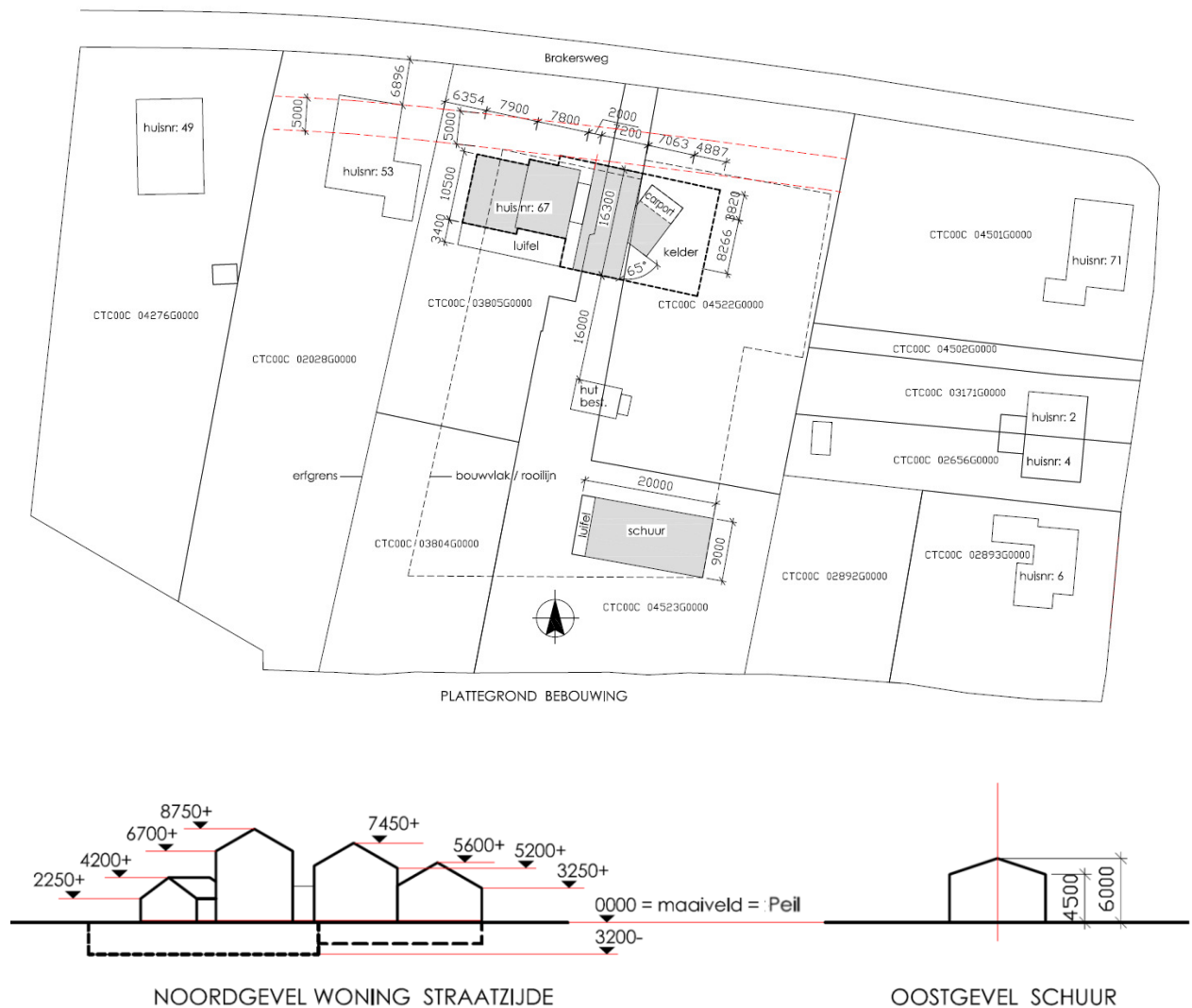
² Advies Principeverzoek Brakersweg 67-69 / M. Stijkel i.o.v. gemeente Castricum / 5 juli 2017.



Globale impressie inrichting perceel (Bron: Van Haneghem Tuin en Landschap)



Impressie bebouwingsbeeld Brakersweg met onderhavig plan



NOORDGEVEL WONING STRAATZIJDE

OOSTGEVEL SCHUUR

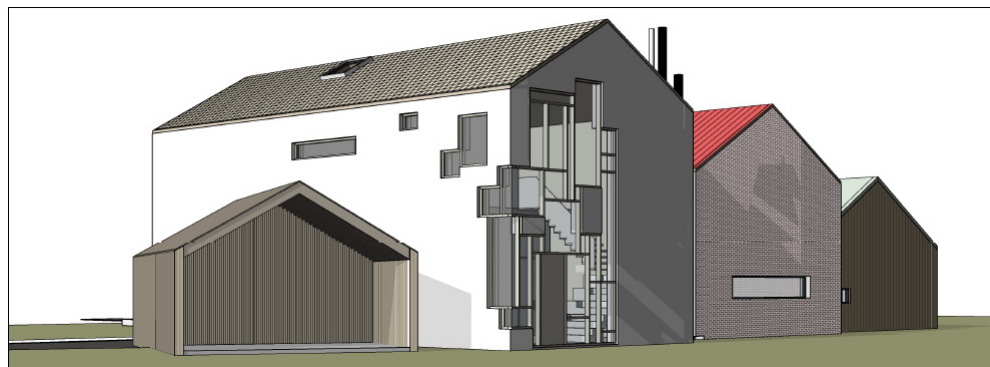
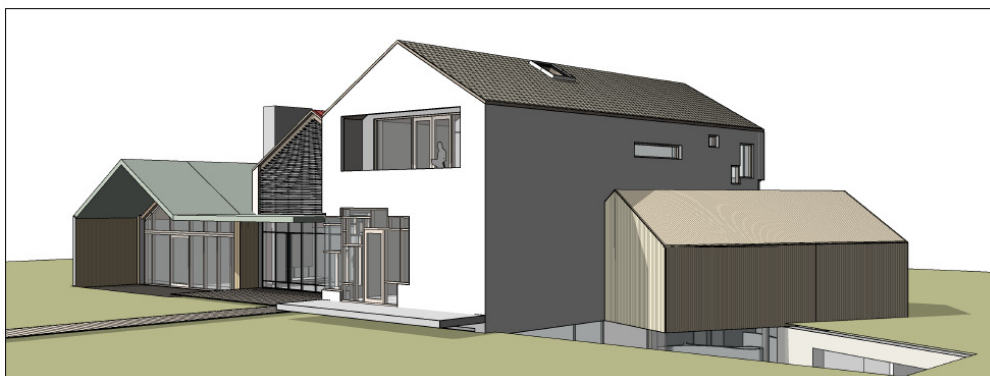
Beoogde situering en afmetingen bebouwing (Bron: eveloarchitecten; Bewerking: SAB, laatst gewijzigd d.d. 13-12-2018)

Ad 1. Woonhuis

Het woonhuis is opgebouwd uit vier onderling verbonden bouwvolumes. Deze onderlinge bouwdelen zijn steeds tussen de ca. 6,5 en 8 m breed. De bouwvolumes bestaan uit eenvoudige hoofdmassa's met elk een eigen kap met een goothoogte variërend van circa 3 m tot circa 6,7 m (t.o.v. maaiveld) en een nokhoogte variërend van circa 5,5 m tot circa 8,6 m (t.o.v. maaiveld).

Navolgende schematische impressies brengen het woonhuis in beeld.

Als kader voor de architectonische vormgeving is in de Ontwikkelingsvisie Brakersweg opgenomen dat de architectonische vormgeving een landelijke, traditionele bouwstijl moet krijgen. Hierop wordt aangesloten met een gebouw met een duidelijk landelijke uitstraling, waarbij de 'bollenschuur' als stijlkenmerk is genomen. Middels de zorgvuldige architectonische detaillering en het materiaalgebruik wordt hieraan een moderne draai gegeven.



Indicatieve gevelbeelden woonhuis (bron: Evelo Architecten)

Ad 2. 'Blokhut':

De 'blokhut' is als bijgebouw qua maat en schaal kleiner dan het woonhuis en ligt achter het woonhuis. De 'blokhut' betreft een reeds bestaand geheel in hout uitgevoerd gebouw dat in het kader van de plannen uitsluitend enigszins wordt verplaatst.

Ad 3. Barn /schuur

De 'barn' wordt gerealiseerd op het achterterrein op de locatie van één van de voormalige kassen en krijgt een vergelijkbare afmeting. De navolgende afbeelding brengt dit in beeld. De barn krijgt een eenvoudige, eigentijdse vormgeving waarbij wordt gewerkt met natuurlijke materialen.

De 'barn' betreft deels stalling en deels een gastenverblijf bij de woning bestaande uit woonkamer, keuken en twee slaapvertrekken. De barn krijgt aan één zijde een luifel.



Over de 'barn' heeft reeds welstandsoverleg plaatsgevonden (welstandsvergadering d.d. 24-10-2016). Het relevante deel uit het besprekingsverslag is hieronder opgenomen:

2	Omgevingsvergunning (nieuwbouw)		Aantal voorgaande behandelingen: 0
160077	Bouwadres Soort bouwwerk Omschrijving Aanvrager Architect Welstandsnota Code gemeente Bestemmingsplan	Brakersweg 67 te Castricum Individuele woning het bouwen van een schuur Biesterbos, T. eveloarchitecten regulier WABO16/00335 Voldoet niet aan bestemmingsplan, over afwijking wordt beslist na advies van welstandscommissie	
gemand.	Bevindingen 24-10-2016	Het betreft de bouw van een schuur. De commissie is positief over het ontwerp. De hoofdmassa is eenvoudig en in balans. De uitwerking nauwkeurig en evenwichtig. Zij vraagt extra aandacht voor de detaillering van het groene, verticale dak. Akkoord	
	Welstandscriteria	regulier welstandsregime	
gemand.	Advies	Akkoord	

Conclusie is dat de welstand een positief advies heeft gegeven op het voorliggende plan voor de 'barn'.

2.3.2 Ruimtelijke afweging

Met onderhavig plan kan de ruimtelijke kwaliteit ter plekke van het plangebied sterk worden verbeterd.

Het plan biedt allereerst de kans om de onwenselijke bestaande situatie (waarbij op de locatie de resten staan van het voormalige detailhandelsbedrijf) te beëindigen en om aan de locatie een nieuwe functie te geven. Tevens wordt met het plan voorkomen dat zich wederom een detailhandelsbedrijf op de locatie vestigt. Gezien de omgeving moet dit, onder meer vanwege de potentiële verkeersaantrekkende werking van detailhandel, als onwenselijk worden beschouwd.

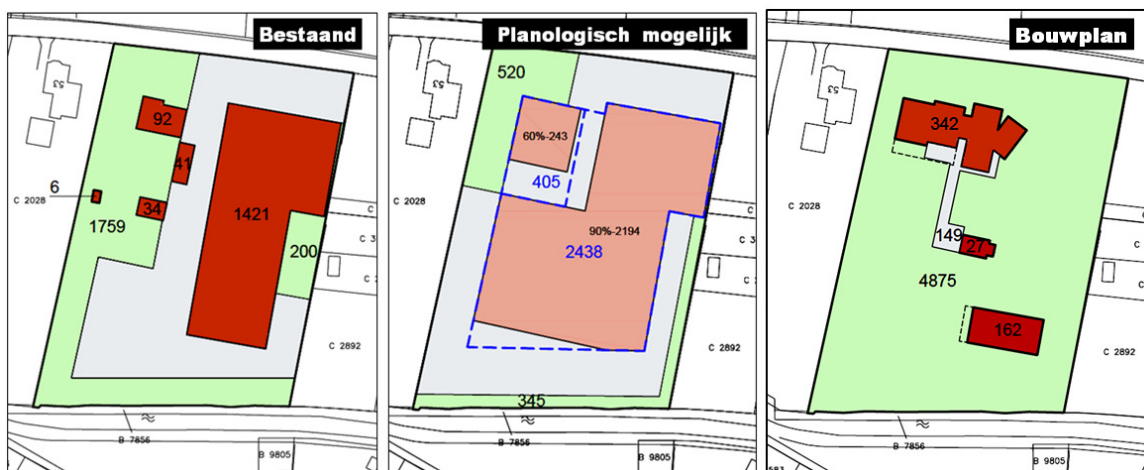
Het voorliggende bouwplan is hiernaast passend in de omgeving en zorgt voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor zijn de volgende argumenten te geven:

- De te realiseren woning past binnen het bestaande bebouwingsbeeld van de Brakersweg, waar voornamelijk woningen aan gelegen zijn. Een woning is ter plaatse veel beter passend dan dat er zich opnieuw een detailhandelsbedrijf op de locatie vestigt (hetgeen, gezien het geldende planologisch-juridische regime voor de goede orde dus nog steeds mogelijk is).
- De nieuwe woning wordt binnen de bestaande rooilijnen aan de Brakersweg gesitueerd. De bebouwing ligt hiermee grotendeels aan de zijde van de Brakersweg; hetgeen ruimtelijk passend en logisch is; het achterste deel van het perceel blijft grotendeels onbebouwd.
- De kwaliteitswinst wordt onder meer bereikt door het perceel voornamelijk groen in te richten met de uitstraling van een park. Maar liefst ca. 4.857 m² van het perceel wordt ingericht met groen of water (in vergelijking met ca. 1.959 m² in de bestaande situatie).

- De nieuwe bebouwing krijgt een hoogwaardige architectonische vormgeving en uitstraling. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling, maar met de architectonische detaillering en materialisering wordt hieraan een moderne draai gegeven.
- Binnen het plan worden meerdere duurzaamheidsmaatregelen verwerkt, zoals groene daken gecombineerd met geïntegreerde zonnecellen waarbij de nieuwste technieken worden toegepast en het gebruik van duurzame materialen. Ook wordt het regenwater gescheiden van het rioolwater en vertraagd afgevoerd. Verder wordt er onderzocht of er gebruik kan worden gemaakt van aardwarmte middels een gesloten bron.

Tevens kan worden gesteld dat met het voorliggende bouwplan de hoeveelheid bebouwing en verharding verregaand zal afnemen. In paragraaf 2.2 is al besproken dat in de bestaande situatie en in de planologische mogelijke situatie sprake is van veel verharding en bebouwing. Bij onderhavig plan is sprake van aanzienlijk minder bebouwing en verharding. Daar komt nog eens bij dat veel van de verharding uit wordt gevoerd in halfverharding. Ook neemt het oppervlak aan groen en water aanzienlijk toe tot in totaal ca. 4.875 m².

Bestaande situatie		Planologische mogelijkheden		Voorliggend bouwplan	
Onderdeel	Opp.	Onderdeel	Opp.	Onderdeel	Opp.
Bedrijfswoning	173 m ²	Bedrijfswoning	243 m ²	Woning en 'blokhut'	369 m ²
Bedrijfsgebouwen	1.421 m ²	Bedrijfsgebouwen	2.194 m ²	Barn	162 m ²
Verharding	2.003 m ²	Verharding	2.254 m ²	Verharding	149 m ²
Groen	1.959 m ²	Groen	865 m ²	Groen	4.875 m ²



Ten slotte dient te worden benadrukt dat het voorliggende bouwplan zeer positief is ontvangen door de omwonenden. De omwonenden zijn geraadpleegd door de initiatiefnemer. De omwonenden hebben verder een verklaring getekend dat zij geen bezwaar tegen de plannen hebben. Deze handtekeningen zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De gemeenteraad staat positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling. Om die reden is er een ruimtelijk kader vastgesteld door de gemeenteraad voor deze ontwikkeling.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Om te motiveren dat voorliggend plan past binnen de van toepassing zijnde beleidsruimte, wordt in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevante) beleid beknopt weergegeven en wordt gemotiveerd op welke wijze het plan binnen het beleid past of hier ten minste niet mee in strijd is.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De regels waarmee in de planvorming en in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Voorliggend plan betreft de realisatie van een nieuwe woning (als vervanging van de te verwijderen bedrijwoning) met bijbehorende bijgebouwen op een perceel van een voormalig tuincentrum in de kern van Castricum. Het plan raakt niet aan nationale belangen waarvoor in het Barro (beschermende) regels zijn opgenomen.

3.2.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van een nieuwe woning als vervanging van de te verwijderen bedrijfswoning en detailhandelsvoorziening met bijbehorende bijgebouwen in bestaand stedelijk gebied (BSG). Met inachtneming van jurisprudentie wordt geconcludeerd dat de omvang van het plan (per saldo neemt het aantal woningen niet toe; huidige bedrijfswoning is een woning welke wordt vervangen door een burgerwoning) en gezien de planologische consequenties (plan zorgt niet voor leegstand elders) te kleinschalig om te spreken van een "stedelijke ontwikkeling in de zin van de LvDV". Gezien het voorgaande is het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking voor dit plan niet aan de orde.

3.3 Provinciaal beleid

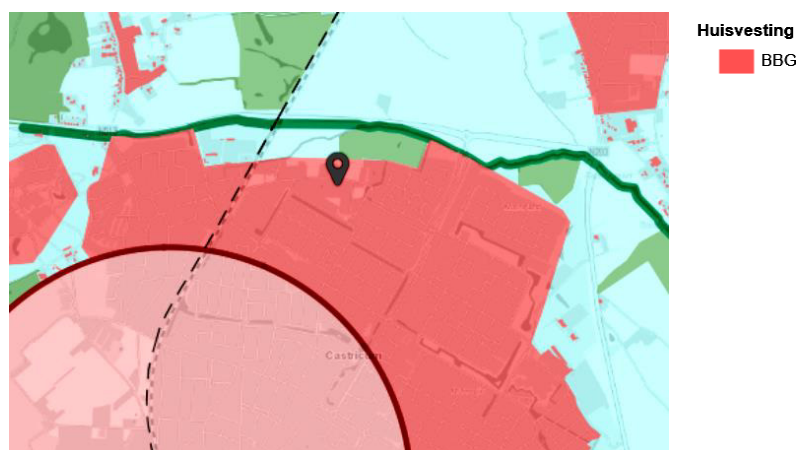
3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. Na vaststelling is de structuurvisie meerdere malen herzien, voor het laatst in 2015. De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden:

- Ruimtelijke kwaliteit: Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap, behoud en ontwikkeling van natuurgebieden en behoud en ontwikkeling van groen om de stad;

- Duurzaam ruimtegebruik: Milieukwaliteiten, behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten, voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- Klimaatbestendigheid: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater, Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

De aspecten die van toepassing zijn voor het besluitgebied worden hieronder kort toegelicht.



Uitsnede uit kaart huisvesting, met aanduiding plangebied (donkergrijze fiche)

Duurzaam Ruimtegebruik - Algemeen

De provincie verstaat hieronder het plaatsen van de juiste functie op de juiste plek. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft daarom naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG), vooral waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten.

Duurzaam Ruimtegebruik - Milieukwaliteit

Voor het realiseren van een duurzame milieukwaliteit is samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu belangrijk. Door milieukwaliteiten als externe veiligheid, bodem, geluid en geur en lucht integraal onderdeel te laten zijn van gebiedsontwikkelingen kunnen enerzijds milieuknelpunten opgelost en voorkomen worden en anderzijds kansen voor duurzaam ruimtegebruik en een verbeterde leefbaarheid worden benut.

Klimaatbestendigheid - Algemeen

De Provincie Noord-Holland zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving, in harmonie met water en door gebruik van duurzame energie. Dit dient te worden bereikt door de effecten van locatiekeuze, ruimtelijke inrichting en indien nodig aanpassing op gebouwniveau.

Toetsing

Het plan is niet strijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Het plan is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied. Met onderhavig plan krijgt een voormalige bedrijfslocatie een passende nieuwe woonfunctie (vervanging bestaande bedrijfswoning door nieuwe woning met bijgebouwen en slopen alle oude bedrijfsgebouwen). Er is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en met het plan is sprake van intensivering van het ruimtegebruik.

3.3.2 Ontwerp-omgevingsvisie 2050

Er is een nieuwe omgevingsvisie (Omgevingsvisie 2050) in voorbereiding die de provinciale structuurvisie zal vervangen; deze heeft momenteel de status ontwerp en is dus nog niet vastgesteld.

Er zijn geen wezenlijke veranderingen in de omgevingsvisie in het beleid voor zover relevant in het kader van onderhavig plan (de herstructurering van een bestaande bebouwde locatie binnen bestaand bebouwd gebied).

3.3.3 Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

Op 21 juni 2010 is tegelijk met de structuurvisie de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Op 1 maart 2017 is de meest recente herziening van de verordening in werking getreden. In de herziene versie van de ruimtelijke verordening is het hoofdstuk Bestaand Bebouwd Gebied en bijbehorende artikelen van de vorige verordening komen te vervallen. In de plaats daarvan wordt gesproken over Bestaand Stedelijk Gebied waar voor de interpretatie van hetgeen hieronder wordt verstaan, wordt verwezen naar een gebied zoals bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening: “*bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*” Dit is van belang voor het volgende:

- In de verordening zijn regels opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een *nieuwe stedelijke ontwikkeling* als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
- Binnen Bestaand Stedelijk Gebied zijn daarnaast geen beperkingen opgenomen voor *kleinschalige ontwikkelingen*. Als *kleinschalige ontwikkeling* wordt door de provincie een ontwikkeling aangemerkt die geen stedelijke ontwikkeling is in de zin van artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening).

Toetsing

De geplande nieuwe woning ligt binnen Bestaand Stedelijk Gebied. Voor de nieuwe PRV die vanaf 1 maart 2017 geldt is van belang dat de ontwikkeling van 1 woning ter vervanging van een voormalig tuincentrum met bedrijfswoning ingevolge de PRV is aan te merken als een *nieuwe kleinschalige ontwikkeling*. Immers, zoals uit voorgaande paragraaf 3.2.3 is op te maken, is de ontwikkeling geen “stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking” en daarmee geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Geconcludeerd wordt dat een nieuw bestemmingsplan voor deze ontwikkeling niet strijdig is met de PRV.

3.3.4 Provinciale woonvisie 2010-2020 Goed Wonen in Noord-Holland

In september 2010 is de Provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. Met deze visie kiest de provincie – waar het gaat om woningbouw – voor een nadruk op de kwaliteit, naast de aantallen woningen. De doelstelling van de visie is dat in 2020 'de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu'. In de woonvisie worden drie opgaven benoemd waarvoor de provincie zich gesteld weet:

- Ten eerste de demografische ontwikkelingen: vergrijzing, ontgroening en afnemende groei zijn trends die zich in de gehele provincie voordoen. Tegelijkertijd is een belangrijk kenmerk van die trends dat ze zich overal op een andere manier of snelheid voordoen. Dit maakt afstemmen en beleidsvorming op regionaal niveau des te belangrijker.
- De tweede opgave voor het wonen wordt gevormd door een combinatie van maatschappelijke ontwikkelingen: individualisering en differentiatie van consumentenbehoeften, extramuralisering in de zorg en bewustwording van klimaatproblematiek.
- De derde opgave is gelegen in de economische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de woningmarkt. De betaalbaarheid en financieringsmogelijkheden staan onder druk, terwijl tegelijkertijd sprake is van vraaguitval en waardedaling in bestaand vastgoed. De precieze consequenties hiervan op de woningmarkt laten zich moeilijk aanzien.

Op basis van deze drie opgaven (hieronder nader uiteengezet) en de ambities heeft de provincie drie speerpunten van beleid opgesteld:

- Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten (en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning);
- Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De provincie zet zich hierbij vooral in op de rol van procesleider, aanjager en expert. Vanuit deze rol stuurt de provincie aan op het maken van bestuurlijke afspraken in de Regionale Actie Programma's. In deze actieprogramma's worden de speerpunten en opgaven uit de woonvisie nader uitgewerkt.

Toetsing

Het plangebied valt binnen het Regionaal Actie Programma voor de Regio Alkmaar. In toelichting paragraaf 3.4.1 wordt op dit actieprogramma verder ingegaan.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Actieprogramma wonen

De provincie Noord-Holland en alle gemeenten in Noord-Holland hebben met elkaar regionale actieprogramma's wonen opgesteld. In de regionale actieprogramma's wonen staan per regio afspraken over het aantal te bouwen woningen en de kwaliteit ervan.

Op het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is het Regionale Actie Programma (RAP) Regio Alkmaar, vastgesteld op 6 juni 2017, van toepassing. In het RAP wordt ingezet op een nieuwbouwprogrammering die flexibel aansluit op de actuele vraag. Hierbij staan de kwaliteiten van woningen en de match met locaties en segmenten centraal. De regio geeft aan dat bij nieuwbouw prioriteit ligt bij een ruimtelijke versterking en ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties. Daarbij moet er gewerkt worden in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verder streeft het RAP naar een levensloopbestendige en duurzame woningvoorraad in de regio Alkmaar. Dit moet ervoor zorgen dat inwoners langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Daarnaast zorgt een duurzame woning voor besparing van energiekosten en winst voor het milieu.

Toetsing

De huidige bedrijfswoning is een woning welke wordt vervangen door een burgerwoning. Hierbij neemt per saldo het aantal woningen niet toe. Dit wordt in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking verder onderbouwd (paragraaf 3.2.3).

De woning sluit aan op de kwaliteiten die in het RAP gesteld worden. Zo zorgt de woning voor een ruimtelijke versterking (de bedrijfswoning is in onbruik) op een inbreidingslocatie. Daarnaast sluit de woning aan bij de duurzame kwaliteitseisen. Het betreft een levensloopbestendige woning (met onder meer slaapkamer op de begane grond en mogelijkheden voor domotica). Ook worden tal van duurzaamheidsaspecten ingezet bij de nieuwe woning: zo worden groene daken gerealiseerd, worden zonnepanelen geplaatst en wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen.

3.4.2 Regionale woonvisie regio Alkmaar 2013-2020

De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte overgelaten om op de lokale behoefte in te spelen. De woonvisie geeft richting en zorgt ervoor dat gemeenten van elkaar weten wat ze doen en waar ze elkaar kunnen aanvullen en versterken. Hiermee wordt voorkomen dat onderlinge concurrentie ontstaat en kansen in de regio onbenut blijven. Kansen die de regio samen met marktpartijen moet zien te benutten. Corporaties zijn daarbij de natuurlijke partners van gemeenten maar ook coalities met andere marktpartijen zoals regionale bouwers en ontwikkelaars en het aanboren van contacten van buiten de regio is in dit tijdsbestek noodzaak.

De belangrijkste thema's in de Regionale Woonvisie zijn:

- vraaggericht toevoegen aan de woningvoorraad;
- inzetten op een levensloopgeschikte voorraad;
- duurzaamheid: inzetten op een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele, energie-neutrale 'woonlastenlage' woonregio;
- in kleine kernen bewaken van leefbaarheid en voorzieningen;
- aandacht voor specifieke doelgroepen: starters; CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap); studenten; statushouders; bijzondere doelgroepen in kader 5% regeling; Europese arbeidsmigranten; alternatieve woonvormen voor cliënten Maatschappelijke Opvang;
- monitoring bestaande voorraad en nieuwbouw;

In totaal bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 10.000 woningen tot 2020. De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nu geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Er is nu een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de Regio Alkmaar slim moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

Toetsing

De regionale visie sluit aan op het RAP en geeft aan dat er ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningen. De regionale visie is uitgewerkt in de lokale woonvisie gemeente Castricum 2014-2030. Deze wordt behandeld in paragraaf 3.5.2.

Onderhavig plan (de vervanging van een bedrijfswoning door een nieuwe burgerwoning) is in algemene zin binnen de regionale woonvisie passend. Het plan sluit specifiek goed aan op twee van de genoemde belangrijke thema's in de woonvisie. Ten eerste betreft de nieuwe woning een levensloopbestendige woning (met onder meer slaapkamer op de begane grond en mogelijkheden voor domotica). Ten tweede worden tal van duurzaamheidsaspecten ingezet bij de nieuwe woning: zo worden groene daken gerealiseerd, worden zonnepanelen geplaatst en wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. Op deze wijze wordt goed aangesloten bij de genoemde duurzaamheidsdoelstellingen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030

Op 7 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 vastgesteld. De structuurvisie biedt een belangrijk kader voor de toekomst van de gemeente en zet de koers op hoofdlijnen uit. Er zijn kerndoelen geformuleerd ten aanzien van de identiteit, bevolkingsontwikkeling en doelgroepen van de volkshuisvesting, landelijk gebied / buitengebied, routes voor langzaam verkeer, werkgelegenheid, winkelveorzieningen, welzijnsvoorzieningen, duurzaamheid en water. Dit uit zich als volgt:

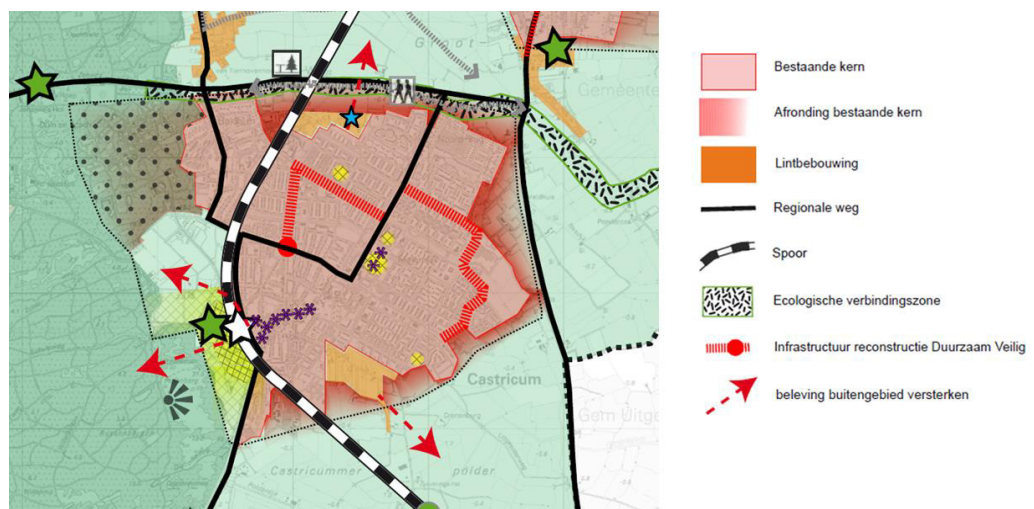
De vijf kernen Akersloot, Bakkum, Castricum, Limmen en de Woude die als eenheid in verscheidenheid bij elkaar horen, maken gemeente Castricum tot een gemeente met een buitengewoon karakter. De dorpen zijn eigen gemeenschappen, die zich samen met elkaar bewust zijn van hun bevoorrechte positie in een aantrekkelijk en open landschap. De verbindende factor zijn de polders van de Binnendelta. Daarom worden deze bijzonder gekoesterd. Agrariërs krijgen de ruimte voor nevenactiviteiten om hun bedrijven economisch rendabel te exploiteren en hebben ook een rol in het behoud van het landschap.

De bevolking vergrijst maar door hier op in te spelen met bijvoorbeeld zorgvoorzieningen en andere maatregelen blijft de gemeente vernieuwen. Gemeente Castricum werkt eraan bekend te worden als leeftijdsvriendelijke gemeente. De openbare ruimte

wordt barrièrevrij ingericht waardoor iedereen ervan gebruik kan (blijven) maken. Nieuwbouwlocaties in de kernen bieden kansen voor experimenten: verschillende leeftijdsgroepen kunnen in een gebouw een plek krijgen (generatie wonen) en kleinschalige buitengewone projecten sluiten aan bij de wensen van een specifieke leefstijl. Inbreiden in de kernen houdt het landelijk gebied open. Daarmee zorgt het voor behoud van het dorpse karakter van de gemeente en maakt toch ontwikkeling mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen zijn gericht op het realiseren van een duurzame omgeving. Dit maakt de gemeente Castricum met haar kernen Akersloot, Bakkum, Castricum, Limmen en de Woude buitengewoon. Het buitengebied blijft open, verdichting vindt plaats in de bebouwde kom. Dit sluit aan bij actueel provinciaal en Rijksbeleid zoals geformuleerd in bijvoorbeeld de Rijksstructuurvisie Randstad 2040.

De gemeente Castricum is vooral een woongemeente. Natuurlijk wordt er ook gewerkt. Werkgelegenheid is met name te vinden bij de onderwijs- en zorginstellingen en op de bedrijventerreinen. De agrarische economische activiteit buiten de kernen is zeer vitaal. Groeipotentie bieden de sectoren recreatie & toerisme, zorg en zakelijke dienstverlening in de dorpen. Werken aan huis en kantoorlocaties binnen de woonomgeving worden gefaciliteerd net als op bedrijventerreinen. Ook worden voorzieningen geconcentreerd. Ruimtelijk clusters van voorzieningen vergroten de economische levensvatbaarheid en zorgen voor dynamiek in de kernen. Voorzieningen zijn goed toegankelijk en aantrekkelijk voor zowel ouderen als jongeren en bereikbaar met langzaam vervoer.

Een sterke eigen identiteit van Akersloot, Bakkum, Castricum, Limmen en de Woude maakt het buitengewone karakter van de gemeente zichtbaar. Cultuur, natuur en landschap dragen hieraan bij door zichtbaar te zijn voor bewoners en bezoekers. Zo wordt cultuur gevierd tijdens evenementen en is water bijvoorbeeld waarneembaar in het landschap. Daarnaast kan het buitengewone karakter ook tot uitdrukking komen in de openbare ruimte. Hier wordt namelijk het buiten naar binnen in het dorp gebracht. Hoogwaardige en goede openbare ruimte versterkt en bevestigt dit.



Uitsnede uit visiekaart Structuurvisie

Toetsing

Voorliggend plan betreft het vervangen van bestaande bebouwing van een voormalig tuinentrum met bedrijfswoning in de kern van Castricum door 1 nieuwe burgerwoning met bijbehorende bebouwing. Deze ontwikkeling is passend binnen het beleidskader zoals geformuleerd in de structuurvisie Buitengewoon Castricum. Per saldo neemt het aantal woningen met voorliggend plan niet toe (een bedrijfswoning is ook een woning), maar los daarvan mogen binnen de bestaande kern woningen worden toegevoegd om de woningvoorraad met de demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen in de huishoudensamenstelling in de pas te laten lopen. Het onderhavige plan kan bijdragen aan een passende afronding van de bestaande kern van Castricum en past binnen de beoogde lintbebouwingsstructuur.

3.5.2 Lokale woonvisie gemeente Castricum 2014-2030

In de lokale woonvisie schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Castricum. Deze visie staat niet op zich, maar kan als lokale doorvertaling worden gezien van het Regionale Actieprogramma Wonen, dat in overleg met de regio en de provincie is vastgesteld, en als een uitwerking van de Strategische visie Buiten Gewoon Castricum, dat een toekomstbeeld voor de gemeente tot 2030 schetst.

De gemeente Castricum hanteert inzake haar woonbeleid de volgende doelstelling: In deze woonvisie onderbouwen wij ons streven naar een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit op de vraag van onze huidige en toekomstige inwoners. Een gedifferentieerd woningaanbod biedt de mogelijkheid om een gewenste wooncarrière te maken binnen de gemeente en draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. Ter bevordering van deze evenwichtige bevolkingsopbouw besteden wij in ons programma wonen met name aandacht aan bouwen voor jongeren, starters en senioren.

Wij bieden een veilige en behaaglijke woonomgeving met veel groen, optimale voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen, fraaie verblijfsgebieden in de dorpen en de natuur. Kortom een inspirerende omgeving voor inwoners, ondernemers en bezoekers.

Vanuit deze doelstelling volgen drie beleidsopgaven:

- Een nieuwbouwprogramma met toekomstwaarde: Een woningbouwprogramma dat toereikend is in aantal en gedifferentieerd is in eigendom, type en prijs. Dit gedifferentieerde woningbouwprogramma sluit aan bij de vraag en de financiële mogelijkheden van starters, kleine huishoudens, gezinnen en senioren en bevordert de doorstroming. Tot 2020 wil de gemeente 1.400 nieuwe woningen realiseren. Minimaal 25% daarvan wordt in de sociale categorie gerealiseerd.
- Een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn: Een woningaanbod, dat veilig en toegankelijk is en in de nabijheid van voorzieningen. Een dergelijk aanbod maakt zorg op maat mogelijk en biedt mogelijkheden voor ontmoeting en sociale activiteiten, zodat alle inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en in de samenleving kunnen functioneren.
- Aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad en bestaande wijken: Een aantrekkelijke en behaaglijke woonomgeving waarborgen door beheer en waar nodig herstructurering, in samenhang met het woningbouwprogramma op inbreidings- en transformatielocaties. Daarmee wordt de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit versterkt en ontstaat een gedifferentieerd woningaanbod.

Als gevolg van de huishoudensverdunding is het daarvoor noodzakelijk om de woningvoorraad uit te breiden. De nieuwbouw zal hoofdzakelijk gerealiseerd worden in het bestaand bebouwde gebied van de woonkernen om de groene en landelijke omgeving tussen de woonkernen te behouden. De locaties die mogelijk geschikt zijn voor nieuwbouw in de bestaande kernen zijn vermeld in het Masterplan Inbreidingen (2009). Dit masterplan komt in paragraaf 3.5.3 aan bod.

Toetsing

Het plan ziet toe op een kleinschalige inbreiding / herontwikkeling (waarbij voormalige bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning plaats maken voor een nieuwe burgerwoning met bijgebouwen). Dit sluit aan op de woonvisie, waarin de gemeente inzet op het realiseren van de benodigde woningen door middel van inbreiding. Hiernaast is het plangebied gelegen binnen een locatie die is opgenomen in het Masterplan Inbreidingen (zie verder de navolgende paragraaf).

3.5.3 Masterplan Inbreidingen

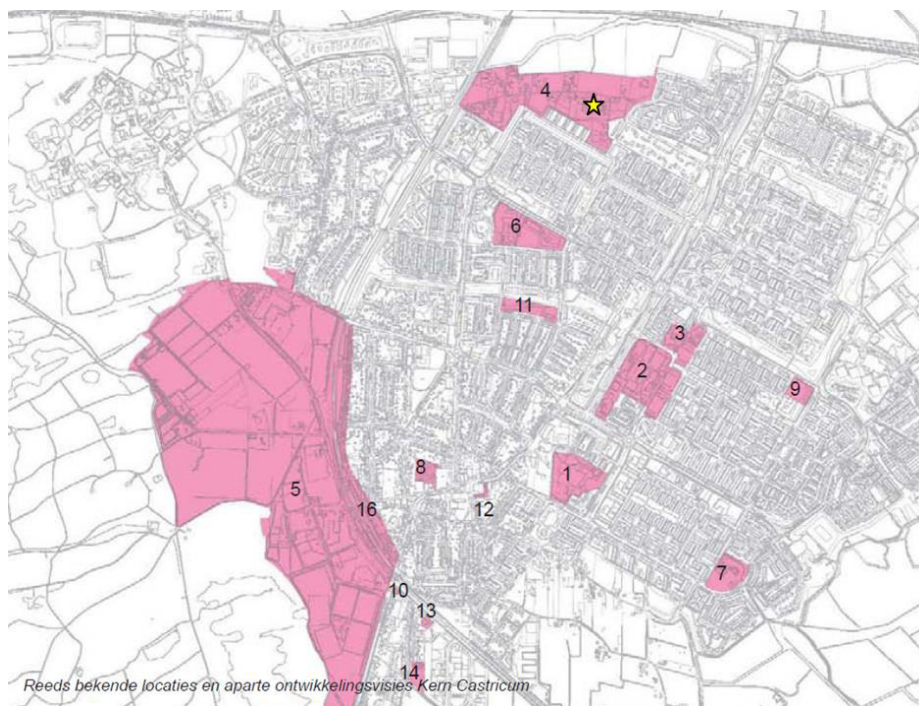
Omdat Castricum sterk wil inzetten op inbreidingslocaties is een Masterplan Inbreidingen bastgesteld. Deze visie geeft antwoord op de vraag welke invulling(en) de gemeente aanvaardbaar acht, op het moment dat de wens (van bijvoorbeeld een grondeigenaar) ontstaat om een inbreidingslocatie tot (her)ontwikkeling te brengen.

Het masterplan beschrijft de zoektocht naar mogelijke inbreidingslocaties binnen de kernen Castricum, Bakkum, Limmen en Akersloot. De zoektocht heeft geresulteerd in de aanwijzing van 33 locaties. Het betreft locaties die los staan van de bestaande visies en reeds bekende ontwikkelingen, en als mogelijke woningbouwlocatie kunnen worden beschouwd, al dan niet na sloop van bestaande bebouwing.

Het Masterplan Inbreidingen doet geen uitspraken over invulling en moment van uitvoering. Wel zijn per locatie uitgangspunten en randvoorwaarden voor bebouwing opgenomen ten aanzien van doelgroepen, type woningen en capaciteit.

In het Masterplan is als voorwaarde voor nieuwbouw binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) opgenomen dat het dient te passen in de omgeving en in overleg met omwonenden tot stand dient te komen, rekening houdend met de uitgangspunten van de woonvisie.

Over de noordwestelijke zijde van Castricum wordt gesteld dat hier momenteel nog geen sprake is van een goede landschappelijke afronding; deze zal moeten worden gevonden in de stedenbouwkundig-landschappelijke inrichting van de percelen langs de Brakersweg.



Kaartbeeld reeds bekende locaties en aparte ontwikkelingsvisies Kern Castricum

De locatie Brakersweg is aangeduid als reeds bekende locatie waarvoor reeds een ontwikkelingsvisie geldt. Dit betreft de ontwikkelingsvisie Brakersweg, die in paragraaf 3.5.5 nader aan de orde komt. In het Masterplan Inbreidingen is het volgende over deze locatie opgenomen.

4. Gebiedsvisie Brakersweg

kwalitatieve typering: Vrijstaande grondgebonden woningen in het lint, landelijke uitstraling

capaciteit: 2 woningen

stand van zaken: visie vastgesteld

Toetsing

Het plangebied is opgenomen binnen een reeds bekende locatie waar inbreidingen plaats kunnen vinden. Onderhavig plan past binnen de gestelde kaders: het is een vrijstaande woning in het lint met een landelijke uitstraling.

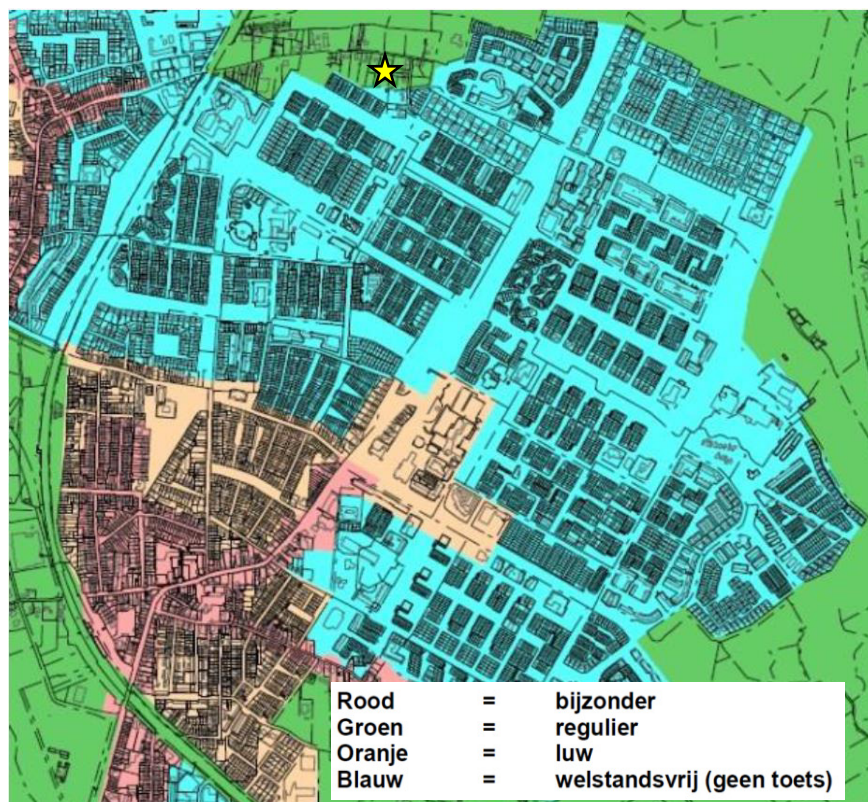
Ten slotte kan worden gesteld dat voldaan is aan de eis dat nieuwbouw in bestaand bebouwd gebied in overleg met de omwonenden tot stand moet komen: bij dit plan is overleg met omwonenden gevoerd en deze hebben aangegeven zeer content te zijn met de voorgenomen transformatie. De omwonenden hebben eveneens hun akkoord en handtekening gegeven. In de bijlage zijn deze handtekeningen opgenomen.

3.5.4 Welstandsnota 2013

Op 19 september 2013 heeft de raad van de gemeente Castricum de Welstandsnota 2013 vastgesteld. De welstandsnota heeft tot doel een effectief, controlebaar en helder welstandstoezicht in te richten. In de welstandsnota formuleert de gemeente voor haar grondgebied haar beleid voor de ruimtelijke kwaliteit. Het geeft toetsingscriteria voor alle bouwplannen waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Toetsing aan de welstandsnota vindt plaats aan de hand van gebiedscriteria. In dit kader worden de volgende gebieden onderscheiden:

- welstandsvrije gebieden;
- luwe welstandsgebieden;
- reguliere welstandsgebieden;
- bijzondere welstandsgebieden.



Kaart welstandsniveaus (welstandsnota 2013)

Toetsing

De locatie ligt in regulier welstandsgebied, de bouwplannen moeten daarom getoetst worden op welstand. De barn is reeds voorgelegd aan de welstandscommissie en kon rekenen op een positief advies (vergadering 24-10-2016). Ook het woonhuis krijgt een passende architectonische vormgeving. Het plan voor het woonhuis zal eveneens aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

3.5.5 Ontwikkelingsvisie Brakersweg

De gemeenteraad van Castricum heeft de “ontwikkelingsvisie Brakersweg” vastgesteld op 25 september 2008. In deze visie is de locatie Brakersweg 67-69 genoemd als: “locatie die zich leent voor verbetering. Het betreft een locatie waarvan de huidige bebouwing niet past in de maat en schaal en karakteristiek van het lint en waarvan de bebouwing een lage kwaliteit heeft.”

Met de vaststelling van de visie is door de gemeenteraad bepaald dat functiewijziging mogelijk is. In de notitie worden diverse stedenbouwkundige randvoorwaarden gegeven, onder meer voor het “gericht vernieuwen”.

Toetsing

Voorliggend project is een uitwerking van en geeft invulling aan het beleidskader voor dit gebied. Daar waar op details wordt afgeweken van de ontwikkelingsvisie is dit in het kader van het eerdere principeverzoek uitgebreid gemotiveerd. Op basis hiervan heeft de gemeente een principiegoedkeuring gegeven voor de voorliggende ontwikkeling met een hieraan verbonden ruimtelijk kader.

3.6 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat het geldende gemeentelijke en bovengemeentelijke ruimtelijke beleid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4 Milieu- en overige haalbaarheidsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk van deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de milieuaspecten alsmede de overige haalbaarheidsaspecten. Ten slotte wordt ingegaan op het aspect duurzaamheid.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 *Milieu-effectrapportage*

Het onderhavige plan is aan te merken als een activiteit op grond van het Besluit m.e.r., namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject. De omvang blijft ver onder de bij de drempelwaarden en om die reden is formeel een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Deze vormvrije m.e.r. beoordeling is uitgevoerd³ in de vorm van een aanmeldingsnotitie. Op basis hiervan kan het bevoegd gezag een formele beslissing nemen inzake de m.e.r.

Uit de beoordeling in deze notitie blijkt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgenesignaleerd worden bij de genoemde milieuaspecten. Deze gevolgen worden ook niet verwacht bij de overige (niet nader genoemde) milieuaspecten. Een nader onderzoek in de vorm van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is niet nodig.

De gemeenteraad van Castricum heeft als bevoegd gezag formeel het besluit genomen geen m.e.r. te doorlopen middels het vaststellen van de voornoemde aanmeldingsnotitie op 19 juli 2018. Het besluit⁴ is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

4.2.2 *Milieuzonering*

Algemeen

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies zoals woningen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol, namelijk past de nieuwe bestemming in de omgeving en laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

³ Aanmeldingsnotitie m.e.r., SAB, kenmerk 170112, 21 november 2017.

⁴ Raadsbesluit Castricum, vaststellen ruimtelijk kader Brakersweg 67-69, RB2018, 19 juli 2018.

Toetsing

Het plangebied ligt aan de rand van de woonkern Castricum. Voorliggend plan betreft de realisatie van een woning op een perceel waar momenteel detailhandel met een bedrijfswoning is toegestaan. De locatie grenst aan drie zijden aan woonpercelen. In aansluiting hierop is de woonfunctie een passende nieuwe functie voor het besluitgebied.

In de nabijheid bevindt zich een tweetal locaties met een bedrijfsbestemming, namelijk Brakersweg 24 waar een agrarisch bedrijf is toegestaan en Brakersweg 45 waar ingevolgens het bestemmingsplan een bakkerij is toegestaan. Voor de bedrijfsvoering op beide bedrijfslocaties geldt dat beide bedrijven te maken hebben met bestaande woningen die dicht bij zijn gelegen dan de nieuwe woningen op Brakersweg 67-69. De bestaande bedrijfsvoering zal dan ook niet als gevolg van de nieuwe woningen belemmerd gaan worden.

Maar ook voor de nieuwe woningen geldt dat de beoordeling moet worden gemaakt of sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor deze beoordeling wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Bij beide bedrijven kan worden aangetoond dat de nieuwe woningen buiten de indicatieve zones zijn gelegen.

Conclusie

Er zijn geen bedrijven of functies die uit oogpunt van milieuzonering een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan, noch vormt het bestemmingsplan een belemmering voor bedrijven en functies in de omgeving.

4.2.3 Geur

Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de veehouderij. Het Besluit landbouw stelt hiernaast algemene regels aan landbouwinrichtingen welke voldoen aan de criteria gesteld in het besluit.

Toetsing

Op basis van de normstelling dient een minimale afstand van 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter in het buitengebied tussen de veehouderij en geurgevoelig objecten te worden aangehouden. Het plangebied ligt op 115 meter van een agrarisch bedrijf en ligt derhalve op voldoende afstand om niet in strijd te zijn met de bepalingen van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

Conclusie

Het aspect geur leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

4.2.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder.

De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de maximaal toelaatbare waarde, dan wel een nader te bepalen hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidgevoelige functie(s). Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur hebben geen wettelijke onderzoekszone.

Toetsing

Het besluitgebied ligt niet in een zone van wegen met een wettelijke onderzoeksplicht. De Wet geluidhinder vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Verder geldt voor de Brakersweg (30 km/uur weg) dat deze straat een rustige straat betreft met relatief weinig verkeer. De rijsnelheid in deze straat is laag. Vanwege deze karakteristieken is de veronderstelling dat deze weg geen onaanvaardbaar geluidsklimaat veroorzaakt in het plangebied. Verder ligt de geprojecteerde woning op enige afstand van deze weg.

Het besluitgebied ligt verder niet in de wettelijke onderzoekszone van 200 m van de spoorlijn Alkmaar - Uitgeest (traject 430). Er zijn ook geen gezoneerde industrieterreinen in de nabijheid van het besluitgebied.

Gezien voorgaande hoeft geen geluidshinder te worden gewacht van verkeer op de woning.

Conclusie

Het aspect "geluid" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.5 Bodem

Wettelijk kader

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van een functieverandering. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie(s).

Toetsing

Er is in het verleden reeds diver bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. Hieruit bleek dat er enkele verontreinigingen aanwezig waren. Een verontreinigde spot is echter inmiddels opgeruimd.

Actueel bodemonderzoek

Ten behoeve van onderhavig plan is een actueel verkennend bodemonderzoek⁵ verricht binnen het plangebied.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.

⁵ Verkennend Bodemonderzoek, Brakersweg 67-69 te Castricum, Rouwmaat B.V., kenmerk: MT-17061, datum: 30 maart 2017.

- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese voor het plangebied (met uitzondering van de locatie van de voormalige verontreiniging) “Het overig terrein kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt grotendeels aangenomen.
- De hypothese voor de locatie van de voormalige verontreiniging “De voormalige verontreiniging kan op basis van het vooronderzoek als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern worden beschouwd” wordt verworpen. Er zijn zowel zintuiglijk als analytisch geen aanwijzingen aangetroffen van een mogelijke verontreiniging/sintelbijmenging ter plaatse van deellocatie B. Het vermoeden bestaat dat de verontreiniging reeds gesaneerd is.

Verder geldt dat op grond van het Besluit bodemkwaliteit eventueel vrijkomende grond niet zondermeer in het grondverkeer kan worden opgenomen. Mocht verder grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt..

Concluderend blijkt uit het onderzoek dat, afgezien van licht verhoogde gehalten, geen bodemverontreinigingen aangetroffen. Ter plaatse van de uitgevoerde sanering zijn eveneens geen verontreinigingen meer aangetroffen. Hiermee vormt de bodemkwaliteit geen beletsel voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Verkennd asbestonderzoek

Als onderdeel van onderhavig plan zal sloop plaatsvinden van bestaande gebouwen, namelijk de bestaande woning en de restanten van de bedrijfsgebouwen. Deze zijn opgericht in 1975. Omdat dit voor 1994 is, kunnen er mogelijk bij de bouw of verbouw asbesthoudende materialen zijn toegepast. Daarom zal na vrijgave van de de sloop een verkennd asbestonderzoek cf. NEN5707 worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect “bodem” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Na vrijgave van de sloop van de bestaande gebouwen zal nog wel een verkennd asbestonderzoek plaatsvinden. Dit zal te zijner tijd als voorwaarde in de omgevingsvergunning worden opgenomen.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn onder “hoofdstuk 5.2, titel 2 Luchtkwaliteitseisen” kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang.

De Wet Milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit vormt de Nederlandse uitwerking van de Europese normen voor de luchtkwaliteit. Op grond van de Europese regelgeving moet vanaf 2005 overal in Europa worden voldaan aan de grenswaarde voor fijn stof PM10. Om deze normen te halen is een maatregelenpakket opgesteld, dat in een samenwerkingsprogramma van de rijksoverheid en de lagere overheden wordt uitgevoerd. Dit pakket wordt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

genoemd. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het Rijk coördineert het programma. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (algemene maatregelen van bestuur) en ministeriële regelingen.

Het besluit en de regeling maken onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is.

Toetsing

Onderhavig plan maakt geen deel uit van een samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit – NSL).

Onderhavig plan (herbestemmen van tuincentrumlocatie (met bedrijfswoning) ten behoeve van nieuwbouw van 1 woning) draagt verder niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging als de toename van de concentraties stikstofdioxide of fijn stof gezien de beperkte schaal. Het onderhavige plan valt hiermee (ruimschoots) binnen de begrenzingen van de ministeriële regeling NIBM. Bovendien is de verkeersaantrekkende werking van 1 woning minder dan die van een detailhandelsfunctie met bedrijfswoning.

Wat betreft de blootstelling aan achtergrondconcentraties kan worden gesteld dat onderhavig plan is gelegen in een gebied met relatief lage achtergrondconcentraties. De achtergrondconcentraties blijven ver onder de gestelde grenswaarden. Om die reden kan worden geconcludeerd dat het plan aanvaardbaar is.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Het plan valt niet onder de NSL. Het plan valt verder aan te merken als NIBM. Ook in het kader van de goede ruimtelijke ordening kan gesteld worden dat hieraan wordt voldaan. Hierdoor vormt het aspect lucht geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.7 Externe veiligheid

Wettelijk kader

De externe veiligheid wordt beïnvloed door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het besluitgebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft.

Toetsing

Volgens de Risicokaart van de provincie Noord-Holland zijn er geen risicovolle bedrijven in de omgeving van het plangebied aanwezig. Ook vindt het plangebied zich niet in de buurt van transportroutes en buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Water

4.3.1 Wettelijk kader

Rijksbeleid

In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. De hoofddoelstelling is een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van waterproblemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ; Waterprogramma 2016-2021

Op 16 december 2015 is het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Waterprogramma in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren. Deze vraag is vastgelegd in de keur van het Hoogheemraadschap. Zij hanteert hierbij de volgende richtlijn als het gaat om verharding en compensatie:

Bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling zoals bijvoorbeeld de bouw van woningen dient in principe waterbergende capaciteit te worden aangelegd. Dit dient bij voorkeur binnen het plangebied gerealiseerd te worden. Is dit redelijkerwijs niet (geheel)mogelijk binnen een plangebied dan dient binnen hetzelfde peilgebied van het plan voorzien te worden in de aanleg van waterberging.

Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030

Het gemeentelijk waterbeleid is onder andere opgenomen in de Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030. Binnen de gemeente speelt de vraag naar extra ruimte voor water in relatie tot klimaatsverandering, (beperkte) toename van het bebouwd en verhard gebied, en het behoud van schoner water in de polders. Voor compensatie van bebouwing moet worden uitgegaan van een waterbergend oppervlak van tussen de 11% en 20% van het verharde oppervlak, afhankelijk van de wijze van uitvoering. Verder streeft de gemeente, waar mogelijk, naar afkoppeling van het hemelwater.

Gemeentelijk beleid watercompensatie bij verharding, geldend vanaf 2016

Naast richtlijnen van HHNK hanteert de gemeente Castricum in haar coördinerende taak de volgende gemeentelijke richtlijnen:

- De nadruk ligt op zoveel mogelijk vertraagd afvoeren: 100 % vertraagd afvoeren (groene daken, infiltratie in de tuin) betekent dat watercompensatie niet nodig is;
- Watercompensatie vindt bij grote voorkeur binnen het plangebied van het project plaats;
- Is overtuigend aangetoond dat dit niet kan, dan wordt watercompensatie binnen afzienbare termijn in de directe omgeving van het plangebied gecreëerd, binnen het betreffende peilgebied. In het uiterste geval vindt compensatie buiten het peilgebied plaats;
- Zo mogelijk worden bestaande waterlopen verbreed;
- Watercompensatie wordt getroffen in openbare ruimte;
- Combineer dit waar mogelijk met waterkwaliteitsmaatregelen: bijv. natuurvriendelijke oevers;
- Als norm geldt dat de maatregelen niet tot structurele grondwateroverlast (3 maanden hoger dan 0,9 meter onder bovenkant-vloerpeil) leiden.
- Realiseer de compensatiemaatregelen in openbaar gebied, met een voldoende brede onderhoudsstrook er langs (minimaal 3,50 meter breed);
- Een compensatie op particulier terrein is alleen acceptabel indien HHNK handhaving en controle garandeert (legger, keur, schouw);
- Waterdoorlatende verharding als maatregel ter vermindering van het oppervlak aan verharding wordt alleen geaccepteerd als de duurzaamheid op overtuigende wijze wordt aangetoond, ook bij een lage onderhoudsintensiteit;
- Als compensatie in het plangebied of de directe nabijheid onmogelijk is: ga dan steeds iets verderop kijken en probeer zo dichtbij mogelijk waterberging te realiseren;
- Indien in het plangebied geen compensatie mogelijk is, dan kan de ontwikkelaar als uiterste mogelijkheid (noodventiel) een vergoeding voor watercompensatie storren bij de gemeente;
- Hanteer als compensatievergoeding voor watercompensatie binnen het peilgebied een kostendekkend bedrag en buiten het peilgebied een bedrag van €150,-/m² compensatieverplichting (bedragen jaarlijks te indexeren en te enten op marktontwikkelingen).

In goed overleg komen ontwikkelaar, HHNK en gemeente mede op basis van bovenstaande richtlijnen tot een maatwerk-oplossing voor de planontwikkeling.

Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

4.3.2 Water onderhavig plangebied

Situatie plangebied

In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. In het kader van het bodemonderzoek zijn de geohydrologische gegevens in beeld gebracht. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bovenste 15 meter van de bodem gevormd wordt door een slecht doorlatende deklaag van onder andere klei en slibhoudend fijn zand. Direct onder de deklaag wordt het eerste watervoerende pakket aangetroffen. De stijghoogte van het grondwater reikt ongeveer tot 90 cm minus maaiveld.

Waterhuishoudkundige gevolgen onderhavig plan

Het plan bestaat uit de sloop van bestaande bebouwing en het verwijderen van bestaande verharding en dit te vervangen door één woning met bijbehorende bebouwing. In de huidige situatie bevindt zich op het perceel de bebouwing van een voormalig tuincentrum (circa 1.421 m²) en bedrijfswoning (ca. 173 m²). Verder bevindt zich op het terrein veel verharding (ca. 2.003 m²). Het plangebied is in de huidige situatie dan ook grotendeels verhard (in totaal ca. 3.597 m² van het perceel dat in totaal ca. 5.556 m² groot is). Het project heeft tot gevolg dat het verharde oppervlakte aanzienlijk zal afnemen. Er is in ieder geval zeker geen sprake met een toename van de verharding met meer dan 800 m². Dit is de ondergrens die het HHNK hanteert bij het verplicht stellen van watercompensatie. Er is dan ook geen noodzaak tot compensatie van de toename van het verharde oppervlak.



Huidige bebouwing plangebied

Overleg met de waterbeheerder

Overleg met de waterbeheerder zal, gezien de beperkte waterhuishoudkundige belangen ter plaatse, plaatsvinden in het kader van artikel 3.1.1 Bro tijdens de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

Het aspect “water” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van plan, met dien verstande dat het watertoets-overleg nog plaats moet vinden. Verwacht kan evenwel worden dat het waterschap positief tegenover de plannen kan staan. Niet alleen wordt met het plan het bebouwde / verharde oppervlak aanzienlijk verminderd (zeker in vergelijking met de planologische mogelijkheden), ook worden in het plan veel duurzame maatregelen opgenomen die ook een positief effect hebben op water, zoals het vertraagd afvoeren van opgevangen hemelwater, het toepassen van groene daken en het gebruik van natuurlijke materialen.

4.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. Aangetoond dient te worden dat van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. Het wettelijk kader hierbij is de nieuwe Wet natuurbescherming, die op 1 januari 2017 in werking getreden is en onder meer de Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998 heeft vervangen.

Toetsing

Eerder verricht onderzoek

Er is reeds eerder een quick scan flora en fauna uitgevoerd, namelijk door het bureau Els & Linde in augustus/september 2010. Beoordeeld is of er sprake is van potentieel aanwezige beschermde soorten en of deze schade ondervinden van het voornemen. In dit rapport is geconcludeerd dat de kans op een effect op beschermde natuurgebieden verwaarloosbaar is. Ook is geconcludeerd dat er geen beschermde planten en dieren voorkomen in het gebied die geschaad worden.

Actueel flora- en faunaonderzoek

Er is in het kader van voorliggend plan eveneens een actuele quick scan natuur uitgevoerd⁶. Hierna wordt kort ingegaan op de resultaten:

- Gebiedsbescherming: Uit voorliggend onderzoek blijkt dat er enkele Natura 2000-gebieden in de buurt van het plangebied liggen. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is het echter niet te verwachten dat de deze een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen of kernkwaliteiten in deze gebieden zal hebben. Een voortoets Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

⁶ Quick scan natuur Castricum, Brakersweg, [REDACTED] SAB, 9 maart 2017, kenmerk 170112.

Uit voorliggend onderzoek blijkt dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland, een weidevogel- of een ganzenfoerageergebied ligt. De ligging van deze gebieden ten opzichten van het plangebied vormen daarom geen beperkingen voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

- Soortenbescherming: Met behulp van verspreidingsgegevens van plant- en diersoorten van de Nationale Databank Flora en Fauna en het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft verblijfplaatsen van rugstreeppad en nestplaatsen van de huismus. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden.

Concluderend geldt dat wat betreft gebiedsbescherming geen negatieve effecten worden verwacht. Wat betreft de soortenbescherming kunnen negatieve effecten voor de rugstreeppad en de huismus niet worden uitgesloten.

Vervolgonderzoek huismus en rugstreeppad

Het benodigde vervolgonderzoek is inmiddels uitgevoerd⁷. Het nader onderzoek betrof de huismus en de rugstreeppad.

- Huisumus: In het plangebied zijn geen essentiële functies van huismussen vastgesteld. Aangezien in de periode van 1 april tot 15 mei 2017 twee inventarisatierondes zijn uitgevoerd, en tijdens beide rondes geen essentiële functies van de huismus zijn vastgesteld, kan met voldoende zekerheid gesteld worden dat essentiële functies voor de huismus in het plangebied afwezig zijn. Het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom voor de huismus niet noodzakelijk.
- Rugstreeppad: In het plangebied is ook nader onderzoek naar de rugstreeppad verricht. Binnen het plangebied is geen voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig. Bij het avondbezoek in mei 2017 werd op het terrein wel een rugstreeppad aangetroffen en bleek aan de zuid- en oostkant van het perceel, op de locatie van een recent aangelegde tuin en een voormalige kas, veel vergraafbare grond aanwezig. Verder werden in de bredere omgeving roepende rugstreeppadden gehoord ten noorden van het perceel.

Uit informatie van de bewoners bleek dat in het vroege voorjaar van 2017 veel puin uit de grond te zijn verwijderd op de locatie van de recent aangelegde tuin en de voormalige kassen, waardoor pioniersomstandigheden (open, vergraafbare grond) waren ontstaan die geschikt zijn als rustplaats voor de rugstreeppad. Om te onderzoeken of in 2018 nog vergraafbaar zand aanwezig was op de locatie, werd eind augustus 2018 nogmaals een veldbezoek aan het gebied gebracht.

Bij het bezoek bleek dat de aangelegde tuin aan de zuidkant van het perceel inmiddels dusdanig begroeid, dat open, vergraafbare grond dat de rugstreeppad zou kunnen gebruiken om zicht in te graven, niet meer aanwezig was. Ook op de locatie van de kassen en op de locatie van het pad aan de zuidzijde van het perceel, bleek vergraafbare grond niet aanwezig.

Doordat op het perceel geen vergraafbaar zand aanwezig is, zijn essentiële elementen van de rugstreeppad momenteel op het perceel niet aanwezig.

⁷ Nader onderzoek Wet natuurbescherming Huismus en rugstreeppad, Castricum, Brakersweg  SAB, 3 oktober 2018, kenmerk 170112.

Het doden van rugstreeppadden op het perceel is momenteel niet te verwachten en ook is het niet te verwachten dat verblijfplaatsen van rugstreeppadden op het perceel worden vernietigd. Verder is verstoring van rugstreeppadden niet te verwachten, doordat deze op het perceel momenteel niet zijn te verwachten. Het ontstaan van leefgebied voor de rugstreeppad is hier eveneens niet te verwachten. De werkzaamheden zullen op zodanig wijze worden uitgevoerd dat er geen leefgebied voor de rugstreeppad ontstaat. Hiermee is overtreding van de Wet natuurbescherming uitgesloten.

Conclusie

Het aspect “flora en fauna” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming benodigd.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

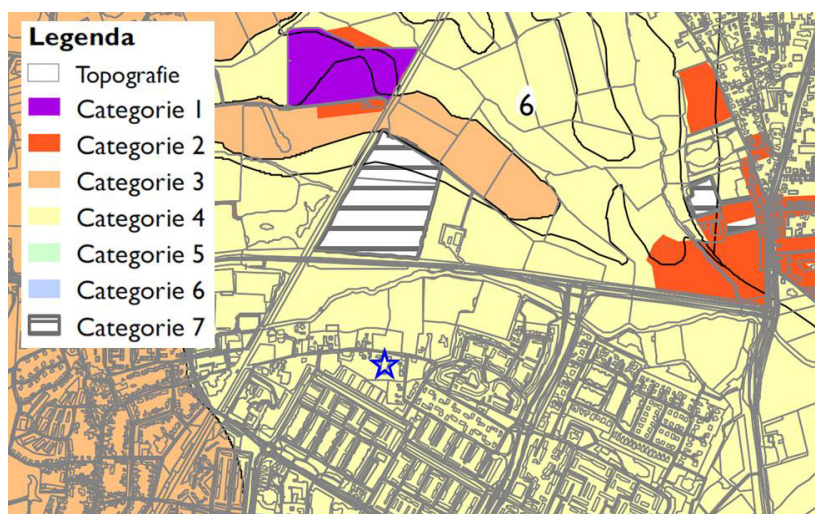
4.5.1 Archeologie

Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet moeten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen archeologische terreinen waar mogelijk behouden blijven en ingepast worden in de nieuwe structuur. Bij de planontwikkeling moet daarom zo vroeg mogelijk in het proces gelokaliseerd worden of sprake kan zijn van archeologische overblijfselen en wat de mogelijke waarde er van is en wat dat voor gevolgen heeft voor de nieuwe structuur. Op 6 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Archeologie Castricum 2011 vastgesteld. Voor het gehele grondgebied van Castricum is daarbij op basis van bureauonderzoek een analyse gemaakt van het gemeentelijk bodemarchief, die vervolgens is vertaald in zeven beleidscategorieën op de maatregelenkaart.

Toetsing

Het plangebied valt in categorie 4 (geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen tot een diepte van 40 cm onder maaiveld, mits het bouwplan niet groter is dan 500 m²).



Uitsnede uit archeologische maatregelenkaart gemeente Castricum met aanduiding plangebied (blauwe ster)

Archeologisch onderzoek

Voor deze locatie is reeds een archeologisch onderzoek⁸ uitgevoerd. Het onderzoek dat in de periode juli-augustus 2010 door ArcheoMedia is uitgevoerd betreft een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek.

Aangezien dit onderzoek enigszins gedateerd is, is in KSP Archeologie een oplegnotitie⁹ geschreven waarin wordt ingegaan op de door gemeente en RUD gemaakte opmerkingen. Uit de oplegnotitie blijkt dat een karterend onderzoek benodigd is om definitief uitspraak te kunnen over de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Karterend archeologisch onderzoek

Er is een archeologisch inventariserend veldonderzoek, karterende fase uitgevoerd¹⁰. De hoge waarde vanwege de (grotendeels) intacte bodemopbouw is in dit onderzoek getoetst.

Uit het booronderzoek is gebleken dat de tuingrond waarschijnlijk van recente (19^e tot 20^e eeuw) ouderdom is en dat de daaronder gelegen vaaggrond waarschijnlijk door verploeging is opgenomen in de tuingrond. Hoewel het potentiële archeologische sporenniveau in de top van de C-horizont (op 70-85 cm -mv) intact is aangetroffen, zijn tijdens het booronderzoek geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid een vindplaats uit deze periode. Daarom is de hoge verwachting uit het vooronderzoek om archeologische resten uit de perioden Late Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen en/of vroege fasen van de Nieuwe tijd aan te treffen voor het plangebied naar laag bijgesteld.

Op grond van de aangetroffen tuingrond van waarschijnlijk vrij recente (19^e tot 20^e eeuw) ouderdom, het ontbreken van bodemhorizonten in de daaronder gelegen getijdenafzettingen, het ontbreken van archeologische indicatoren in het plangebied en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek.

Conclusie

Het aspect “archeologie” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het archeologisch karterend booronderzoek ter plaats van de bouwvlakken heeft uitgewezen dat ter plaatse slechts lage archeologische verwachtingen bestaan. Voor de rest van het plangebied bestaat die duidelijkheid echter nog niet. Om die reden is voor de gebiedsdelen buiten de bouwvlakken een dubbelbestemming archeologie opgenomen, die tot doel heeft de mogelijke archeologische waarden te beschermen.

⁸ Archeologisch onderzoek aan de Brakersweg 67-69 te Castricum, gemeente Castricum, ArcheoMedia, augustus 2010, kenmerk A10-064-I.

⁹ Oplegnotitie Archeologisch onderzoek Brakersweg 67-69 te Castricum, gemeente Castricum, KSP Archeologie, 22 oktober 2017, kenmerk 17164.

¹⁰ Inventariserend Veldonderzoek karterende fase Brakersweg 67-69 te Castricum, Gemeente Castricum, KSP Archeologie, 6 november 2018, kenmerk 18315.

4.5.2 Cultuurhistorie

Algemeen

In het kader van het Rijksbeleid Modernisering van de Monumentenzorg is het sinds 1 januari 2012 wettelijk verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met cultuurhistorie. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt hiervoor de wettelijke basis. De ruimtelijke ordening krijgt zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden/verbeteren van cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Ter plaatse gelden geen bijzondere cultuurhistorische waarden anders dan de historische ontwikkeling van de Brakersweg welke in paragraaf 2.3 van deze toelichting is meegewogen middels toetsing aan de Ontwikkelingsvisie Brakersweg. Uit die paragraaf is op te maken dat het plan inpasbaar is op deze locatie. Cultuurhistorische waarden worden niet verstoord.

4.5.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Verkeer en parkeren

Het project betreft de functiewijziging van een perceel (detailhandel met bedrijfswoning in wonen) en de realisatie van één woning met bijbehorende bebouwing. Het plan is daarmee van dien aard dat de bestaande verkeerskundige situatie en parkeersituatie ter plaatse niet zal verslechteren. Parkeren geschiedt op eigen terrein. Hiervoor is ruim voldoende ruimte gereserveerd binnen het plan. Het aspect "verkeer en parkeren" vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Duurzaamheid

Ambitie

Opdrachtgever heeft haar ambities op het gebied van duurzaamheid vastgelegd in haar basis ontwerp statement naar al haar adviseurs "Een high-end state of the art gebouw, energieneutraal, een gebouw voor de toekomst en geschikt om oud in te worden".

Duurzaamheid

Duurzaamheid is niet alleen klimaatneutraal. Het gaat om milieu, gezondheid, materiaalgebruik, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Van belang hierbij is een goede balans.

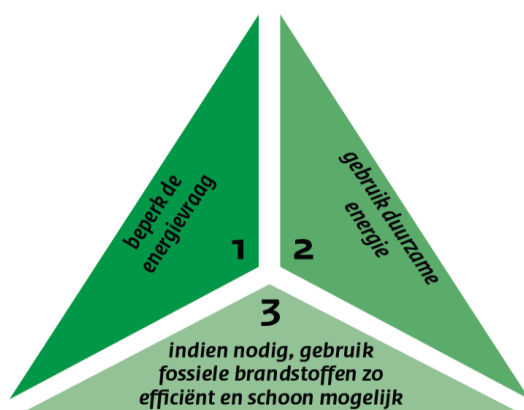
Een EPC-score veel beter dan bouwbesluit

Het huidige bouwbesluit eist een EPC van 0,4. Voor deze woning is als doel gesteld een veel betere EPC waarde te realiseren dan momenteel de standaard is. Gestreefd wordt om een EPC van 0 te behalen. Om deze score te bereiken dient de EPC stappen

gewijs verlaagd te worden door het toepassen van een goede isolatieschil, duurzame opwekking van warmte en koude en lokale opwekking van eigen elektriciteit. Hierbij hanteren wij de methode van de Trias Energetica.

De Trias Energetica is een bekende aanpak voor de verduurzaming van het energieverbruik in de woningen. Ook in de opzet van de BENG -berekeningen, de opvolger van de EPC berekeningen vanaf 2021, wordt er gebruik gemaakt van dit principe.

In de eenvoudigste vorm ziet de Trias Energetica er zo uit:



Stap 1	Beperk de energievraag
Stap 2	Gebruik energie uit reststromen en hernieuwbare (duurzame) bronnen
Stap 3	Indien gebruik van eindige (fossiele) energiebronnen onvermijdelijk is, gebruik ze dan zeer efficiënt en compenseer dit op jaarbasis met 100% hernieuwbare energie

De woningen wordt zodanig ontworpen dat er maximaal en zo intelligent mogelijk gebruik wordt gemaakt van vrij verkrijgbare warmte en licht van de zon. De oriëntatie van de woningen, het toepassen van ruime overstekken voor natuurlijke beschaduwning, de optimale hellingshoek voor geïntegreerde zonnepanelen (PV) panelen in het dak van de schuur zijn aspecten welke zijn verwerkt in het ontwerp.

Door hoge isolatiewaarden en een zo klein mogelijk geveloppervlak wordt warmteverlies zoveel mogelijk beperkt. De isolatiewaarden van het dak is $>8,0 \text{ m}^2\text{K/W}$, en de gevels zijn $>4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$, het HR++ glas een U-waarde $< 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ en er wordt gebruik gemaakt van speciale kozijnen. Nog belangrijker is een goede luchtdichtheid van de gevel, niet alleen voor beperking van het energieverbruik maar ook om het comfort te waarborgen. Er is hierbij gekozen voor de beste luchtdichtheidsklasse.

Onnodig energieverbruik wordt zoveel mogelijk voorkomen door de toepassing van een ventilatie-concept waarbij er wordt geventileerd op basis van luchtkwaliteit (CO_2) en ruimtetemperatuur. De verse buitenlucht wordt hierbij centraal op zeer efficiënte wijze geconditioneerd en vervolgens naar behoefte toegevoerd naar alle verblijfs-ruimten

De kracht van de zon als hernieuwbare duurzame bron wordt ook ingezet voor het opwekken van elektriciteit in zonnepanelen (PV-) panelen die geïntegreerd worden in

het dak van de schuur. Op het dak van de woningen worden de nieuwste TESLA dakpannen geplaatst.

Voor de opwekking van warmte en koude voor de woningen wordt gebruik gemaakt van warmtepompen en aardwarmte waarbij de bodem wordt benut voor het opslaan van de energie. Gesloten bodemwisselaars zorgen ervoor dat er geen risico op ont-trekking of verstoring van grondwater is.

Omdat er ook momenten zullen zijn dat de zon niet alle energie kan leveren, zal er in-cidenteel gebruik gemaakt worden van externe energiebronnen. Het gebruik hiervan wordt zoveel mogelijk beperkt door te kiezen voor lage temperatuur ruimteverwarming en slimme ventilatiesystemen met gelijkstroom ventilatoren en CO2-sturing per zone.

Toekomstbestendig

Een duurzame woning is een woning die bestendig is voor de toekomst.

Bij de woning aan de Brakersweg 67 is dit vertaald in de volgende items:

De woning en schuur zijn gasloos	niet afhankelijk van fossiele brandstoffen voor de op-wekking van warmte en warmtapwater
De woning is rainproof	hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd op het eigen terrein en niet aangesloten op de riolering. Door het combineren van zonnepanelen en groen daken (mossedum) ontstaat er een extra bufferzone
De woning is levensloop-bestendig	entree en doorgangen zijn breed genoeg voor rolstoel-toegankelijkheid en ook is wonen, slapen en badka-mers grotendeels gelijkvloers voorzien. Verder wordt er een groot aantal elektronische hulpmiddelen (domotica toepassingen) aangebracht en voorbereid
De woning is comfortabel	de woning wordt voorzien van vloerverwarming en wand en plafondkoeling hetgeen een aangenaam leef-comfort levert. Daarnaast is er een uitgebreid domotica systeem aanwezig dat naast extra comfort ook de kop-peling voor (externe) zorgverlening kan bieden
Een woning voor de toe-komst	het doel is het ontwerpen van een woning die een meerwaarde levert voor de omgeving en de bewoners. Dit wordt behaald door het gebruik van eerlijke materia-len, een gebouw dat opgaat in zijn omgeving, veel groen op en rondom het gebouw en wat prettig is om in te verblijven.

Milieutechnisch verantwoord materiaalgebruik

De basis van het ontwerp gaat uit van scheiding van constructies en inbouw. Hierdoor zijn eventuele aanpassingen in de toekomst mogelijk en is een verantwoord herge-bruik na einde levensduur mogelijk. Al het toegepaste hout zal worden voorzien van het FSC keurmerk.

5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.

2. Bestemmingsregels: in dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.
3. Algemene regels: in dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.
4. Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Specifieke regeling in dit bestemmingsplan

Tuin

De voorzijde/ straatzijde van het woonperceel is in deze bestemming gelegd. Hier zijn geen gebouwen (ook geen erkers) toegestaan. Er zijn bepalingen opgenomen aan welke eisen erfafscheidingen moeten voldoen.

Wonen

Er is een bestemming 'Wonen' toegekend aan het grootste deel van het bestemmingsplangebied. Er is maximaal 1 woning toegestaan. Tevens zijn aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hoofdgebouwen zijn toegestaan in het bouwvlak; de maximale goot- en bouwhoogte hiervan staan aangeduid. De 'barn' is voorzien van een specifieke aanduiding; hiervoor geldt dat het bebouwingsoppervlak is gemaximeerd en tevens een specifieke maximale goot- en bouwhoogte gelden. Binnen en buiten het bouwvlak zijn daarnaast nog beperkt aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan; hiervan is eveneens het maximale (totale) bebouwingsoppervlak vastgelegd en zijn bepalingen opgenomen inzake de maximale goot- en bouwhoogte. Er is een specifieke regeling opgenomen voor het ondergronds bouwen.

Waarde - Archeologie 4

Er is een archeologische dubbelbestemming opgenomen voor de gronden die niet zijn meegenomen in het karterende archeologisch onderzoek. Hiervoor geldt dat bij bouwplannen groter dan 500 m² vooraf archeologisch onderzoek nodig is.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

6.1.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd.

Aangezien de raad in principe akkoord is¹¹ met het plan (zie bijlage 3 bij deze toelichting) is er inmiddels ook een overeenkomst getekend tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin zijn nadere afspraken gemaakt met betrekking tot planschade en verklaart de initiatiefnemer deze planschade te vergoeden, mocht deze er zijn.

Voor de gemeente Castricum zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van het plan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. De gemeente stelt deze overeenkomst op.

6.1.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

¹¹ Raadsbesluit Castricum, vaststellen ruimtelijk kader Brakersweg 67-69, RB2018, 19 juli 2018.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg met de omgeving

Het voorliggende plan is in overleg met de omwonenden tot stand gekomen. De omwonenden hebben hun akkoord en handtekening gegeven. In de bijlage zijn deze handtekeningen opgenomen.

6.2.2 Vooroverleg en inspraak

Het plan is voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente. Er is reactie gekregen van de Veiligheidsregio en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De reactie van de Veiligheidsregio geeft geen aanleiding tot aanpassingen. Wel wijst de Veiligheidsregio verkeersremmende maatregelen nabij het plangebied zoveel mogelijk te voorkomen zodat de normtijden voor Brandweer gehaald kunnen worden. De gemeente is niet van plan verkeersremmende maatregelen te nemen.

Het Hoogheemraadschap kan instemmen met het plan. Interessant gegeven is wel dat op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bovenste 15 meter van de bodem gevormd wordt door een slecht doorlatende deklaag van onder andere klei en slibhoudend fijn zand. De stijghoogte van het grondwater reikt ongeveer tot 90 cm minus maaiveld (ongeveer NAP -0,50m tot -0,60m). Niet direct voor de hand liggend, maar mocht in de toekomst blijken dat hemelwater als gevolg van deze bodemsamenstelling minder goed in de bodem kan infiltreren, dan adviseer het Hoogheemraadschap om hier plaatselijk op de lager gelegen delen in de tuin maatregelen te treffen, bijvoorbeeld plaatselijk de bodemstructuur tot ca. 90 cm te verbeteren, zodat de doorlatendheid verbeterd. Als dit nodig is, dan zou ook bestemmingsplan technisch, in verband met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4, hiervoor een mogelijkheid moeten worden geboden. Deze overweging wordt aan de initiatiefnemer gelaten.

Bij onderhavig plan is sprake van aanzienlijk minder bebouwing en verharding. Daar komt nog eens bij dat veel van de verharding uit wordt gevoerd in halfverharding. Ook neemt het oppervlak aan groen en water aanzienlijk toe met ruim 4.800 m². Dit juicht het hoogheemraadschap van harte toe. Er is geen noodzaak tot compensatie van de toename van het verhardde oppervlak. Niet alleen wordt met het plan het bebouwde / verharde oppervlak, in vergelijking met de planologische mogelijkheden, aanzienlijk verminderd. Ook worden in het plan veel duurzame maatregelen opgenomen die ook een positief effect hebben op water, zoals het vertraagd afvoeren van opgevangen hemelwater, het toepassen van groene daken en het gebruik van natuurlijke materialen.

Tot slot wijst het Hoogheemraadschap de initiatiefnemer dat er voor alle werkzaamheden binnen 5 meter van een watergang en watervergunning van het hoogheemraadschap nodig is.

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan en staat eventuele verbetering van de bodemstructuur niet in de weg.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken als ontwerp ter inzage gelegen. Een ieder kon zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is gelet op bovenstaande, maatschappelijk uitvoerbaar.