

Ruimtelijke onderbouwing Verlegde Overtoom 28a te Castricum Gemeente Castricum

NL.IMRO.0383.OVC13VerlOvrtoom28-ON01

Datum: 19 september 2013

Aanvrager:
Van Riet
Verlegde Overtoom 28
1901 EX Castricum

Opgesteld door:
ADD Architecten i.s.m.
ir Arnold Rabius stedenbouwkundige

Vestiging Limmen

Schipperslaan 1d Postbus 9 1906 ZG Limmen T. +31(0)72 50 52 842 F. +31(0)72 50 53 823 E. info@add-architecten.nl I. www.add-architecten.nl

Vestiging Den Helder

Torplaan 2a Postbus 252 1780 AG Den Helder T. +31(0)223 66 92 29 F. +31(0)223 66 92 32 E. info@add-architecten.nl I. www.add-architecten.nl

ING Bank Heiloo rek.nr. 65.10.87.139 BTW nr. NL 804742927 K.v.K. Alkmaar 37059763

Inhoud:

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding:	4
1.2	Opzet van deze ruimtelijke onderbouwing.....	4
2	Bestaande situatie	5
2.1	Beschrijving van het plangebied	5
2.2	Bestemmingsplan Dorpskom	8
2.3	Bestemmingsplan Castricum centrum.....	10
3	Beschrijving voorgestelde situatie	11
3.1	Privacy.....	12
3.2	Parkeren en ontsluiting.....	13
4	Beleidskaders	14
4.1	Rijk:	14
4.2	Provinciaal beleid.....	15
4.2.3	Voorliggend initiatief en provinciaal beleid.....	15
4.3	Regionaal beleid:.....	15
4.3.1	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.....	15
4.4	Gemeente:	16
4.4.1	Structuurvisie Buitengewoon Castricum 2010	16
4.4.2	Masterplan Inbreidingen/Lokale Woonvisie	16
4.4.3	Welstandsnota Castricum.....	17
4.4.4	Gemeentelijke beleid en dit initiatief.....	17
5	Archeologie en cultuurhistorie	18
5.1	Archeologische verwachtingen.....	18
5.2	Cultuurhistorie	18
6	Milieuaspecten.....	19
6.1	Geluid.....	19
6.1.1	Wegverkeerslawaaï:	19
6.2	Bedrijven en milieuzonering	21
6.3	Luchtkwaliteit	21
6.4	Watertoets	22
6.5	Externe veiligheid	23
6.6	Bodem.....	25
6.7	Natuur en ecologie.....	25
7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	26
7.1	Economische uitvoerbaarheid	26
7.1.1	Exploitatieverplichting.....	26
7.1.2	Planologisch kruimelgeval	26

7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	27
7.2.1	Precedentwerking.....	27
7.2.2	Inspraak:	27
7.2.3	Vooroverleg:	27
7.2.4	Procedure	27
8	Bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing	28
8.1	Advies verkeer d.d. 6 augustus 2013	28
8.2	Advies MRA d.d. 11 juli 2013	29
8.3	Digitale watertoets d.d. 3 september 2013	31
8.4	Checklist Bodem d.d. 10 september 2013	33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding:

In de achtertuin van de familie van Riet, Verlegde Overtoom 28, staat een bestaand bedrijfsgebouw van twee verdiepingen. Het bedrijfsgebouw heeft een eigen huisnummer en grenst aan de Overtoom. Op de verdieping van dit gebouw wil de familie van Riet (verder te noemen initiatiefnemer) graag een appartement realiseren voor hun kinderen.

Op 11 april 2011 heeft initiatiefnemer hiertoe een Wabo aanvraag ingediend bij de gemeente Castricum. De aanvraag betreft het gebruik van het gebouw en een aantal interne aanpassingen. Het uiterlijk van het gebouw en de inhoud en de oppervlakte van het gebouw blijven hetzelfde.

Na bekendmaking van de aanvraag is op 23 augustus 2011 door de gemeente een prematuur bezwaar ontvangen van de familie Maij v.d. Voort, Overtoom 16 te Castricum, waarin bezwaar wordt gemaakt tegen de woonfunctie i.v.m. aantasting van de privacy van de familie Maij v.d. Voort.

Ondanks de positieve houding van de gemeente ten aanzien van inbreidingen en voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte, leidt het toestaan van nog een woning op deze locatie volgens de gemeente tot een onevenredige verslechtering van de leefomgeving wegens de vermindering van de privacy. Dit afwegende zien Burgemeester en wethouders op 17 april 2012 geen aanleiding mee te werken aan het verzoek.

Initiatiefnemer is tegen de afwijzing in beroep gegaan. Dit mede omdat het college in 2001 wel bereid was om medewerking te verlenen. Het besluit van het college uit 2011 bevat daartoe een aantal stedenbouwkundige overwegingen. De rechter heeft het beroep gegrond verklaard en het besluit tot afwijzing vernietigd.

De gemeente is nu bereid medewerking te verlenen aan de aanvraag van initiatiefnemer. Om af te wijken van het geldende bestemmingsplan wordt een afwijkingsprocedure gevolgd volgens artikel 2.12 lid 1, onder a ten 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor dient de aanvraag te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze rapportage is daartoe bedoeld.

1.2 Opzet van deze ruimtelijke onderbouwing

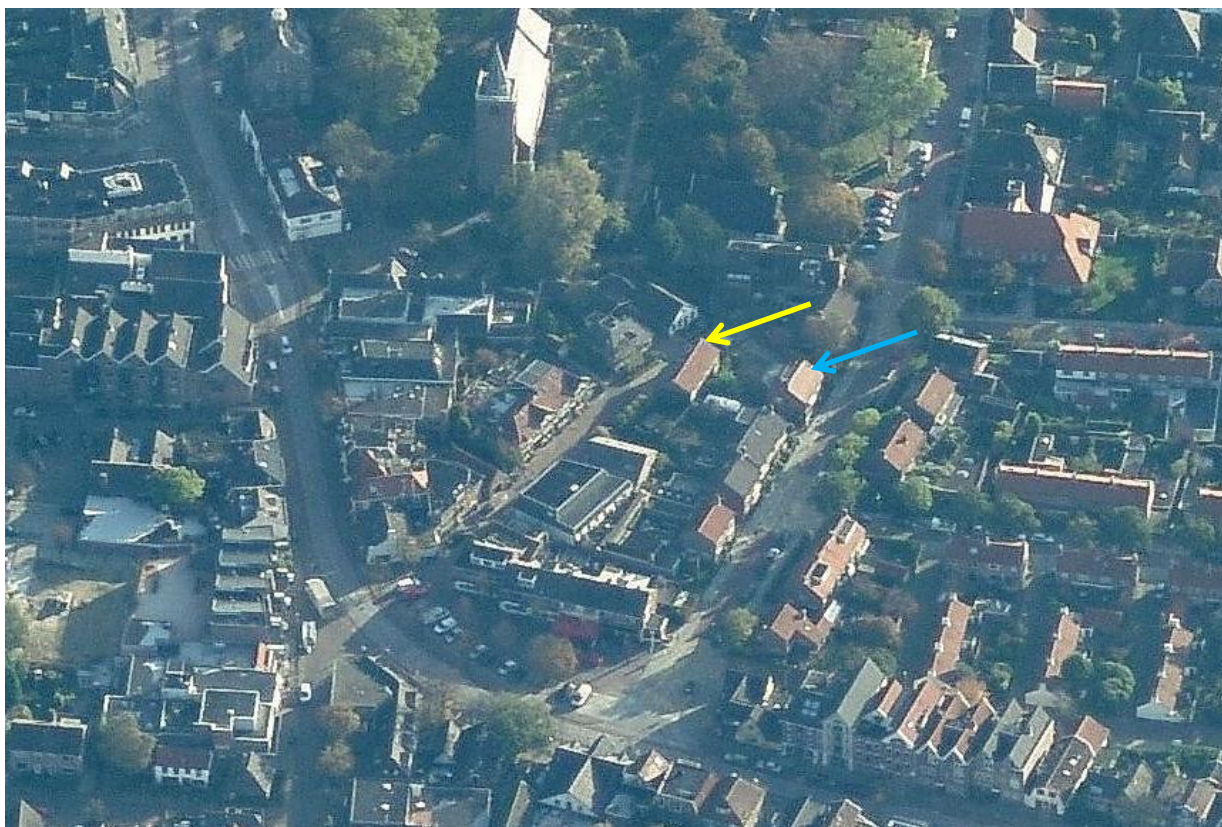
De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken. Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van de bestaande situatie en het geldende bestemmingsplan, waaronder de relatie van dit initiatief met het geldende bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 beschrijft de voorgestelde situatie en ruimtelijke inpassing van het initiatief. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders, hoofdstuk 5 betreft cultuurhistorie en archeologie, hoofdstuk 6 de milieuaspecten en hoofdstuk 7 de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Bestaande situatie

2.1 Beschrijving van het plangebied



Afbeelding 1. Bestaande situatie, plangebied, geel kader (bron: Bing Maps 2D)



Afbeelding 2. Luchtfoto bestaande situatie (BingMaps 3D)

Bedrijfsgebouw Verlegde Overtoom 28a > gele pijl, woning Verlegde Overtoom 28 > blauwe pijl

Het bedrijfsgebouw is gelegen op het achtererf van verlegde Overtoom 28, maar grenst aan de Overtoom, zie onderstaande situatietekening met foto's.



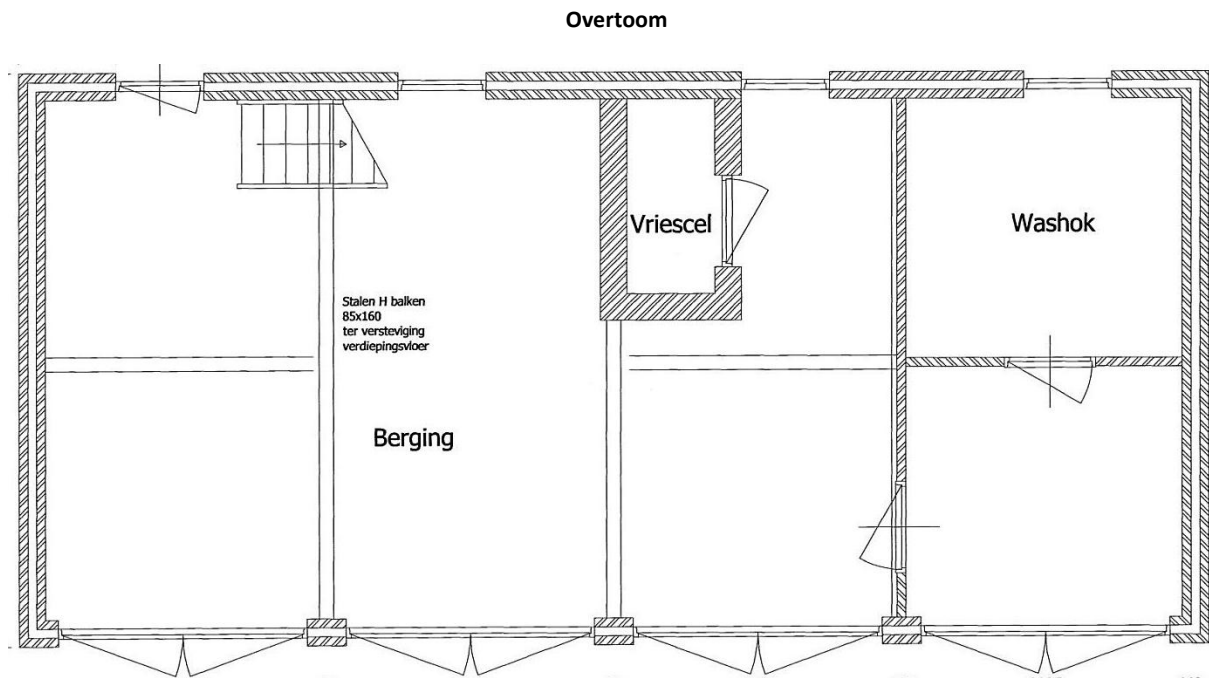
Afbeelding 3. Foto impressie bestaande situatie Verlegde Overtoom 28a

Perceel Verlegde Overtoom 28 en 28a > groen kader.

Toelichting op de kleuren in de bestaande situatie: Grijs = openbaar gebied > Geel = wonen; Oranje = wonen op de verdieping; roze = twee bouwlagen > zonder wonen.

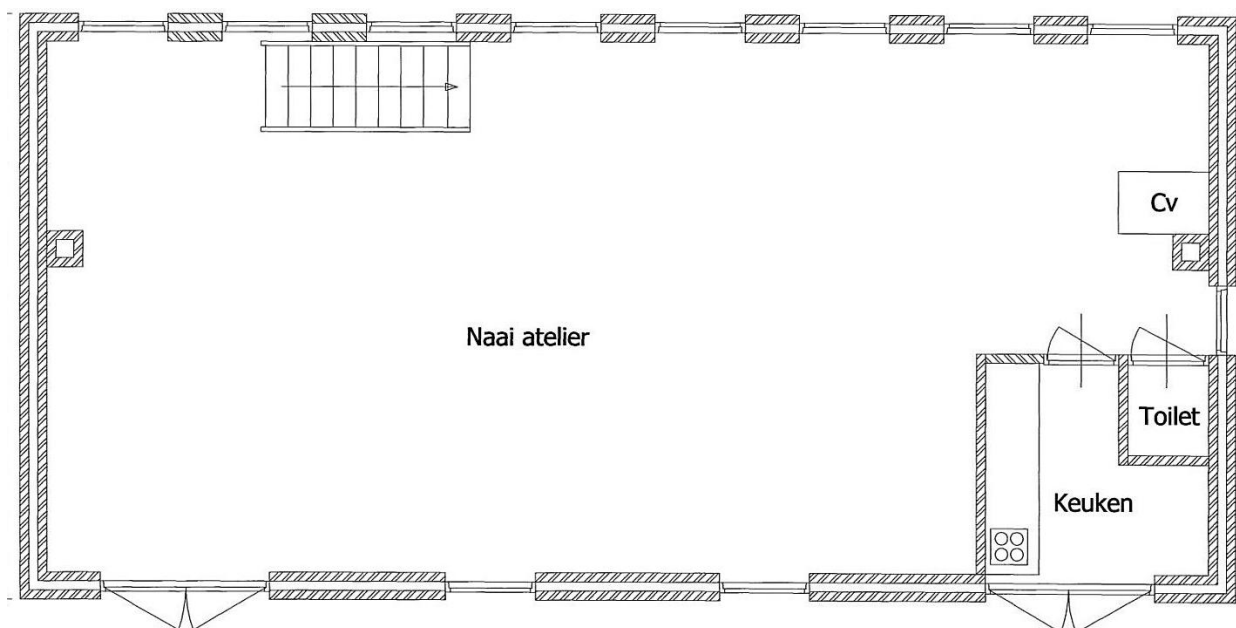
De Overtoom is een openbare straat in het bestaande netwerk van het centrum van Castricum. Het bedrijfsgebouw Verlegde Overtoom 28a heeft de voordeur aan de Overtoom. Daarmee ligt het gebouw aan de Overtoom. Aan de Overtoom wordt rondom gewoond.

In stedenbouwkundige zin is het bedrijfsgebouw op de Overtoom georiënteerd. Er is daarmee niet alleen sprake van een bijgebouw op een achtererf. Daarnaast kan het perceel kadastraal worden gesplitst, zodat ook van uit die optiek de oriëntatie van het bestaande bedrijfsgebouw op de Overtoom wordt versterkt.



erf perceel Verlegde Overtoom 28

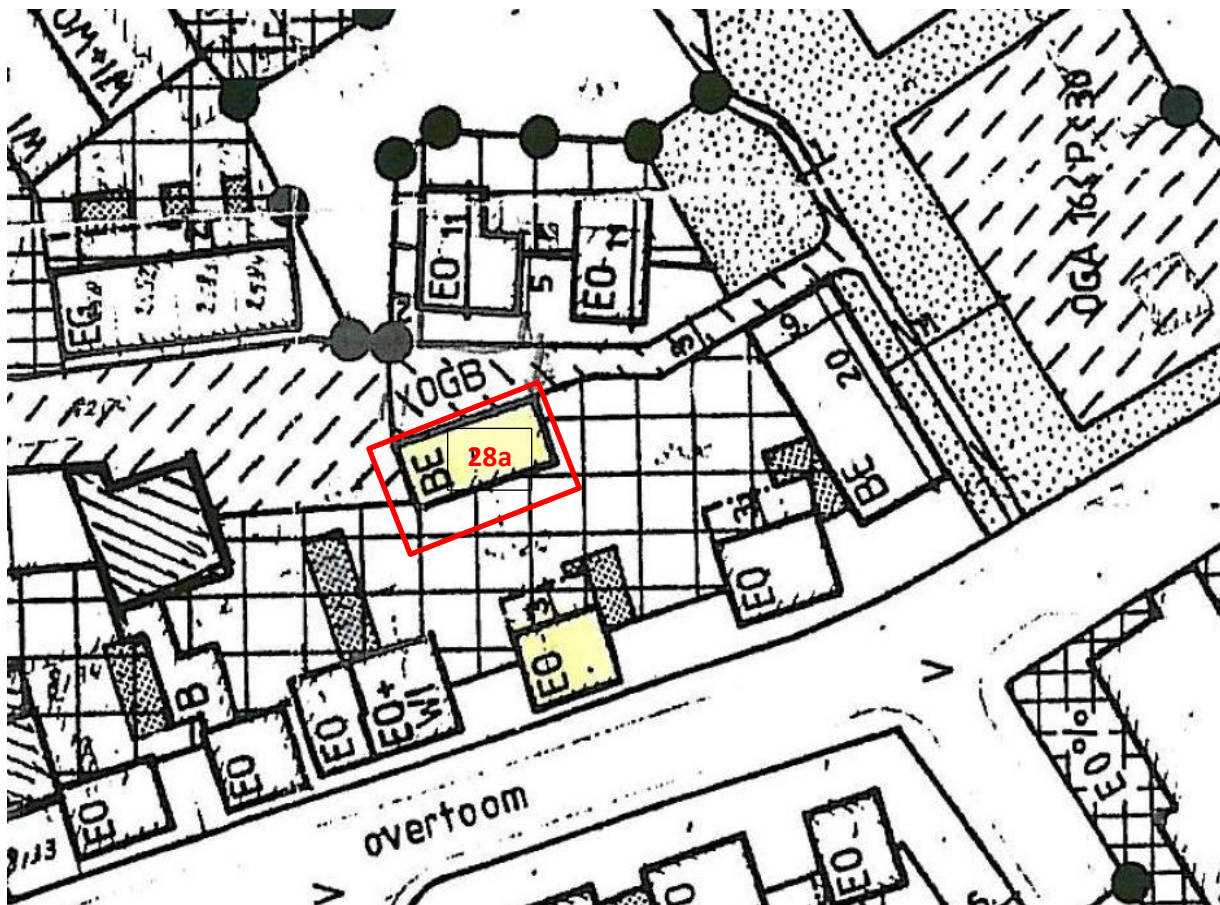
Afbeelding 4. Begane grond bestaande situatie



Afbeelding 5. Verdieping bestaande situatie

Op de verdieping was een naaiatelier gevestigd. De begane grond van het bedrijfsgebouw is zowel ontsloten op het erf van Verlegde Overtoom 28, als op de Overtoom. Parkeren van het naaiatelier vond plaats op eigen erf en in het openbare gebied.

2.2 Bestemmingsplan Dorpskom

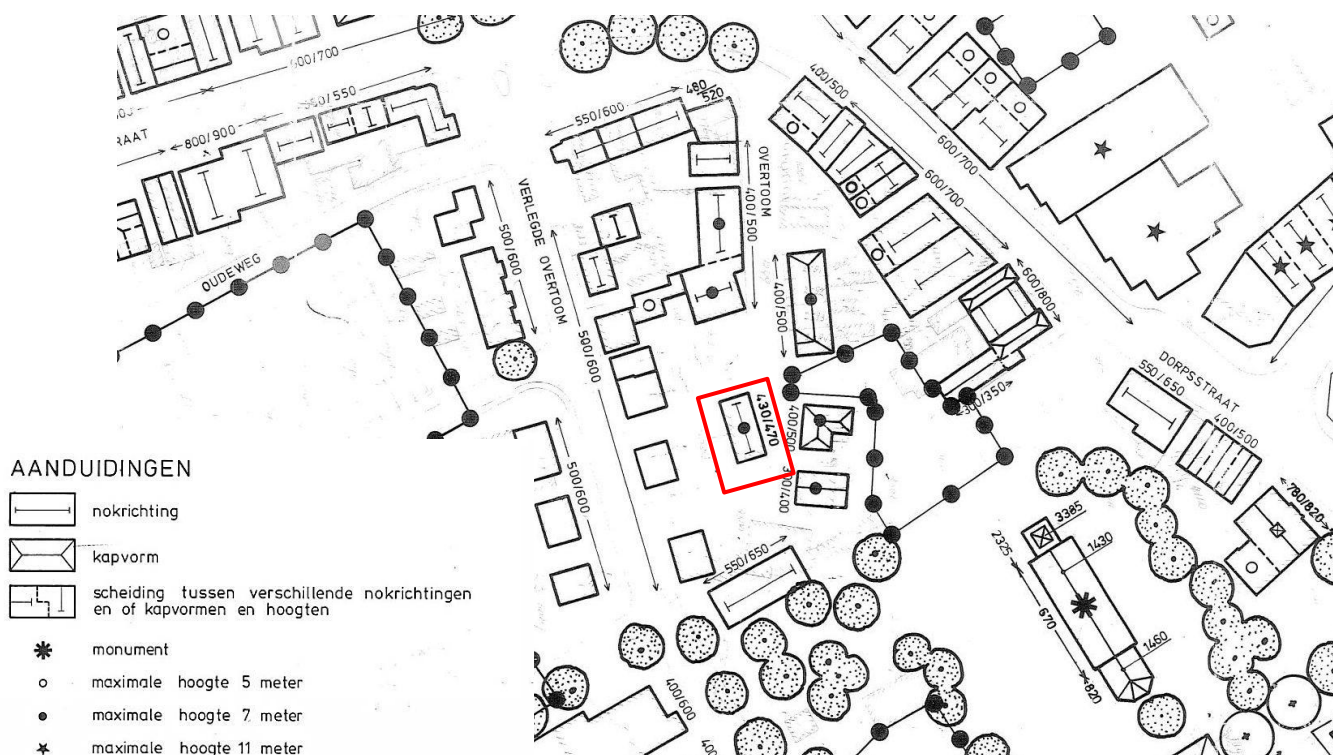


Afbeelding 6. fragment plankaart bestemmingsplan Dorpskom > 28a > rood kader

Voor het plangebied van de aanvraag was ten tijde van de aanvraag het bestemmingsplan "Dorpskom" van kracht. Het bestaande bedrijfsgebouw heeft in dit bestemmingsplan een bouwvlak en de bestemming "Bergingen", ex artikel 21 van de voorschriften. Voor het plangebied was ten tijde van de aanvraag een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding, dat mei 2013 is vastgesteld door de raad.

Bestemmingsplan "Dorpskom" Artikel 21 Bergingen (BE)

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bergingen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden en bergingen ten behoeve van huishoudelijke berg of werkruimten en garages.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen ten dienste van de onder 1 bedoelde bestemming alsmede de daarbij behorende andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande, dat:
 - a. ieder bebouwingsvlak voor 100% mag worden bebouwd;
 - b. de goothoogte van de gebouwen niet minder zal en niet meer mag bedragen dan de minimale en maximale maat, zoals deze zijn aangegeven op de kappenkaart;
 - c. de gebouwen zullen worden afgedekt door een kap, waarvan de dakhelling ten minste 25° zal bedragen;
 - d. de nokrichting en/of kapvorm van de gebouwen zal overeen stemmen met de voor zover op de kappenkaart voorkomende aanduiding "nokrichting" en/of "kapvorm".



Afbeelding 7. Kappenkaart bij het bestemmingsplan Dorpskom > 28a rood kader

Volgens de kappenkaart is de maximale hoogte van Verlegde Overtoom 28a 7 meter, zie bovenstaande afbeelding.

Het realiseren van een woning (appartement) binnen de bestemming Bergingen voldoet niet aan de doeleindenbestemming.

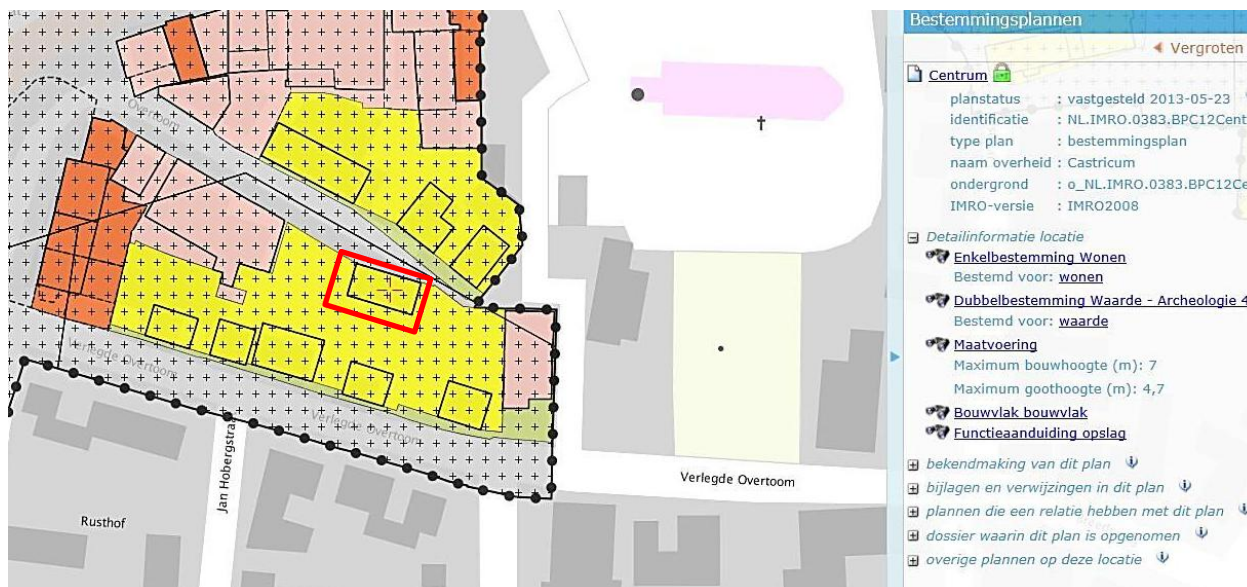
De aanvraag heeft betrekking op het gebruik van de verdieping van het gebouw als woning, met een aantal interne aanpassingen. Het uiterlijk van het gebouw en de inhoud en de oppervlakte van het gebouw blijven hetzelfde.

De aanvraag houdt tevens in dat bij strijd met het bestemmingsplan, het een verzoek is voor medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan (Wabo art. 2.10 lid 2).

Op grond van Wabo artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, kan ten behoeve van het bouwplan worden afgeweken van het bestemmingsplan en alsnog een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan worden verleend.

2.3 Bestemmingsplan Castricum centrum

Voor het plangebied is op 23 mei 2013 het bestemmingsplan Castricum centrum vastgesteld. Het betreft een conserverend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen.



Afbeelding 8. *fragment verbeelding bestemmingsplan Castricum centrum > 28a > rood kader > bron www.ruimtelijkeplannen.nl*

In het nieuwe bestemmingsplan hebben het perceel en het bestaande bedrijfsgebouw van dit initiatief de bestemming Wonen. Het bestaande bedrijfsgebouw heeft een bouwvlak, de functieaanduiding opslag en een goot- en bouwhoogte die overeenkomen met de bestaande situatie.

Volgens artikel 18 van de regels van het bestemmingsplan Castricum centrum zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor het bestaande aantal woningen en voor o.a.: uitsluitend opslag ter plaatse van de aanduiding "opslag". Opslag wordt in de begrippen in artikel 1 van de regels omschreven als > bergingen ten behoeve van bedrijfsdoeleinden en bergingen ten behoeve van huishoudelijke berg- en werkruimte en garage;

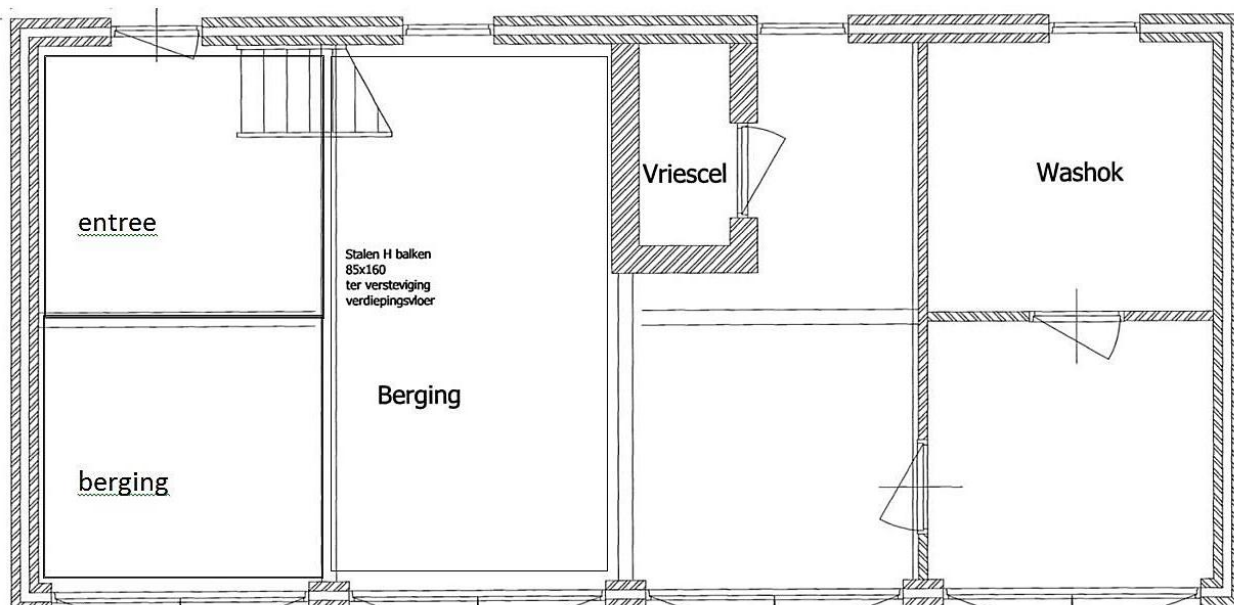
De aanvraag heeft betrekking op het gebruik van de verdieping van het gebouw als woning, met een aantal interne aanpassingen. Zoals gezegd blijven het uiterlijk van het gebouw en de inhoud en de oppervlakte van het gebouw hetzelfde.

De gevraagde woonfunctie in het bestaande bijgebouw passen, zowel niet in het oude bestemmingsplan dat gold ten tijde van de aanvraag, als in het nieuwe bestemmingsplan Castricum Centrum. De aanvraag voor de woonfunctie houdt tevens in dat bij strijd met het bestemmingsplan, het een verzoek is voor medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan (Wabo art. 2.10 lid 2).

Op grond van Wabo artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, kan ten behoeve van het bouwplan worden afgeweken van het bestemmingsplan en alsnog een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan worden verleend, indien het verzoek voldoet aan goede ruimtelijke ordening. Deze rapportage is daartoe bedoeld.

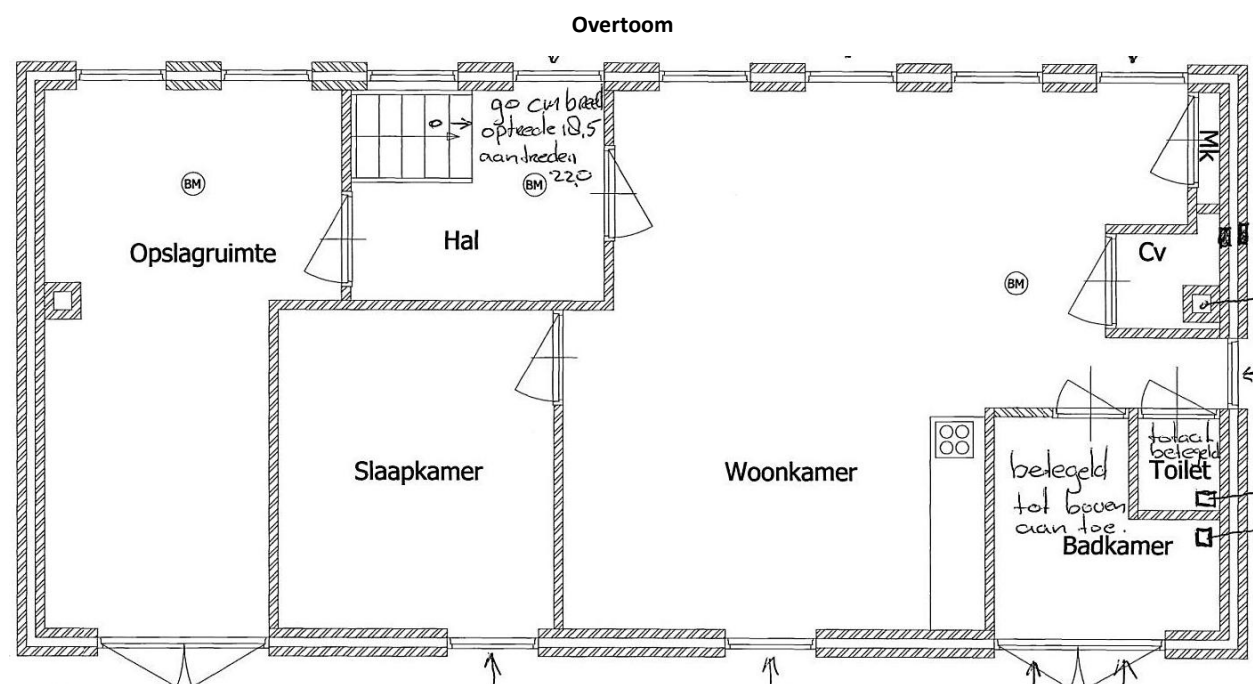
3 Beschrijving voorgestelde situatie

De aanvraag heeft betrekking op het gebruik van het gebouw als woning, met een aantal interne aanpassingen. Het uiterlijk van het gebouw en de inhoud en de oppervlakte van het gebouw blijven hetzelfde. Er vinden geen wijzigingen plaats in stedenbouwkundige inpassing van het gebouw.



Afbeelding 9. Begane grond voorgestelde situatie

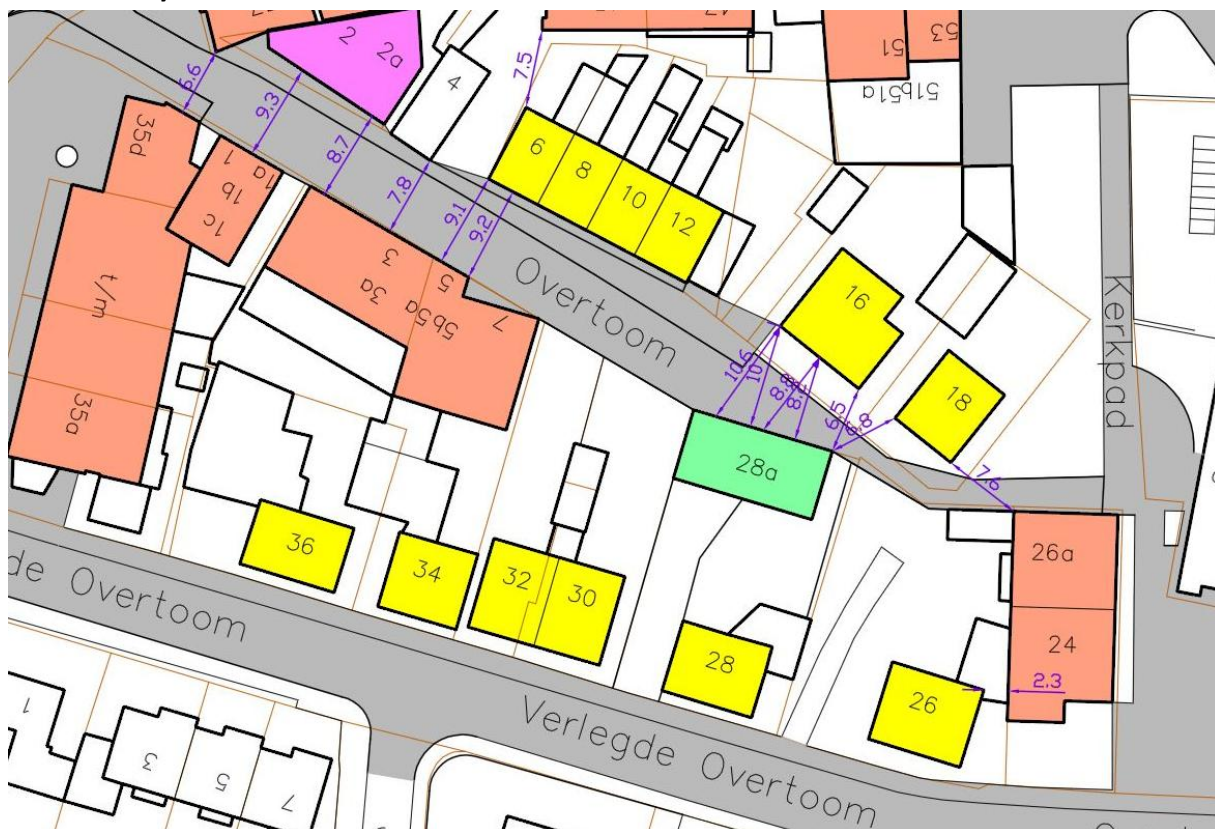
In de voorgestelde situatie ligt de entree van de woning op de begane grond aan de Overtoom. Op de begane grond is ook ruimte voor een berging voor de bovenwoning.



Afbeelding 10. Verdieping voorgestelde situatie

De woonkamer grenst aan de Overtoom en aan het erf van Verlegde Overtoom 28.

3.1 Privacy



Afbeelding 11. Afstand tussen bestaande bebouwing langs de Overtoom.

De overburen op Overtoom 16 maken bezwaar tegen het gebruik van het bedrijfsgebouw als woning. Hun privacy zou hierdoor onevenredig worden aangetast. Het bedrijfsgebouw 28a ligt op 6,5 meter tot 10,6 meter afstand van de woning Overtoom 16. De afstand van 6,5 meter zou vanuit privacy een ongewenst korte afstand zijn tussen twee woningen.

De afstand van 6,5 meter is gemeten tussen de hoeken van de gebouwen. Op de andere hoek is de afstand tussen de woningen ten minste 10,6 meter. In het midden tussen de gevels, waar op de verdieping ramen tegenover elkaar liggen is deze afstand 8,2 tot 8,8 meter.

Verderop in de straat is de maat tussen de gevels van tegenover elkaar liggende woningen 9,1 tot 9,2 meter. Met een afstand van 8,2 meter is er dan ook geen sprake van een onevenredige afwijking van bestaande afstandsmaten tussen bestaande gevels van woningen verderop in de straat. De voorgestelde woning betreft een gebruikswijziging van een bestaand bouwwerk, waar (op de verdieping) gewerkt mag worden. De door de overburen ervaren inbreuk op de privacy had ook op grond van de gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan kunnen optreden.

Aangezien de verdieping niet als berging of werkruimte in gebruik is, heeft de heer Van Riet het plan opgevat de betreffende ruimte geschikt te maken voor woongebouw. Stedenbouwkundig is daar geen bezwaar tegen. De Overtoom krijgt steeds meer het karakter van een woonstraat. De Welstandscommissie heeft een positief advies over het bouwplan uitgebracht. Voorts is de wijziging van het toegestane bedrijfsmatige opslaggebruik in gebruik voor woondoeleinden ook uit milieuoverwegingen

een verbetering voor de omgeving.

De woningen rond de Overtoom zijn zo gesitueerd, dat zij met de entree zijde aan het openbare gebied grenzen en met de achterzijde aan een binnenterrein. Ook de woning aan de overzijde van de straat (Overtoom 16), waarvan de privacy zou worden aangetast, heeft een duidelijke voor- en achterzijde. De voorgestelde woning (28a) past daarmee in de stedenbouwkundige structuur, zoals die vanuit de traditie is opgezet in het centrum van Castricum. De opzet met voor- en achterkanten is optimaal wat betreft het aspect privacy. Van een onevenredige aantasting van de privacy van woning Overtoom 16, is daarmee vanuit stedenbouwkundige opzet van het bestaande stratenpatroon (openbaar) met binnenterreinen (privé) dan ook geen sprake.

3.2 Parkeren en ontsluiting

De voorgestelde functiewijziging is voorgelegd aan de afdeling Verkeer van de gemeente, zie bijlagen. Voor verkeer en parkeren zijn er geen bezwaren en/of eisen.

Parkeerkencijfers CROW-publicatie 182, matig stedelijk, rest bebouwde kom, maximum parkeerkencijfer:

1. nieuwe situatie = woning, goedkoop = 1,3 pp (bij middendure woning wordt dit 1,5)
2. bestaande = naaiatelier 87 m² = arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf = 1,7 pp / 100 m², ofwel voor 87 m² is dit 1,5 pp

Conclusie: door de functiewijziging neemt de parkeervraag af, zodat geen parkeernorm hoeft te worden opgelegd.

De Overtoom en Verlegde Overtoom liggen binnen een blauwe zone. In de Beleidsregels voor het aanvragen, verlenen en gebruiken van ontheffingen blauwe zone centrumgebied kern Castricum 2012 is vastgelegd dat:

1. bewoners van de doodlopende Overtoom niet in aanmerking komen voor een ontheffing blauwe zone. Zij kunnen op de doodlopende Overtoom parkeren achter de rood-witte klappaal;
2. bewoners van de Verlegde Overtoom in aanmerking komen voor een ontheffing blauwe zone voor Woongebied 2.

Er zijn vanuit verkeersoogpunt geen bezwaren.

4 Beleidskaders

4.1 Rijk:

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen voor de middellange termijn (2028), om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...').

Delen van de structuurvisie die de nationale ruimtelijke belangen borgen en die juridische doorwerking behoeven, zijn uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, de Amvb Ruimte

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AMvB Ruimte)

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het besluit regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Het betreft volgens de regering grotendeels bestaande, beleid neutrale onderwerpen zoals het bundelen van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten, groene ruimte en water. De regeling bevat zoals gezegd regels die rechtstreeks zijn gericht tot gemeenten en waaraan zij bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen of vergelijkbare besluiten moeten voldoen. Anderzijds worden regels opgelegd aan provincies die deze moet uitwerken in een provinciale ruimtelijke verordening (zgn. "getrapte regels").

De AMvB zorgt ervoor dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

4.1.3 Voorliggend initiatief en rijksbeleid

Voor het beleid binnen bestaand stedelijk gebied ligt de regie vooral bij de gemeente. Een belangrijke doelstelling van het nationaal ruimtelijk beleid is het verminderen van de ruimtedruk naar buiten, door binnen de stadsgrenzen te bouwen. Voorliggend initiatief draagt hieraan bij door het toevoegen van een woning in bestaand stedelijk gebied. Daarnaast is het initiatief niet in strijd met projecten van nationaal belang. Dit initiatief is daarmee in lijn met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen.

Stedelijk gebied / Bestaand Bebouwd Gebied (BBG):

Volgens de structuurvisie is het plangebied gelegen in stedelijk gebied. In stedelijk gebied wordt door de provincie o.a. gestreefd naar verdichting en intensivering. De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt het bestaand bebouwd gebied verder verdicht en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behouden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

Provinciale Staten hebben samen met de structuurvisie de ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland op 21 juni 2010 vastgesteld.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) bevat algemene regels over de inhoud van o.a. bestemmingsplannen. Eén van de onderwerpen in de verordening is het provinciaal belang 'Ruimtelijke Kwaliteit', ter borging waarvan in de verordening een regeling is opgenomen. Deze regeling bepaalt dat ontwikkelingen waarvoor een ontheffing / afwijking van de verordening noodzakelijk is moeten voldoen aan de in de verordening gestelde kwaliteitseisen.

Het plangebied ligt in Bestaand Bebouwd Gebied. Volgens de toelichting bij artikel 9 en 10 van de provinciale verordening hebben gemeenten bij de invulling van Bestaand Bebouwd Gebied een grote mate van beleidsvrijheid. Een ontheffing / afwijking is niet nodig.

4.2.3 Voorliggend initiatief en provinciaal beleid

Het toevoegen van een woning binnen bestaand bebouwd gebied sluit aan op het provinciale beleid van verdichting en intensivering. Dit afwijkingsbesluit is daarmee in lijn met het provinciale beleid.

4.3 Regionaal beleid:

4.3.1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het waterbeheersplan 2010-2015 "van veilige dijken tot schoon water" beschrijft de doelstellingen voor de periode 2010-2015. Het beleid is erop gericht, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor schoon water. Het waterbeleid bevat hiertoe o.a. de watertoets, waarbij alle ruimtelijke plannen dienen te worden getoetst aan de gevolgen daarvan voor het watersysteem. De watertoets is opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

4.4 Gemeente:

4.4.1 Structuurvisie Buitengewoon Castricum 2010

Hoe ziet Castricum er uit in 2030 als we kijken naar zaken als bevolking, wonen, verkeer, werk of recreatie? De structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030 gaat hierover. De gemeenteraad heeft de structuurvisie op 7 oktober 2010 vastgesteld.

De structuurvisie beslaat het gehele grondgebied van de gemeente, inclusief de kernen Akersloot, Bakkum, Castricum, Limmen en de Woude. De structuurvisie bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft de visie waarin de beleidsontwikkelingen en de kerndoelen van de gemeente Castricum voor de komende jaren zijn verwoord. Het tweede deel, hoofdstuk 7 van de visie, betreft de "Uitvoerbaarheid".

Volgens de structuurvisie houdt inbreiden in de kernen 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.

4.4.2 Masterplan Inbreidingen/Lokale Woonvisie

Masterplan Inbreidingen

Het Masterplan Inbreidingen 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.

In het masterplan zijn alleen de 'grotere' locaties voor inbreidingen opgenomen. Dit is de reden dat Verlegde Overtoom 28 niet in het Masterplan is opgenomen, maar wel past binnen het beleid.

Voorliggend initiatief betreft inbreiden op perceel niveau en is in lijn met verdichten binnen bestaand stedelijk gebied.

Lokale Woonvisie 2009-2030

In de Lokale Woonvisie schetst de gemeente haar visie op het wonen. De visie is een doorvertaling van de Regionale Woonvisie en geeft een beeld tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De visie gaat in op een nieuwbouwprogramma, een samenhangende aanpak van de bestaande woningen en wijken, een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg en het bevorderen van betaalbaarheid en keuzevrijheid. Bij het woningbouwprogramma wordt uitgegaan van de bouw van 1800 woningen tot 2030.

Voorliggend initiatief betreft het toevoegen van 1 woning en levert daarmee een bijdrage aan het woningbouwprogramma.

4.4.3 Welstandsnota Castricum

De wens van de gemeente is het welstandsbeleid meer te lijnen met de uitgangspunten van de strategische visie 'Buiten Gewoon Castricum'. Eén van de kerndoelen in de visie is het versterken van de identiteit. De nieuwe nota werkt volgens het proportionaliteitsbeginsel. Plannen met weinig invloed op de openbare ruimte worden terughoudend behandeld. Plannen met een grote invloed op de openbare ruimte verdienen meer aandacht.

Voorliggend plan betreft het wijzigen van het gebruik van een bestaand bedrijfsgebouw in wonen. Dit heeft geen invloed op het uiterlijk van het gebouw.

4.4.4 Gemeentelijke beleid en dit initiatief

Het afwijkingsbesluit dat dit initiatief mogelijk maakt is in lijn met de gemeentelijke beleidsdocumenten. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet passen in het beleid of de visie van de gemeente Castricum. Het bestemmingsplan is op het gebied van gemeentelijk beleid uitvoerbaar.

5 Archeologie en cultuurhistorie

5.1 Archeologische verwachtingen

Het plangebied is gelegen in het ontwerp bestemmingsplan Castricum Centrum en heeft in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4. De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Bouwen: Binnen deze bestemming is de bouw van een bouwwerk vrijgesteld van archeologisch onderzoek, indien dit bouwwerk een oppervlakte heeft van minder dan 500 m², of het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van een bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Grondbewerkingen: dit initiatief heeft betrekking op interne vernieuwing en verandering van bestaande bebouwing. De oppervlakte wordt daarbij niet uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor het nemen van het afwijkingsbesluit.

5.2 Cultuurhistorie

Voorliggend initiatief betreft functiewijziging van een bestaand gebouw. Dit bestaande gebouw was in hoofdvorm en nokrichting vastgelegd volgens de kappenkaart bij het bestemmingsplan Dorpskom 1980 en is ook opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Castricum Centrum. Er vinden geen wijzigingen plaats aan het uiterlijk van het gebouw.

Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor het nemen van het afwijkingsbesluit.

6 Milieuaspecten

6.1 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting. Woningen, scholen en gezondheidsgebouwen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidsgevoelige bestemmingen.

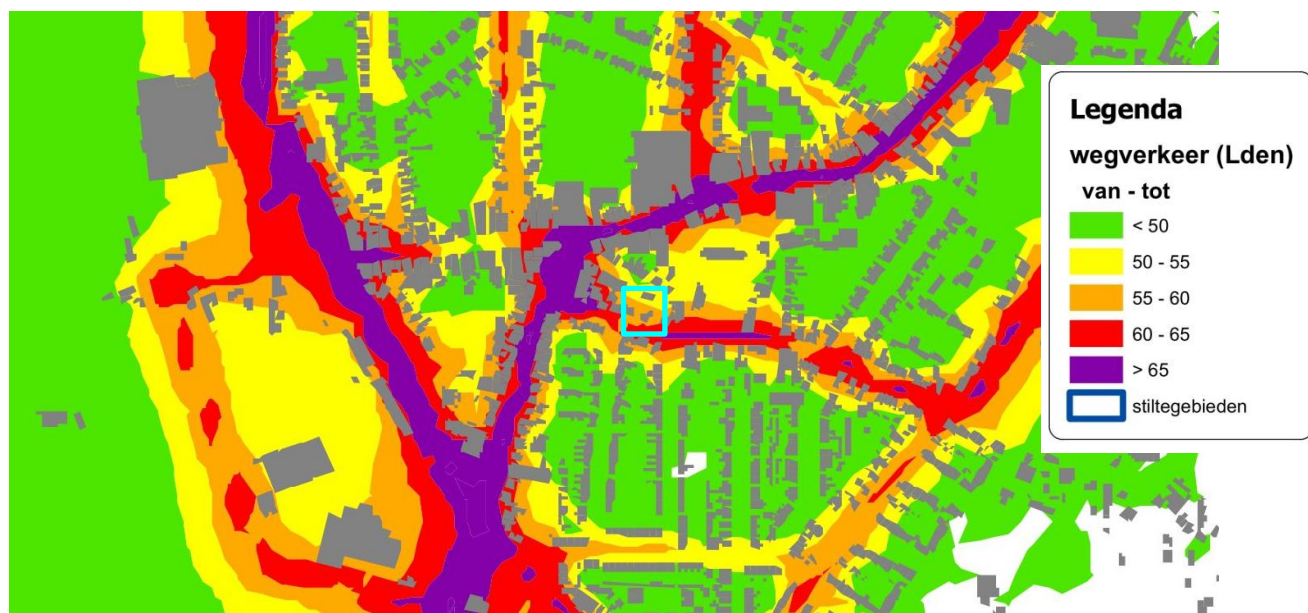
Als de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van een geluidbron overschrijdt, kan een hogere waarde procedure worden gevoerd. Een hogere waarde kan, onder voorwaarden, worden vastgesteld tot de maximale ontheffingswaarde voor de betreffende geluidbron.

6.1.1 Wegverkeerslawaaï:

Alle wegen met een snelheidsregime van meer dan 30 km/h zijn zoneplichtig. Op deze wegen is de Wet geluidhinder van toepassing. Bij de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van deze wegen dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de bovenvermelde voorkeur-grenswaarde. Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan kunnen Burgemeester en wethouders hogere grenswaarden vaststellen, als sprake is van een ontheffingsgrond.

Wegverkeerslawaaï Overtoom en Verlegde Overtoom:

De Overtoom en de Verlegde Overtoom zijn 30km wegen. Een 30km weg heeft geen zone. Akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig.



Afbeelding 12. Fragment geluidzone kaart wegverkeerslawaaï > plangebied (blauw kader)

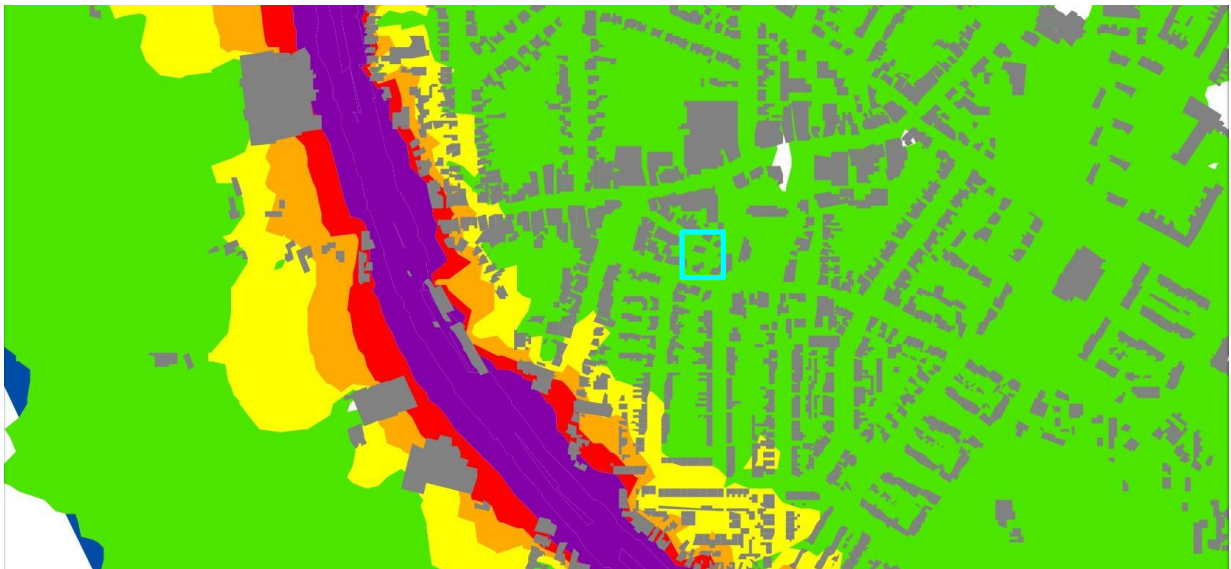
Het bestaande bedrijfsgebouw ligt volgens de geluidskaart wegverkeer in een gebied met een geluidbelasting van 50-55dB, zonder aftrek van 5dB. Met aftrek van 5 dB wordt dit 45-50 dB. De

voorkeursgrenswaarde is 48 dB. Gezien de ligging van het bestaande bedrijfsgebouw vormt wegverkeerslawaai naar verwachting geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

Advies MRA > Het klopt dat alle wegen met een snelheidsregime van meer dan 30 km/h zoneplichtig zijn. De geluidbelasting vanwege de Dorpsstraat moet worden beschouwd. Immers, de planlocatie ligt binnen de geluidzone van de Dorpsstraat. Overigens is het zeer aannemelijk dat de geluidbelasting op de planlocatie – vanwege genoemde wegen – de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt (bron: regionale geluidkaart).

Uit de geluidkaart blijkt dat de planlocatie wordt afgeschermd van wegverkeerslawaai van de Dorpsstraat door bestaande bebouwing.

Spoor: Het plangebied ligt op circa 270 meter uit de spoorlijn en is daarmee niet gelegen binnen de zone van de spoorlijn.



Afbeelding 13. Fragment geluidzone kaart met plangebied (blauw kader).

Het bestaande bedrijfsgebouw ligt volgens de geluidkaart spoor in een gebied met een geluidbelasting van minder dan 50dB, Gezien de ligging van het bestaande bedrijfsgebouw vormt spoorweglawaai naar verwachting geen belemmering voor het nemen van dit afwijkingsbesluit.

Industrie: Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een geluid gezoneerd industrieterrein.

Luchtvaartlawaai: Het plangebied ligt niet binnen het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol. Ook ligt het plangebied niet binnen de 20 KE contour vanwege Schiphol uit de Nota Ruimte.

Conclusie geluid:

Voorliggend initiatief betreft het toevoegen van een woning in een bestaand bedrijfsgebouw. Geluid staat niet in de weg van het nemen van dit afwijkingsbesluit.

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben als doel een goede kwaliteit van het leefmilieu. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Milieuzonering is het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het centrumgebied van Castricum is in het bestemmingsplan Castricum Centrum als 'gemengd gebied' getypeerd. In een dergelijk gebied worden geen richtafstanden gehanteerd, doch de categorie-indeling zoals die in bijlage 4 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is opgenomen. In de (directe) omgeving van de planlocatie zijn uitsluitend activiteiten uit categorie A en B toegestaan.

Activiteiten categorie A: Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Hierbij worden de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven toereikend geacht.

Activiteiten categorie B: Deze activiteiten hebben een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Het onderhavige bedrijfsgebouw heeft thans de bestemming 'opslag'. In de nieuwe situatie behoudt een deel van de benedenverdieping die functie. Omdat deze opslagruimte aanpandig aan de nieuwe woning zal worden, zijn in de resterende bedrijfsruimte uitsluitend activiteiten uit categorie A toegestaan.

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor het nemen van het afwijkingsbesluit.

6.3 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een toets aan de wettelijke regels van luchtkwaliteit plaats vinden.

Beoordeling van het plan:

De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. De definitie van 'in betekenende mate' is door het ministerie van VROM vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. De 3%-grens is

voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Het betreft hier de toevoeging van 1 woning. Gezien de bovengenoemde drempel van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen is er in voorliggend geval sprake van een initiatief dat geen bijdrage van betekenis levert aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Luchtkwaliteit plangebied bestemmingsplan Castricum centrum

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door de Milieudienst Regio Alkmaar voor het vast te stellen bestemmingsplan Castricum centrum gekeken naar de huidige luchtkwaliteit binnen het plangebied. Hiervoor is gebruik gemaakt van de saneringstool (www.Saneringstool.nl).

Uit de saneringstool blijkt dat in en rond het centrum, zowel in de huidige situatie als in de toekomst wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen zoals genoemd in de Wet luchtkwaliteit. Naar aanleiding van deze rapportage is de gemeente niet verplicht om voor het komende jaar plannen op te stellen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Het is de verwachting, dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van vooral stikstofdioxide alleen maar lager wordt. Er worden voor het plangebied in de toekomst dan ook geen overschrijdingen van de grenswaarden verwacht.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Conform Europese en nationale wet- en regelgeving werkt de provincie aan de verbetering van de luchtkwaliteit in Noord-Holland. De provincie voert regie t.a.v. het luchtkwaliteitsbeleid en de uitvoering in het kader van het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (RSL Noordvleugel). Het beleid voor luchtverontreiniging van de afgelopen decennia is succesvol geweest: de emissies zijn gedaald en de luchtkwaliteit is sterk verbeterd. Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (de milieubalans 2008) is er zelfs een absolute ontkoppeling tussen economische groei en luchtverontreiniging. Volgens het Milieubeleidsplan van de provincie is de nationale luchtkwaliteit sinds de jaren tachtig sterk verbeterd. Maar door de aanscherping van de Europese normen worden de luchtkwaliteitsnormen voor stikstofdioxide en fijn stof nog steeds overschreden. Volgens de berekeningen liggen de knelpunten in verschillende gemeenten. Met name bij enkele tunnelmonden in Amsterdam. Dit zijn dan ook de aandachtsgebieden binnen het RSL Noordvleugel. Daarnaast is de regio IJmond prioritair aandachtsgebied. Castricum is geen knelpunt wat betreft de luchtkwaliteitsnormen.

Gezien de algemene trend van verbetering van de luchtkwaliteit zal derhalve ook in de toekomst de luchtkwaliteit in het plangebied voldoen aan wettelijke normen.

De Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het nemen van het afwijkingsbesluit.

6.4 Watertoets

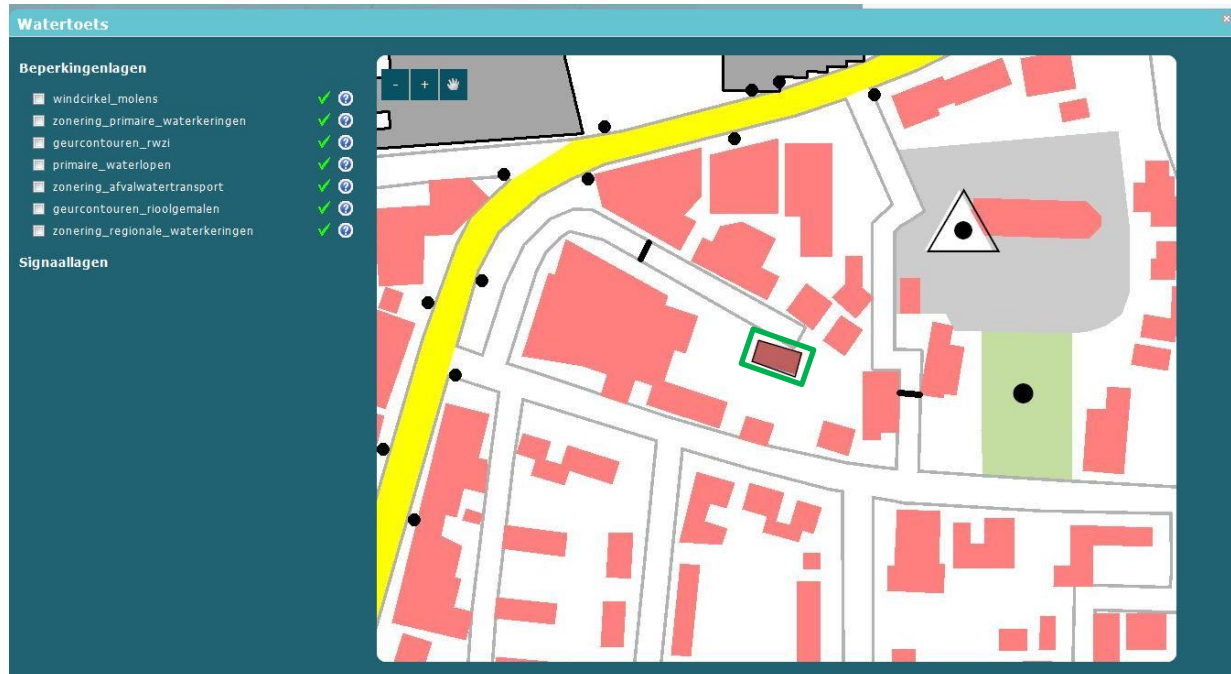
Wateraspecten worden van meet af aan meegenomen bij ruimtelijke plannen en besluiten. In voorliggend geval gaat het hierbij om de thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen.

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met

duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Digitale watertoets d.d. 3 september 2013

Er worden geen beperkingen gebieden geraakt, zie onderstaande kaart.



Afbeelding 14. kaart uit de www.dewatertoets.nl met beperkingenlagen > plangebied groen kader.

Het initiatief betreft een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing of een inpassende verbouwing inhoudt. > Geen Waterschapsbelang > zie bijlage.

Waterparagraaf 'Geen Waterschapsbelang'

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Verlegde Overtoom 28A* via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

Water vormt geen belemmering voor het nemen van het afwijkingsbesluit.

6.5 Externe veiligheid

In juni 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (hierna genoemd BEVI) in werking getreden, met daarin normen voor afstanden tussen burgers en gevaarlijke stoffen. Dit heeft gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente en voor de milieuvergunningverlening. Bij het werken met gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport ervan kunnen ongelukken gebeuren met effecten voor de omgeving van deze activiteiten. Het gaat om een kleine kans met soms grote gevolgen. In het begrip risico zijn kansen en effecten aan elkaar gekoppeld. Het beleidsveld externe veiligheid houdt zich bezig met de beheersing van activiteiten die een risico voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

Bij de beoordeling van externe veiligheid gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- Eye Film Instituut > ligt op circa 4.300 meter;
- stichting zwembad de Wite Brug > ligt op 390 meter > woning gelegen buiten invloedsgebied;
- LPG-tankstation BP Kooijman B.V. aan de Soomerwegh 3 > ligt op circa 880 meter > woning gelegen buiten invloedsgebied;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg > woning ligt op meer dan 200 meter;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor: n.v.t.;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water: n.v.t.;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding: Aardgasleiding op circa 470 meter > woning gelegen buiten invloedsgebied;
- Gasverdeelstation Nederlandse Gasunie: op circa 470 meter > woning gelegen buiten invloedsgebied.

Groepsrisico:

Voor het vast te stellen bestemmingsplan Castricum centrum, waarbinnen dit initiatief is gelegen, heeft op 25 juni 2012 de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord op het gebied van externe veiligheid geadviseerd over het bestemmingsplan. Zij geven aan dat er binnen het plangebied de spoorlijn Uitgeest-Castricum-Heiloo gelegen is, maar dat over deze spoorlijn geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De normen voor het plaatsgebonden risico vormen geen belemmering voor het plangebied en een verantwoording van het groepsrisico is niet vereist.

Eye Film Instituut:

Deze inrichting is gelegen aan de Achterweg in het Heemskerkerduin. In de voormalige bunker worden, onder geconditioneerde omstandigheden, oude nitrocellulose films opgeslagen. In geval van een calamiteit kan een toxische wolk ontstaan. De 1% letaliteitscontour van dit scenario ligt over het plangebied.

Bij een brand heeft dit impact over een gebied met een straal van circa 5 km. De geprojecteerde woning ligt op een afstand van circa 4,3 km van het Eye Film instituut en valt dus binnen het invloedsgebied van deze inrichting. Het groepsrisico moet daarom in de toelichting op het bestemmingsplan verantwoord worden.

Het gaat om het toevoegen van slechts 1 woning. Daar staat tegenover dat de bestaande bedrijfsruimte zal verdwijnen. Het groepsrisico zal daardoor niet significant toenemen als gevolg van het beoogde plan.

Conclusie Externe veiligheid

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het nemen van het afwijkingsbesluit.

6.6 Bodem

In het bestemmingsplan Castricum centrum is de bestemming van het bedrijfsgebouw Verlegde Overtoom 28a gewijzigd in Wonen.

De vereiste verbouwing vindt uitsluitend inpandig plaats. De bodem wordt niet geroerd. Vooralsnog kan worden volstaan met het invullen van de 'checklist bodem'. Aan de hand daarvan wordt vervolgens beoordeeld of volledige of gedeeltelijke vrijstelling van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan worden verleend.

Checklist bodem > zie bijlagen.

De bodemkwaliteit vormt naar verwachting geen belemmering voor dit initiatief.

6.7 Natuur en ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten. In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van Habitatrichtlijn-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben.

Het plangebied ligt op circa 600 meter uit natuurgebied, maar wordt hiervan gescheiden door circa 300 meter stedelijk gebied en een spoorlijn. De wijziging binnen het plangebied betreft wijziging van gebruik > bedrijfsruimte naar wonen. Er worden derhalve geen significante invloeden verwacht van dit initiatief op het natuurgebied.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en fauna wet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde planten en dieren mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied. Vanwege beperkte, soortafhankelijke, optimale perioden voor onderzoek, is tijdige uitvoering van onderzoek belangrijk voor de planning van het project.

Het bestaande gebruik van het plangebied is berging en bedrijfsruimte. Het gevraagde gebruik betreft wonen, De woning is al gebouwd. Dit initiatief betreft daarmee legalisering van de al uitgevoerde bouwwerkzaamheden. Om de woning af te ronden zal op de begane grond nog een entree worden ingericht. Voor dit initiatief zullen verder geen werkzaamheden plaatsvinden aan het gebouw. Een natuurtoets is derhalve naar verwachting niet nodig.

Natuur en ecologie vormen geen belemmering voor het nemen van het afwijkingsbesluit.

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Exploitatieverplichting

Dit betreft een aanvraag om omgevingsvergunning.

Bij de voorbereiding van een planologische procedure dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de ruimtelijke onderbouwing minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het afwijkingsbesluit moet worden vastgesteld.

7.1.2 Planologisch kruimelgeval

In de Wet ruimtelijke ordening is een regeling voor kostenverhaal opgenomen. In dat verband is het van belang of het nieuwe plan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk maakt, zie kader:

Bouwplan
Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:
• de bouw van een of meer woningen; • de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; • de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen; • de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd; • de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt; • de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m²

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening

Indien namelijk sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via:

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

In dit initiatief is sprake van verbouwing van een bestaand bijgebouw voor de toevoeging van 1 woning. Er is daarmee sprake van de bouw van een woning. Een exploitatieplan is daarvoor verplicht, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Door de gemeente worden geen kosten gemaakt in het openbare gebied. De kosten voor de Waboprocedure om af te wijken van het bestemmingsplan worden verhaald d.m.v. leges en zijn daarmee anders verzekerd.

De exploitatie vormt daarmee geen belemmering voor het afwijkingsbesluit.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Precedentwerking

Voor de woning Verlegde Overtoom 26a is bij besluit van 19 juli 1993 vrijstelling op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) verleend (**bijlage 10**). De woning op Overtoom 26a zorgt hiermee voor precedentwerking voor wonen op de verdieping, binnen de bestemming BE. Zoals genoemd ligt deze woning op slechts 2,3 meter van de naastgelegen woning en is het dakterras direct op de naastgelegen tuinen georiënteerd. De appartementen op Verlegde Overtoom 26a en 28a:

- hebben beiden de bestemming BE
- liggen beiden dicht bij een bestemming EO
- hebben beiden de woonkamer op de verdieping
- en grenzen beiden aan openbaar gebied de Overtoom.

Daarmee is sprake van precedentwerking. Ditzelfde geldt ook voor de woning behorend tot Overtoom 1b. Deze woning is op korte afstand gesitueerd van de woningen behorend tot Overtoom 2 en 2a.

7.2.2 Inspraak:

Geen inspraak, wel ter inzage voor zienswijzen, zie procedure.

7.2.3 Vooroverleg:

Er zijn geen provinciale of rijks belangen in het geding. Via de watertoets is er overleg met het waterschap.

7.2.4 Procedure

Indien de afwijking van het geldende bestemmingsplan geen kruimelgeval betreft, biedt de Wabo de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken bij omgevingsvergunning, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo).

De uitgebreide Wabo procedure voor dit initiatief houdt in, dat voordat een bestuurlijk besluit wordt genomen door het college, het ontwerp van dat besluit wordt gepubliceerd en 6 weken ter visie wordt gelegd voor zienswijzen.

8 Bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing

8.1 Advies verkeer d.d. 6 augustus 2013

Advies verkeer **Verlegde Overtoom 28**

>>> Arthur Sanders 8/6/2013 4:46 >>>

Richard,

Voor verkeer en parkeren zijn er geen bezwaren en/of eisen.

Parkeerkencijfers CROW-publicatie 182, matig stedelijk, rest bebouwde kom, maximum parkeerkencijfer:

1. nieuwe situatie = woning, goedkoop = 1,3 pp (bij middendure woning wordt dit 1,5)
2. bestaande = naaiatelier 87 m² = arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf = 1,7 pp / 100 m², ofwel voor 87 m² is dit 1,5 pp

Conclusie: door de functiewijziging neemt de parkeervraag af, zodat geen parkeernorm hoeft te worden opgelegd.

De Overtoom en Verlegde Overtoom liggen binnen een blauwe zone. In de *Beleidsregels voor het aanvragen, verlenen en gebruiken van ontheffingen blauwe zone centrumgebied kern Castricum 2012* is vastgelegd dat:

1. bewoners van de doodlopende Overtoom niet in aanmerking komen voor een ontheffing blauwe zone. Zij kunnen op de doodlopende Overtoom parkeren achter de rood-witte klappaal;
2. bewoners van de Verlegde Overtoom in aanmerking komen voor een ontheffing blauwe zone voor Woongebied 2.

Met vriendelijke groet,

Arthur Sanders
Beleidsmedewerker Verkeer en Vervoer
Afdeling Civiele Werken en Verkeer
tel. 140251

8.2 Advies MRA d.d. 11 juli 2013



Postadres
Postbus 53
1800 BC Alkmaar
Telefoon
072-548 87 57
Fax
072-548 87 77

Advies

Algemene gegevens

Contactpersoon MRA	: José Mesa, tel. 5488451
Contactpersoon gemeente	: Richard van den Haak/Harry Smith
Onderwerp	: beoordeling ruimtelijke onderbouwing Verlegde Overtoom 28a te Castricum
Datum	: 11 juli 2013

Inleiding

Familie Van Riet wil in een bestaand bedrijfsgebouw een appartement realiseren. Gemeente Castricum wil hieraan medewerking verlenen, maar eerst dient een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1, onder a ten 3^e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te worden gevolgd. Hiervoor heeft ADD Architecten in samenwerking met ir. Arnold Rabijs Stedenbouwkundige een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. MRA is verzocht hoofdstuk 6 (milieuaspecten) van het concept d.d. 2 april 2013 te beoordelen en daarover te adviseren. Dit advies voorziet daarin.

Bij de beoordeling is de indeling van de onderbouwing aangehouden.

Beoordeling

6.1 Wegverkeerslawaa

Het klopt dat alle wegen met een snelheidsregime van meer dan 30 km/h zoneplichtig zijn. Daarom moet in paragraaf 6.1.1 ook de geluidbelasting vanwege de Dorpsstraat worden beschouwd. Immers, de planlocatie ligt binnen de geluidzone van de Dorpsstraat. Overigens is het zeer aannemelijk dat de geluidbelasting op de planlocatie – vanwege genoemde wegen – de voorkeurgrenswaarde niet overschrijdt (bron: regionale geluidkaart).

6.2 Bedrijven en milieuzonering

Het centrumgebied van Castricum is in het (ontwerp)-bestemmingsplan als 'gemengd gebied' getypeerd. In een dergelijk gebied worden geen richtafstanden gehanteerd, doch de categorie-indeling zoals die in bijlage 4 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is opgenomen. In de (directe) omgeving van de planlocatie zijn uitsluitend activiteiten uit categorie A en B toegestaan.

Activiteiten categorie A: Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Hierbij worden de eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven toereikend geacht.

Activiteiten categorie B: Deze activiteiten hebben een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Het onderhavige bedrijfsgebouw heeft thans de bestemming 'opslag'. In de nieuwe situatie behoudt een deel van de benedenverdieping die functie. Omdat deze opslagruimte aanpandig aan de nieuwe woning zal worden, zijn in de resterende bedrijfsruimte uitsluitend activiteiten uit categorie A toegestaan.



6.3 Luchtkwaliteit

Geen opmerkingen.

6.4 Watertoets

Geen onderdeel MRA-advisering.

6.5 Externe Veiligheid

Geen opmerkingen.

6.6 Bodem

De vereiste verbouwing vindt uitsluitend in pandig plaats. De bodem wordt niet geroerd. Vooralsnog kan worden volstaan met het invullen van de 'checklist bodem'. Aan de hand daarvan wordt vervolgens beoordeeld of volledige of gedeeltelijke vrijstelling van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan worden verleend.

6.7 Natuur en ecologie

Geen opmerkingen.

Conclusie en advies

Naar het oordeel van MRA zijn er in beginsel geen belemmeringen die de uitvoering van het plan in de weg staan. Voor de volledigheid dienen de paragrafen 6.1, 6.2 en 6.6 aan de hand van de geplaatste opmerkingen aangevuld te worden.

8.3 Digitale watertoets d.d. 3 september 2013



datum 3-9-2013
dossiercode 20130903-12-7520

Project: Verlegde Overtoom 28A
Gemeente: Castricum
Aanvrager: John Böhm
Organisatie: ADD Architecten BV

Geachte heer/mevrouw John Böhm,

Voor het plan *Verlegde Overtoom 28A* heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure '**Geen waterschapsbelang**' worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Onderstaande waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nl hebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij met u contact opnemen.

LET OP: Dit formulier en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op http://www.hhnk.nl/digitale_balie/formulieren/formulieren/vergunningen.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG
HEERHUGOWAARD

T: 072 582 8282
F: 072 582 7010
E: info@hhnk.nl
W: www.hhnk.nl

Waterparagraaf 'Geen Waterschapsbelang'

De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Verlegde Overtoom 28A* via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap



datum 3-9-2013
dossiercode 20130903-12-7520

Gegevens aanvrager:

John Böhm
ADD Architecten BV
postbus 9
1906 ZG
Limmen
072 505 2842
jbohm@add-architecten.nl

Gegevens project:

{planomschrijving}
{plan_straat} {plan_nummer}
{plan_postcode}
{plan_plaats}

Gegevens plangebied:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Castricum

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
ja

Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?
{wooneenheden}

De WaterToets 2012

8.4 Checklist Bodem d.d. 10 september 2013

Checklist bodem bouwaanvragen

In te vullen door aanvrager

De verzoek(ster) is op de hoogte van het feit dat Burgemeester en Wethouders met het beoordelen van de Checklist bodem geen uitspraak doen over de daadwerkelijke bodemgesteldheid ter plaatse van de bouwkaavel. Een dergelijke uitspraak is slechts mogelijk na het beoordelen van een of meerdere bodemonderzoeken conform NEN-5740. De checklist bodem is een hulpmiddel om vast te stellen of een bodemonderzoek conform NEN-5740 vereist is om te komen tot een ontvankelijke bouwaanvraag.

1. Indiener bouwaanvraag

naam en voorletters	:	J van Riet
adres	:	Verlegde Overtoom 28
postcode en woonplaats	:	1901EX Castricum
telefoon / fax / email	:	0251-659156

2. Gegevens bouwwerk

Adres	:	Verlegde Overtoom 28A	1901EX
plaats	:	Castricum	
kadastraal nummer	:	gemeente Castricum	sectie: B nummer: 6029
aard bouwwerk	:		
☐ Lichte bouwvergunning	:	aantal m ² :	
☒ Reguliere bouwvergunning	:	aantal m ² :	87m ² > verbouwen verdieping tot woning
☐ In het gebouw wordt gewoond en/of gewerkt	:		in gebruik als berging

3. Gegevens aanvoer of afvoer van grond

☐ grondaafvoer	:	0 m ³	
☐ ontvanger grond	:	adres lokatie:	n.v.t.
☐ grondaanvoer	:	0 m ³	
☐ herkomst grond	:	adres lokatie:	n.v.t.
☐ certificaat bij grond	:	AP04, NEN5740 bijlage B10 t/m B14 (rapportages bijvoegen)	

4. Historisch gebruik

☐ Een ondergrondse tank is aanwezig	:	nee	nee
☐ Een ondergrondse tank is gesaneerd	:		
☐ Er is in het verleden een bedrijf gevestigd geweest: bedrijfstype:	:	naaiatelier	
☐ Er is momenteel een bedrijf gevestigd: bedrijfstype:	:	nee	
☐ Er hebben dempingen of ophogingen plaatsgevonden	:	nee	
☐ Er zijn verhardingen met bijvoorbeeld puin of sintels aanwezig	:	nee	
☐ Er zijn bestrijdingsmiddelen gebruikt	:	nee	
☐ Er zit puingruis, asbest of een ander bestanddeel in de bodem dat er niet in thuishoort	:	nee	
☐ Er zijn in de woning of het bedrijfsgebouw asbest of asbesthoudende materialen aanwezig	:	nee	
☐ Er is een vloeistof gemorst zoals bijvoorbeeld motorolie, brandstof, terpentin, thinner, formaldehyde etc.	:	nee	
☐ Opmerkingen:	:	bij de verbouwing wordt geen grond geroerd	

handtekening aanvrager, *J. van Riet* datum: 10 september 2013

U dient deze checklist te voegen bij de stukken die nodig zijn voor de indiening van de bouwaanvraag bij de betreffende gemeente. De gemeente zorgt ervoor dat de milieudienst de checklist beoordeelt.

In te vullen door de Milieudienst:

- ☐ volledig bodemonderzoek volgens NEN 5740 vereist
☐ Partijkeuring conform AP 04 of NEN 5740 bijlage B 10 t/m B 14
☐ bodemonderzoek niet vereist

beoordeeld door : datum: paraaf:

Meer informatie

Wanneer u vragen heeft kunt u zich wenden tot: de heer P. Beemster Milieudienst Regio Alkmaar, tel. 072 – 5488458, e-mail: pbeemster@alkmaar.nl