

Ruimtelijke onderbouwing

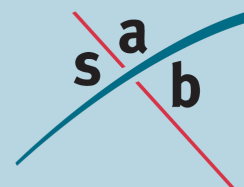
Dusseldorperweg 74, Limmen

Gemeente Castricum

Datum: 3 februari 2015

Projectnummer: 140213

ID: NL.IMRO.0383.OVL14Dusseldorp74-VA01



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Doelstelling	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	4
2.1	Huidige situatie omgeving	4
2.2	Huidige situatie plangebied	4
2.3	Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis omgeving	6
2.4	Geschiedenis plangebied	9
2.5	Het plan en ruimtelijke beoordeling	10
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4	Milieu- en omgevingsaspecten	26
4.1	Milieu-aspecten	26
4.2	Omgevingsaspecten	32
5	Economische uitvoerbaarheid	40
5.1	Inleiding	40
5.2	Beoordeling plan	40
5.3	Conclusie	40
6	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.1	Overleg	41
6.2	Zienswijzen	41
6.3	Conclusie	41

Bijlagen

1} Bouwhistorisch onderzoek, verbouw Pastorie gebouw, Dusseldorperweg 74, Limmen; Min architectuur bna; 2 mei 2013

2} Definitief advies erfgoedcommissie; adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit;19 april 2014

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestuur van de Corneliusparochie te Limmen heeft het initiatief genomen om binnen de bestaande pastorie op de begane grond kerk gerelateerde voorzieningen en op de verdiepingen vijf zelfstandige wooneenheden te realiseren. De pastorie wordt niet meer gebruikt als zodanig en de kerk zoekt naar andere manieren om de teruglopende inkomsten aan te vullen. Het veranderen van de functie van een deel van het vastgoed kan hieraan bijdragen. Op basis van het bestemmingsplan “Kern Limmen” geldt ter plaatse de bestemming Maatschappelijk. Op basis van deze bestemming is het niet mogelijk woningen te realiseren. De gemeente wil desondanks medewerking verlenen. De woonfunctie is een goede vervolgfunctie voor het pand, nu er aan een pastorie op deze plek geen behoefte meer lijkt te bestaan.

Er is een omgevingsvergunning bij de gemeente aangevraagd, die vergund kan worden op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo. Er is dan wel een ‘ruimtelijke onderbouwing’ vereist. De nadere onderbouwing van het initiatief dient hierin plaats te vinden. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Het plangebied

Het perceel Dusseldorperweg 74 maakt onderdeel uit van het complex horende bij de Rooms Katholieke kerk van Limmen. De kerk is opgericht in het voormalige buurtschap Dusseldorp, nu onderdeel van het dorp Limmen. De kerk en bijbehorende gebouwen liggen aan de Dusseldorperweg, welke de hoofdstraat van het voormalige buurtschap is. Het pand betreft de pastorie welke direct tegen de kerk aangebouwd staat.



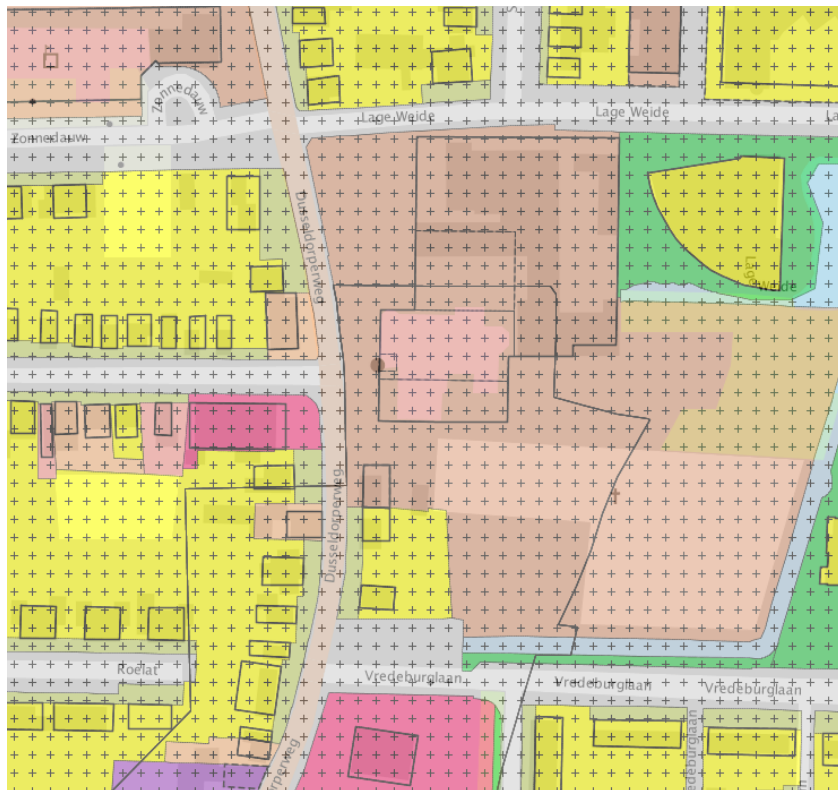
Vooraanzicht kerk en pastorie (links) en ligging in Limmen (rechts)

1.3 Doelstelling

Deze ruimtelijke onderbouwing is een onderdeel van de vergunning voor voornoemd perceel. Deze vergunning voorziet in een afwijking van het geldende bestemmingsplan: i.c. wordt het mogelijk 5 zelfstandige woningen en maatschappelijke voorzieningen op de begane grond te realiseren in het pand Dusseldorperweg 74 en mag bijbehorend erf worden gebruikt ten dienste van deze functies.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Kern Limmen”, zoals vastgesteld op 7 april 2011. Aan het perceel Dusseldorperweg 74 is de bestemming Maatschappelijk toegekend, met een bouwvlak voor het aanwezige (hoofd) gebouw. De woonfunctie is niet toegestaan binnen deze bestemming; het plan is dus in strijd met het bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan Kern Limmen

1.5 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een toelichting op het initiatief. De toelichting geeft aan waaruit het plan bestaat, hoe en wat met het plan juridisch-planologisch wordt geregeld en geeft de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid weer. De toelichting zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in navolging hiervan als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 is de inleiding. Na de beschrijving van het plan, het plangebied en de onderbouwing staat in hoofdstuk 2 de onderbouwing van het plan beschreven. In de navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het initiatief uitvoerbaar is. Onderscheiden worden achtereenvolgens een toets aan het relevante ruimtelijke beleid van diverse

overheden, milieu- en omgevingsaspecten, financieel-economische aspecten en tot slot maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie omgeving

Het plangebied ligt aan de Dusseldorperweg die in noord-zuid richting door het dorp Limmen ligt. Limmen is eigenlijk een dubbelkern, Limmen-Dusseldorp. Tot de 20^e eeuw betrof het twee afzonderlijke dorpen die door de toen ingezette groei tegen elkaar aan zijn komen liggen. Omdat Limmen de grotere plaats was is deze naam aan het gehele dorp gegeven. Het buurtschap herkent men nog aan de Dusseldorperweg. Limmen/Dusseldorp is ontstaan op een strandwal met de Rijksweg, die het dorp als het ware doorsnijdt, als belangrijkste structurerend element, gelegen “bovenop” de strandwal. De functionele opbouw van de Dusseldorperweg kenmerkt zich door een grotere verscheidenheid aan functies dan elders in Limmen. Dit geldt vooral voor het midden gedeelte van de weg, het centrum van het buurtschap Dusseldorp. Zowel bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, detailhandel als maatschappelijke functies komen voor. De verklaring hiervoor is de historische groei als belangrijkste weg in het buurtschap Dusseldorp waarlangs in beide richtingen bebouwing is ontstaan. De woonfunctie is wel de meest voorkomende functie, aan de noord en zuid uiteinden bijna de enige functie. De weg is tegenwoordig alleen van belang voor het lokale verkeer in de kern Limmen. Het profiel van de weg verschilt daarbij niet of nauwelijks van de omliggende woonstraten. Het bezoekend verkeer van de aanwezige functies (o.a. bedrijven en detailhandel) zorgt voor wat meer verkeer dan op de wegen waaraan uitsluitend woning liggen echter zijn de intensiteiten op de weg laag.

De woningen langs de Dusseldorperweg kennen net als elders in Limmen over het algemeen een bescheiden maatvoering en erf. De woningen zijn doorgaans vormgegeven met één bouwlaag met kap. De rooilijn verspringt en de richting van de woningen is ofwel parallel aan de Dusseldorperweg, ofwel onder een flauwe hoek. Dit beeld heeft te maken met de historische verkaveling en ontginningsrichting vanaf de strandwal. De bebouwing volgt op sommige plaatsen die richting. Voor de woningen ligt meestal een ruime voortuin. De woningen zijn over het algemeen traditioneel en verzorgd vormgegeven.

In de omgeving van de kerk verandert het karakter van de weg enigszins, het aanzicht wordt steniger en de gebouwen staan dichter op de weg. Tegenover de kerk ligt een soort plein met daaraan enkele grotere gebouwen van twee lagen en een kap.

2.2 Huidige situatie plangebied

Dusseldorperweg 74 maakt onderdeel uit van het Rooms Katholieke kerkcomplex van Limmen. Het complex bestaat uit een Rooms Katholieke kerkgebouw met toren, sacristie, pastorie, rouwkamer, kosterswoning en stalling. De gebouwen zijn gebouwd door de Schager architect P. Snel Rzn. in eclectische bouwstijl en staan op een dominante plaats langs de Dusseldorperweg bij de T- kruispunt met de Kerkweg in directe zicht-as van de Kerkweg. De gebouwen zijn in twee fasen gebouwd, namelijk eerst het kerkgebouw en sacristie en na de sloop van de voormalige kerk, de pastorie. Dit kan verklaren dat de kerk in een neoromaanse stijl is gebouwd en de pastorie in een eclectische stijl. Tussen beide gebouwen staat een tussenlid welke van oorsprong verdiept ten opzichte van de beide gebouwen ligt. In de 70-er jaren is in dit verdiepte gedeelte een rouwkamer gebouwd. De gebouwen zijn met behulp van

monumentenwacht inspecties, advies en betrokken deskundige medewerkers in de parochie goed onderhouden. Behalve de uitbreiding van de rouwkamer is het complex in originele staat.



Foto's pastorie

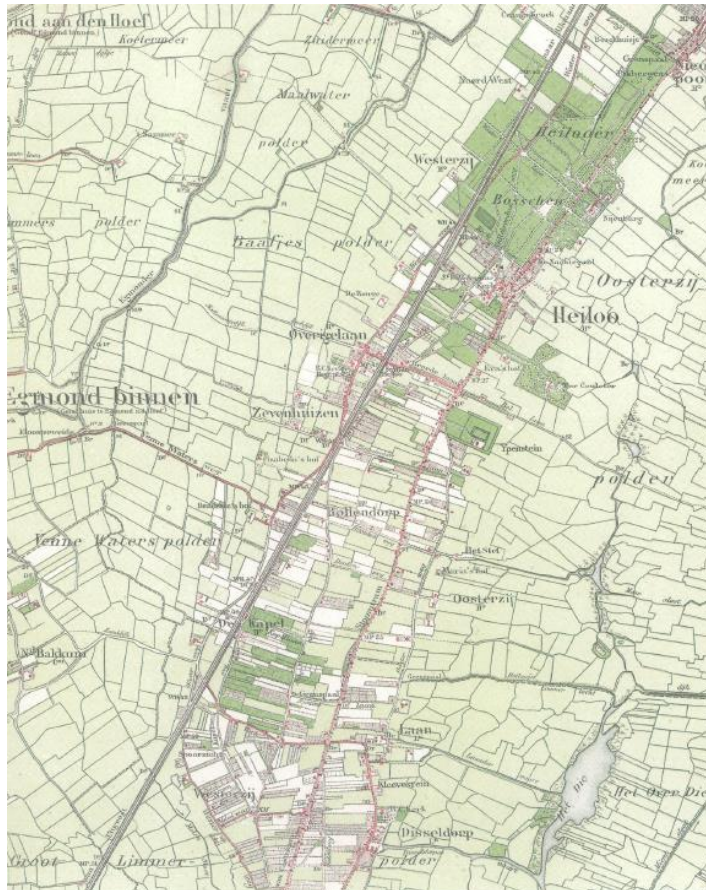
2.3 Ruimtelijke ontstaansgeschiedenis omgeving

Het plangebied is gelegen op de oostelijke rand van het Hollandse duingebied. Dit duingebied omvat het huidige strand, alle strandwallen, -vlakten en de duinen die aan de oostzijde van het strand in Noord- en Zuid-Holland voorkomen (Berendsen 2005). Aan de zeezijde komen de buitenduinen voor, die ook wel de jonge duinen worden genoemd. Verder landinwaarts liggen de lagere en minder reliëfrijke oude duinen.

Het ontstaan van het duingebied is sterk gerelateerd aan de zeespiegelstijging gedurende het Holoceen (vanaf circa 9500 voor Chr.). Tijdens een periode van relatief snelle zeespiegelstijging die tot circa 4500-4000 voor Chr. duurde, bestond de kust van Nederland uit een uitgebreid waddengebied met zandbanken en -platen die gescheiden werden door grote getijdegeulen. Dit waddengebied werd gedeeltelijk afgeschermd van de open zee door een reeks eilanden. Deze eilanden en het waddengebied werden als gevolg van de alomst stijgende zeespiegel geleidelijk omgewerkt en steeds verder naar het oosten verplaatst.

Vanaf 4500-4000 voor Chr. nam de stijging van de zeespiegelstand sterk af en kwam de oostwaartse verplaatsing van de eilanden tot stilstand. Vanuit de Noordzee en de grote rivieren werden grote hoeveelheden zand aangevoerd, waardoor de getijdengeulen geleidelijk verzandden en de reeks eilanden aan elkaar groeide tot een strandwal. Achter de strandwallen had grootschalige veenvorming plaats, waarbij het Hollandveen Laagpakket werd gevormd (de Mulder *et al.* 2003). Tot ongeveer 0-100 na Chr. bleef de grote aanvoer van zand in stand waardoor de kustlijn steeds verder westwaarts uitbreidde. Bij die uitbreiding werden afwisselend strandvlaktes en strandwallen gevormd. Strandvlakten werden gevormd gedurende perioden (van tientallen tot honderden jaren) met gemiddeld een kleiner aantal of minder hevige stormen. Het strand werd langzaam breder en op de hogere delen die alleen tijdens springvloed en zware storm onder water stonden kon zich vegetatie (gras en struiken) vestigen en vormden zich kleine solitaire duinen. In perioden met meer en/of hevigere stormen werd het door de zee aangevoerde zand boven de vloedlijn op het strand hoog opgeworpen in een rug, een strandwal.

De Dusseldorperweg ligt op zo'n strandwal waarop de nederzettingen Alkmaar, Heiloo en Limmen zich bevinden. De strandwallen lopen veelal evenwijdig aan de kust. Er zijn in dit deel van Noord-Holland ("Noord-Kennemerland") tijdens het Holoceen drie strandwallen ontstaan. Omdat de strandwallen hoger gelegen zijn dan het omringende –natte- land, waren de strandwallen geschikt als transportroute en werden er nederzettingen gesticht. Op de eerste (ontstaan ca. 3000 v.C.) liggen Akersloot en Uitgeest. Op de tweede strandwal (ca. 2000 v.C.) liggen Alkmaar, Heiloo, (in 2000 v.C. Heiloo aan Zee) en Limmen. Op de derde strandwal (ca. 1000 v.C.), verstoven door duinen (1000 n.C.), liggen Schoorl, Bergen en Egmond.



Hoewel het reliëf verschil tegenwoordig nauwelijks meer zichtbaar is, kan dit wel afgeleid worden aan de hand van het occupatiepatroon. De gebieden tussen de strandwallen waren natter en minder geschikt voor nederzettingen. Die werden dus in eerste instantie op de strandwal gerealiseerd. Op voorgaande afbeelding is het historisch verloop van de Rijksweg tussen Limmen en Alkmaar reeds zichtbaar. Naast deze Rijksweg is de tweede noord-zuid as te zien, de Dusseldorperweg met daaraan het buurtschap Dusseldorp.

Ontstaansgeschiedenis Limmen/Dusseldorp

Omstreeks 740 na Chr. is een vervallen kerkje van Limbon herbouwd. Limbon is zeer waarschijnlijk een oude benaming voor Limmen. Daarmee behoort Limmen vermoedelijk tot één van de oudste dorpen op de strandwallen in Noord-Kennemerland. Ten noordoosten hiervan ligt het buurtschap Dusseldorp, tot begin 20^e eeuw Disseldorp genaamd. In 1277 is er een landsgebied bekend genaamd Dissele nabij de Egmondten, dit was waarschijnlijk het dorp Disseldorp. De bereikbaarheid over land en de gunstige ligging ten opzichte van de handelsroutes te water vanaf de vroege Middeleeuwen heeft tot gevolg gehad dat tot het einde van de veertiende eeuw Limmen (in feite een aaneenschakeling van buurtschappen waaronder Dusseldorp) een handelsplaats (m.n. vis) was.

In de 14^e eeuw werd het noordelijk deel van Kennemerland door de aanleg van dammen afgesneden van het vaarwater, wat een negatieve invloed heeft gehad op de handelspositie van het dorpen een economische terugval in de 15^e eeuw teweeg bracht. De bevolking was daardoor steeds meer aangewezen was op de landbouw.

De bedijking van het Limmermeer in 1430 door de monniken van Egmond heeft niet kunnen verhinderen dat zowel veeteelt als akkerbouw op de hogere gronden moeilijker werd door een toenemende vernatting van het gebied. De rijkere handelsslui vertrokken geleidelijk naar de steden als Amsterdam en Haarlem waardoor verarming van de bevolking intrad en Limmen en omgeving ontvolkte. Ook de ondergang van de abdij van Egmond en de tactiek van de verschroeide aarde van de Spanjaarden bij het beleg van Alkmaar droegen sterk bij aan het ingetreden verval.

Gedurende de opvolgende eeuwen, tot het begin van de 19^e eeuw, is van economische ontwikkeling in Limmen en omgeving nauwelijks sprake. Pas vanaf de tweede helft van de 19^e eeuw en vooral in de 20^e eeuw trad een merkbaar economisch herstel in. Vooral de ontsluiting van Noord-Kennemerland, eerst voor trein, later ook voor het opkomende wegverkeer, was voor Limmen en omgeving van betekenis, omdat de opkomst van de bollenteelt daardoor mogelijk werd. De spoorlijn Amsterdam – Den Helder dateert al van 1865 -1867. De werkelijke expansie van Limmen onder invloed van de bollenteelt vond plaats tussen 1902 en 1927, gedurende welke periode Limmen in snel tempo het bollencentrum werd van Noord-Kennemerland. In deze periode is het dorp vergroeid met het noordoostelijk gelegen Dusseldorp. Naarmate het belang van de bollensector afnam is Limmen in omvang slechts gestaag gegroeid. De grote uitbreidingen na de Tweede Wereldoorlog van dorpen als Heiloo en Castricum (deels als woongebieden voor forensen uit Amsterdam en Alkmaar) hebben in Limmen niet op grote schaal plaatsgevonden.

2.4 Geschiedenis plangebied

Min Architectuur bna heeft een bouwhistorisch onderzoek¹ verricht naar de pastorie aan de Dusseldorperweg. Het rooms katholieke kerkelijk complex 'St Cornelius' bestaat uit een kern uit 1901-02 en een pastorie 1902. De kerk en bijbehorende pastorie zijn een rijksmonument uit 1902, onderdeel van het kerkcomplex Sint Cornelius. De kerk, een georiënteerde kruisbasiliek met toren op de zuidwesthoek, is gewijd aan Sint Cornelius. Het kerkgebouw en de pastorie zijn ontworpen door de Schager architect P. Snel. De kerk is direct naast de oude kerk uit 1855-56 gebouwd.



De oude en nieuwe kerk naast elkaar

Deze oude kerk is na het gereedkomen van de nieuwe kerk gesloopt om plaats te maken voor de pastorie.

De kerk en de door een laag tussenlid verbonden pastorie zijn opvallend gesitueerd op een T-kruising in het centrum van het buurtschap Dusseldorp en in de zichtas van de Kerkweg. Het tussenlid is in de jaren zeventig van de twintigste eeuw uitgebreid met een moderne rouwkapel. De voorgevel van de rouwkapel sluit in stijl en materiaalgebruik aan bij de kerk en pastorie. De kerk en pastorie zijn van belang als

¹ Bouwhistorisch onderzoek, verbouw Pastorie gebouw, Dusseldorperweg 74, Limmen; Min architectuur bna; 2 mei 2013.

monument wegens de cultuur- en architectuurhistorische waarde als gaaf bewaard gebleven voorbeeld van een neoromaanse kerk uit het begin van de twintigste eeuw. Het complex heeft tevens situationele waarde vanwege de markante stedenbouwkundige situering in het buurtschap Dusseldorp, tegenwoordig Limmen.



Vooraanzicht pastorie

De pastorie is gebouwd op een rechthoekige plattegrond en bestaat uit twee bouwlagen en een kap. Het samengestelde dak bestaat uit een zadeldak in het verlengde van de risalerende topgevel rechtsvoor. Het dak is bedekt met leien. De muren zijn opgetrokken in rode machinale baksteen in kruisverband met snijvoeg boven een omgaande plint met een bovenrand van afgeschuinde rode verblendsteentjes. Het muurwerk wordt verder verlevendigd door banden van gele en rode verblendsteen. De pastorie is van algemeen belang als historisch-functioneel onderdeel van het rooms-katholiek kerkcomplex 'Sint Cornelius'.

Ook in het interieur van het de pastorie heeft een aantal waardevolle elementen. In de redengevende beschrijving staan een aantal interieuronderdelen genoemd zoals een tochtportaal in art-nouveaustijl voorzien van geëst glas met florale motieven, een houten bordestrap met gedraaide balusters, twee afgetimmerde dienstbodenkamertjes op zolder, marmeren schouwen, stucplafonds enzovoort.

2.5 Het plan en ruimtelijke beoordeling

Beschrijving plan

Er zullen, zoals eerder aangegeven, 5 woningen worden gerealiseerd in de bestaande pastorie. Voor de geplande verbouw van de pastorie, tot een parochiaal administratief centrum en 5 appartementen, zullen er wijzigingen aan de gevels en in het interieur plaatsvinden. Bij de verbouwing wordt het specifieke karakter en hoofdstructuur van het gebouw gehandhaafd. Omdat de pastorie onderdeel uitmaakt van het

rijksmonument is de initiatiefnemer in een vroeg stadium in overleg getreden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de erfgoedcommissie en is samen met deze commissie het plan uitgewerkt. De commissie is op 19 april 2014 akkoord gegaan met de plannen. Door de realisatie in een bestaand pand is er nauwelijks sprake van verandering van de ruimtelijke structuur.

Gelet op de eigenheid en de beeldkwaliteit van het pand kan niet elke gevel zomaar worden aangepast. Aan de west en zuidgevel dienen geen elementen toegevoegd te worden. Bij de achtergevel kan dit wel, maar hier dient men wel rekening te houden met het karakter van deze gevel.

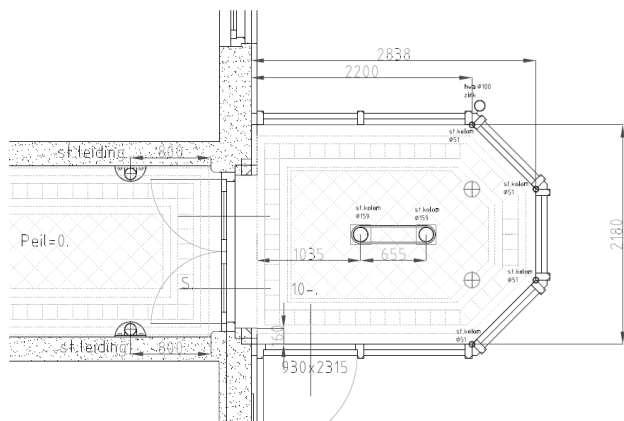
Overzicht aanpassingen exterieur

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de aanpassingen aan het exterieur van het gebouw:

- Westgevel (voorgevel): geen aanpassingen.
- Zuidgevel (zijgevel): een kleine dakkapel op het dak van de gevel wordt verplaatst naar het dak van de oostgevel. In het dak komen twee logia's als buitenruimte voor de woonruimten op de 2^e verdieping. Hiervoor zijn geen aanpassingen nodig in de baksteen gevel, alleen in het met natuursteen leien beklede dak.
De detaillering van de loggia's is in overleg met de monumenten commissie aangepast en op de tekeningen aangegeven.
- Oostgevel (achtergevel): plaatsing bestaand kleine dakkapel van de zuidgevel, deze wordt herplaatst in het oost-dakvlak. Verder komt er aan de achterzijde van het pand het trappenhuis ten behoeve van een aparte toegang begane grond (parochiecentrum) en de verdiepingen (wooneenheden). Het trappenhuis heeft een profilering en detaillering gelijkwaardig aan het hoofdgebouw, zodat dit een eenheid blijft.
- Noordgevel (zijgevel): geen aanpassingen.

Ontsluiting appartementen:

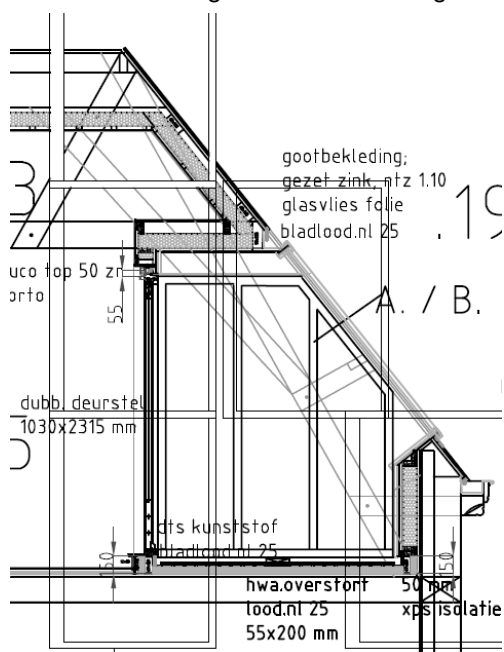
Omdat de begane grond in gebruik blijft als onderdeel van het kerkelijk complex dienen de op de verdieping gelegen appartementen apart ontsloten te worden. Hiervoor moet een trappenhuis worden gerealiseerd. Om aan te sluiten bij het karakter van het gebouw wordt een zo transparant mogelijke uitbreiding aan de achtergevel gebouwd. Het trappenhuis krijgt, gemeten vanuit de achtergevel, een diepte van ± 4,00 meter, gelijkwaardig aan de bouwdiepte van de voormalige serre aan deze gevel. Er dient ook rekening gehouden te worden met een toegangsdeur naar de verdieping in de bestaande gevel. Deze zal in stijl en transparantie gelijkwaardig worden aan de bestaande gevel.



Trappenhuis aan de achtergevel

Aanbrengen van buitenruimten appartementen

Het dak heeft een topgevel aan de voorzijde en een grote dakkapel aan de achterzijde. Enkele kleine dakkapellen en schoorstenen zijn als uitbouwen kenmerkend voor het dak. Meer aanpassingen op het dak aanbrengen als buitenruimte voor de appartementen op de 2e verdieping (zolder) is dan ook niet wenselijk. Bij het realiseren van de appartementen wordt derhalve gekozen voor een inpandige dakoplossing namelijk loggia's. De detaillering van de loggia's is in overeenstemming met de detailleringen van het bestaande dak.



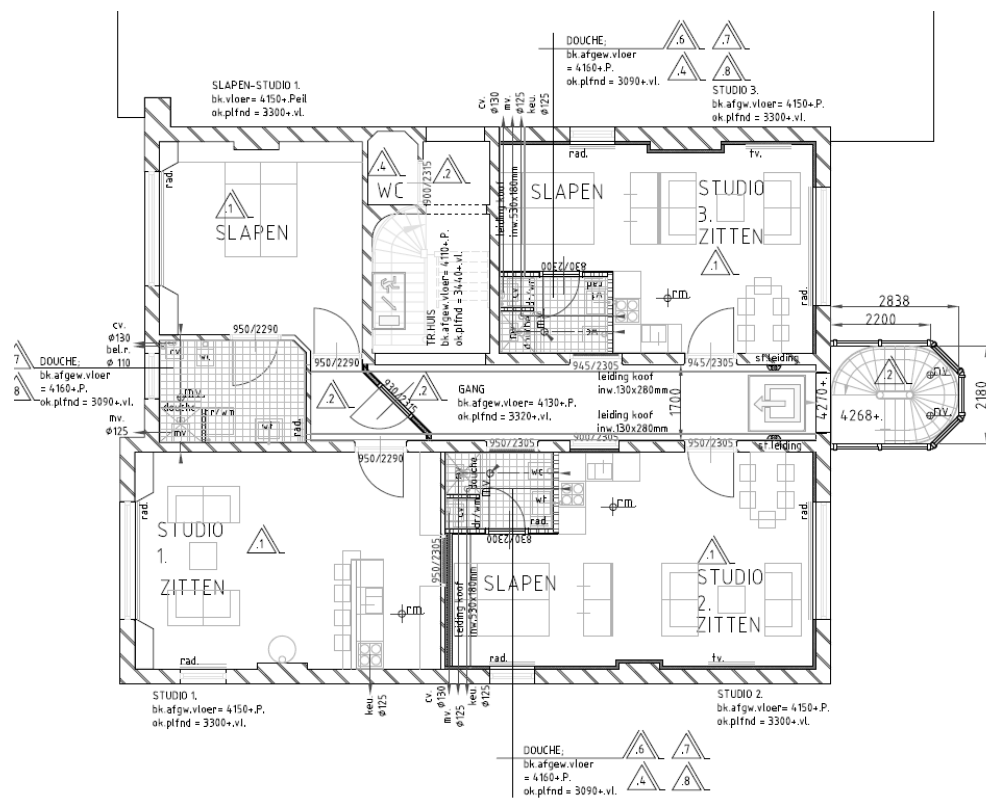
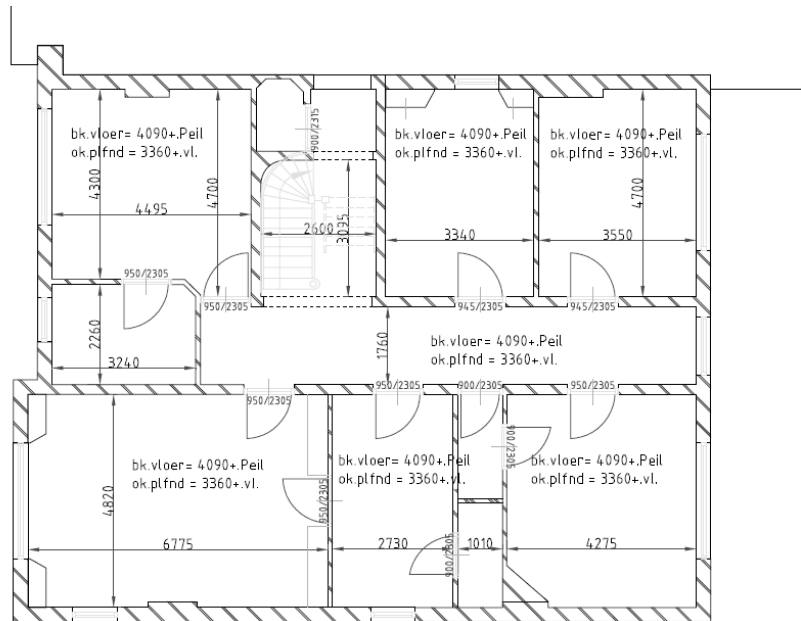
Loggia

Aanbrengen binnenruimten appartementen

Bij het aanpassen van de binnenruimte naar studio huur- appartementen dienen de karakteristieke afwerkingen van vloeren, wanden, plafonds, schilderwerken en beglazingen geïntegreerd te worden, zodat het interieur zijn karakter behoudt. De karakteristieke hoofdstructuur behoort ook tot het kenmerkende karakter van het interieur.

- Begane grond: geen aanpassingen.
- Eerste verdieping: hier worden van drie bestaande kamers studio's gemaakt ieder met een eigen natte cel. De hoofdstructuur blijft gelijk. Met de tussenwanden wordt geschoven. De trapopgang blijft zoals hij is. De oorspronkelijke stucplafonds blijven gehandhaafd.
- Tweede verdieping: de open bergzolder (waar nog de oorspronkelijke ingebouwde dienstmeidkamers aanwezig zijn) wordt verdeeld in twee studio's, ieder met een inpandige loggia. Bij het zuidoostelijke appartement behoudt de dienstmeidkamer haar originele inrichting.

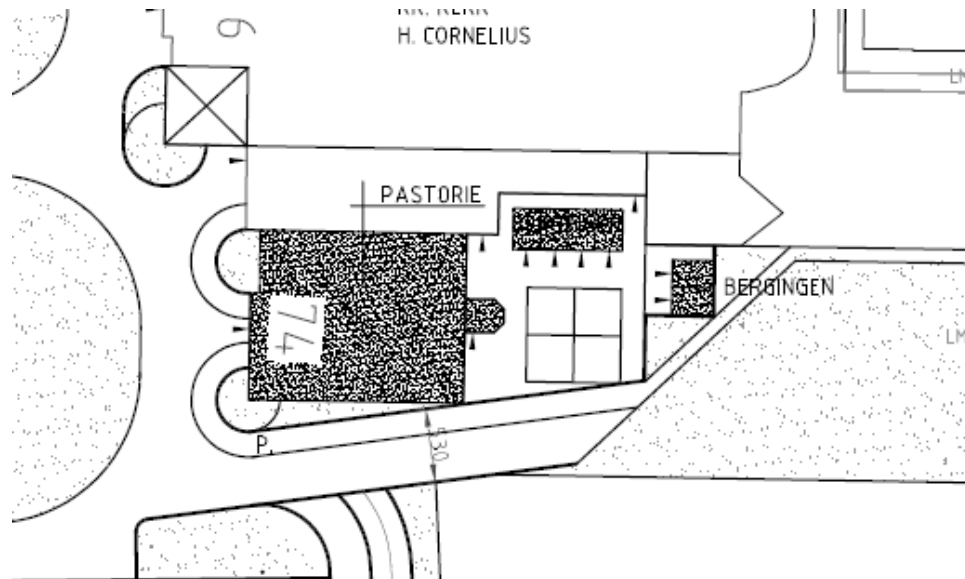
Ter illustratie is op de volgende pagina een afbeelding van de huidige en toekomstige situatie van de eerste verdieping opgenomen. De bij de omgevingsvergunning-aanvraag gevoegde bouwtekeningen zijn leidend, daarop staan de precieze met de monumentencommissie overeengekomen aanpassingen.



Plattegrond 1^e verdieping, boven bestaand, onder nieuw

Buitenruimte inrichting perceel

De appartementen krijgen allen een eigen berging welke gesitueerd worden op het achtererf van de pastorie. Aan de zuidzijde van de pastorie komt ruimte om te parkeren.



Situatietekening

Ruimtelijke beoordeling

Het pand kent, zoals aangegeven in vorige paragraaf, een maatschappelijke bestemming. Door de leegloop van de kerken is de kerk echter op zoek naar andere inkomstenbronnen. De kerk bezit nog veel vastgoed, in dit geval kan door het herschikken van functies ruimte worden gemaakt in de voormalige pastorie voor 5 appartementen. De opbrengsten van de verhuur kunnen daarna gebruikt worden om de naastgelegen kerk deels te financieren waardoor de maatschappelijke functie voor het dorp Limmen behouden blijft.

De Dusseldorperweg is een straat met gevarieerde functies waarbij wonen de overhand heeft. De bebouwing en verkaveling langs de Dusseldorperweg leent zich er toe, om een in de tijd wisselende vraag naar functies en gebruik te accommoderen. Er vindt en vond in de loop der tijd dan ook verkleuring plaats, al naar gelang de vraag. Hierdoor kent het gebied een zekere dynamiek. Deze verkleuring vindt organisch, dus zonder planning plaats, hetgeen het spontane karakter versterkt. De gemeente faciliteert door elke individuele "ontwikkeling" te beoordelen op eigen merites. Daarbij komt wel, dat de gemeente beleidsmatig inzet op een zo efficiënt mogelijk grondgebruik van het binnenstedelijk gebied. Daardoor blijft de druk weg van het waardevolle, goeddeels onbebouwde buitengebied van de gemeente. De vraag naar woningen, die in de gemeente Castricum, zeker aanwezig is (zie paragraaf 3.3), dient dan ook zoveel mogelijk binnenstedelijk te worden opgelost.

De woonfunctie is zodoende een logische vervolgfunctie op de maatschappelijke functie, gelet op het overwegende beeld van woningen aan de Dusseldorperweg.

Voorts wordt geconcludeerd dat het initiatief geen negatieve effecten heeft op de omgeving. Om de appartementen te ontsluiten en een buitenruimte te geven worden er aan de buitenzijde van het pand enkele wijzigingen aangebracht, echter gebeurt dit terughoudend en met oog voor het karakter van het gebouw. Het pand staat direct naast de kerk, de afstand tot de overige omliggende bebouwing is ruim. De kleine aanpassingen aan de buitenzijde van de pastorie hebben dan ook geen gevolgen voor de privacy van de omliggende woningen.

Het pand betreft een rijksmonument met belangrijke elementen aan het in- en exterieur. In het ontwerp wordt rekening gehouden met deze elementen. Het bouwplan is meerdere keren voorgelegd aan de commissie en aangepast aan de wensen waarna het op 19 april 2014 is goedgekeurd.

Van woningen gaat dezelfde of minder milieuoverlast uit dan van de maatschappelijke functie. Zodoende verbetert de situatie voor de omgeving. Het parkeren kan op het eigen terrein worden opgelost. De bestaande uitrit zal worden gebruikt voor de ontsluiting van woningen. De bestaande straten kunnen deze toename van verkeer prima verwerken.

Gelet op het bovenstaande, is het initiatief om het bestaande pand Dusseldorperweg 74 5 appartementen te realiseren een ruimtelijk gewenste ontwikkeling. In navolgend hoofdstuk zal worden getoetst of het initiatief ook past binnen het ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden en of er belemmeringen bestaan ten aanzien van milieu- en omgevingsaspecten.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. 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. In de structuurvisie worden daartoe het land opgedeeld in verschillende regio's (MIRT –regio's) waaraan gebiedsgerichte agenda's van Rijk en regio, gekoppeld aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport worden gekoppeld, waarin een gedeeld beeld van de samenhang tussen de verschillende opgaven in het betreffende ruimtelijk domein wordt geschetst. Zo kunnen ruimtelijke investeringen van Rijk en regio goed op elkaar worden afgestemd en geoptimaliseerd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening (Barro/Bro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings-mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Door de in de SVIR genoemde nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het 1e deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. Per 1 oktober 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd en is de Ladder van duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Met de uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden.

De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is hierbij een procesvereiste en draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. E.e.a. betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met het oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting ("Nut en noodzaak").

Beoordeling en conclusie: Het initiatief betreft een kleinschalig initiatief welke volgens jurisprudentie (zie onder meer uitspraak [201311233/1/R4](#) van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State) niet beoordeeld wordt als stedelijke ontwikkeling. Verdere beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale structuurvisie

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, 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 en Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- Klimaatbestendigheid: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

In de Structuurvisie behoort het gehele plangebied tot Bestaand Bebouwd Gebied. De rol van de provincie binnen bestaand bebouwd gebied is beperkt. Het plan past hiermee in het beleid zoals verwoord in de structuurvisie Noord-Holland.

Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de Wro heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid, zoals vastgelegd in de streekplannen en de Leidraad provinciaal ruimtelijke beleid. Hierbij dient aangetekend te worden dat er geen nieuw beleid is opgenomen in de Provinciale ruimtelijke verordening. In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over

onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Hierbij worden de volgende hoofddoelstellingen in acht genomen:

- een samenhangend geheel van waardevolle gebieden te behouden en versterken;
- belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitplan;
- sturing te hebben op het woonbeleid;
- stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- een vitaal platteland te hebben;
- over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- windenergie op landschappelijke aanvaardbare wijze mogelijk te maken;
- de winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan;
- de toeristische aantrekkelijkheid van de Noordzee te vergroten door jaarrond strandpaviljoens toe te staan, maar uitsluitend op daarvoor geschikte plaatsen.

Er zijn in de verordening geen specifieke regels opgenomen die een belemmering opwerpen voor onderhavig initiatief. Het initiatief is niet in strijd met de ver- en gebodsbepalingen van de verordening.

Provinciale woonvisie 2010-2020 Goed Wonen in Noord-Holland (2010)

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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

Woningbouwmonitor 2012: Plannen genoeg voor woningbouw

Het aantal woningbouwplannen vormt in Noord-Holland geen belemmering voor de benodigde productie van woningen. Dit aantal is in 2011 zelfs gestegen binnen de planologische kaders van de provincie. De belangrijkste opgave is echter om het aanbod ook kwalitatief en regionaal af te stemmen op de vraag. Dat blijkt uit de Woningbouwmonitor 2012 van de provincie die Gedeputeerde Staten op 17 juli hebben vastgesteld. Het aantal gebouwde woningen is in 2011 echter verder gedaald. Een teken dat de woningbouw het onveranderd moeilijk heeft. Volgens de monitor is er binnen de beschikbare ruimte nog plek voor zo'n 155.000 woningen. Onder beschikbare ruimte verstaat de provincie de mogelijkheden tot bouwen binnen bestaand bebouwd gebied en de reeds aangewezen transformatiegebieden. Er mag dan zelfs een stijging van woningbouwplannen zijn, maar in 2011 zijn er 4% minder woningen gebouwd dan in 2010. Een teken dat de woningbouw het nog steeds moeilijk heeft. Opvallend is dat de daling van de woningbouwproductie zich bijna volledig concentreert op uitleglocaties (van 6.000 naar 3.000 woningen), terwijl het aantal woningen binnen bestaand bebouwd gebied (8.000) stabiel blijft. De provincie Noord-Holland gaat de komende periode in haar rol als woningmarktregisseur met gemeenten en andere partners om tafel om te komen tot keuzes via onder andere de regionale actieprogramma's wonen (RAP's).

Daling

In totaal zijn in Noord-Holland in 2011 9.462 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dit is 4% minder dan in 2010. De daling is vooral groot in vergelijking met de jaren 2005-2009, toen de productie lag rond de 12.000 woningen per jaar. Door splitsing of functieverandering zijn 1.995 woningen aan het totaal aantal woningen in Noord-Holland toegevoegd. De bruto groei bedraagt hiermee 11.457 woningen, maar omdat tegelijkertijd 2.768 woningen (bijvoorbeeld door sloop) zijn onttrokken aan de voorraad geeft dit een netto groei van 8.627 woningen.

Woningtekort

Het woningtekort is volgens de monitor verder opgelopen. Groei van het aantal huishoudens leidt tot een stijgende woningbehoefte. Als de productie hierbij achterblijft, loopt het woningtekort op. In theorie leidt een stijgend woningtekort tot een toenemende vraag naar nieuwbouw en stijgende prijzen in gewilde gebieden. In dit geval gaat dit niet op omdat de investeringsmogelijkheden bij consumenten door strengere hypotheekisen afnemen. Ook bouwende partijen zoals woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars hebben financieringsproblemen. Daarnaast draagt de beëindiging van Rijkssubsidies zoals Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) niet bij aan herstel van de woningbouwproductie. De financiële haalbaarheid wordt ook door gemeenten genoemd als een belangrijke factor voor het niet kunnen realiseren van bouwplannen.

Woonagenda Noord Holland 2013

Sinds 2008 is er sprake van een economische crisis, die ook in Noord-Holland zijn sporen nalaat. Ook hier is sprake van een daling van de gemiddelde verkoopprijzen van woningen, een daling van het aantal verkopen, mensen die hun woning maar niet verkocht krijgen, bouwers en ontwikkelaars die failliet gaat en starters die maar moeilijk aan een huis komen, vaker thuis blijven wonen of op plekken gaan wonen zonder woonbestemming. Toch betekent dit niet dat er geen behoefte aan woningen is. De vraag naar woningen in Noord-Holland tot 2040 is 240.000 woningen, waarvan het merendeel gericht is op het zuiden van de provincie (200.000). De Kop laat een flinke daling van de vraag zien. De sterke groei in het zuiden is een gevolg van de grotere aantrekkelijkheid van stedelijke centra, ingezet midden jaren negentig. Deze grote vraag naar woningen kan door de economische crisis echter maar moeilijk geëffectueerd worden. Over het algemeen hebben de woonconsumenten in Noord-Holland meer behoefte aan centraal gelegen woonmilieus (centrum-stedelijk en centrum-dorps), waardoor er de komende jaren nog meer de nadruk ligt op de binnenstedelijke transformatieopgave. Die is fors en kostbaar. Ook is er een steeds grotere groep woonconsumenten die behoefte heeft aan zelfbouw in de vorm van CPO; de perfecte verbinding tussen wensen en woningen. Starters op de woningmarkt hebben het erg moeilijk om aan een woning te komen. Daar komt bij dat de crisis nog niet over is en er ook nog altijd te weinig wordt gebouwd.

Regionaal Actieprogramma Wonen 2012-2015

Het Regionaal Actieprogramma Wonen voor de regio Alkmaar is vastgesteld in 2011. De behoefte is, op basis van de huishoudensontwikkeling, bijna 10.000 woningen. Ervan uitgaande dat een overplanning van 30% noodzakelijk is om tot de gewenste productie te kunnen komen (wegens planuitval en vertraging; dit percentage is landelijk min of meer geaccepteerd als norm), is er dus gelet op de plannen in de regio geen sprake van overplanning (= meer woningen in de planning dan logischerwijs afzetbaar zijn). Er is zelfs een klein tekort. Daar komt bij dat in de periode tot 2020 een aantal woningen zal worden gesloopt. Met deze "onttrekkingen" dient rekening te worden gehouden bij de productieafspraken in regionaal verband en is de geplande productie nagenoeg op orde om de huishoudenontwikkeling te faciliteren.

Het actieprogramma gaat voor Limmen voornamelijk in op het project Zandzoom waarbij tussen Heiloo en Limmen maximaal 2.400 woningen (project Wonen in het Groen) worden gebouwd. Fasering van het project lijkt op dit moment onvermijdelijk (dringt zich ook vanuit de marktomstandigheden op), maar van afboeken is wat de gemeenten betreft geen sprake. Inbreiding komt verder weinig aan de orde in het actieprogramma. Geconstateerd wordt dat er teveel appartementen zijn gepland in de regio echter te rigide handhaving van de doelstelling tot het verminderen van het aanbod van appartementen leidt tot krampachtigheid. Per wijk/dorp/plek moeten gemeente en marktpartijen bekijken wat nu en straks nodig en gewenst is, en vanuit die optiek plannen primair beoordelen op marktpotentie.

Conclusie provinciaal en regionaal beleid: er is, zo blijkt uit zowel de provinciale woonvisie als het RAP voor de regio Alkmaar, op regionale schaal behoefte aan extra woningen. Uit de woonagenda blijkt dat er onder andere behoefte is aan centrum-dorps wonen. Daarnaast is het voor starters lastig een passende woning te vinden. Voorliggend initiatief maakt sociale huurwoningen (categorie 1 regionale woonvisie) mogelijk. De locatie kan aangemerkt worden als centrum-dorps, daarmee voldoet het plan aan het gestelde in het beleid. Verder is er sprake van kleine appartementen, een woningtype dat weinig voorkomt in Limmen. De initiatiefnemer denkt dat hiervoor een duidelijke potentie bestaat.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030

Met de structuurvisie is de hoofdkoers uit de strategische visie Buiten Gewoon Castricum uit 2005 opnieuw bezien, aangescherpt en aangevuld, waarmee een actueel beleidskader is ontstaan. De structuurvisie biedt een belangrijk kader voor de toekomst van de gemeente en zet de koers op hoofdlijnen uit. Belangrijke aandachtspunten voor de komende jaren zijn de evenwichtige bevolkingsopbouw en duurzaamheid.

Bevolking en wonen

Er wordt gekozen voor het stabiel blijven van de bevolking. Er zullen nieuwe woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd om de kleiner wordende gezinsgroottes te compenseren. Omdat Castricum sterk wil inzetten op inbreidingslocaties is tevens een Masterplan Inbreidingen gemaakt. Hierin wordt aangegeven waar inbreidingen mogelijk zijn en onder welke volkshuisvestelijke randvoorwaarden.

Economie

De werkgelegenheid in de gemeente Castricum met haar kernen Akersloot, Bakkum, Castricum, Limmen en de Woude is verhoudingsgewijs minder dan in de rest van de provincie Noord-Holland. Er is een sterke uitgaande pendel richting Corus in IJmuiden en richting steden zoals Amsterdam, Haarlem en Utrecht. Daarom is volgens de Kwaliteitsimpuls Economie Castricum versterking van de vier economische pijlers nodig: (1) werkgelegenheid, (2) recreatie en toerisme, (3) voorzieningen en (4) bedrijfshuisvesting. De gemeente wil voor wat betreft de economie bekend staan met de kernwaarden ondernemend (vernieuwend en inspirerend), vitaal (krachtig en onderscheidend) en uitnodigend (bijzonder en gastvrij). Werkgelegenheid kan worden vergroot door de lokale economie te stimuleren. Er zijn kansen binnen de recreatie & toerisme sector, de zorg en voor het aantrekken van kennisintensieve bedrijvigheid.

Wonen in de Heerlykhyd tussen Zee en Meer, lokale woonvisie gemeente Castricum 2014-2030

In de lokale woonvisie schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Castricum. De visie is een actualisatie van de Lokale Woonvisie 2009-2030. In de lokale woonvisie 2014-2030 zijn de kaders van de Regionale Woonvisie 2013-2020 en van de structuurvisie Buiten Gewoon Castricum verwerkt. Daarnaast zijn hierin de resultaten van recente onderzoeken opgenomen. De woonvisie is d.d 4 september 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Castricum.

De gemeente streeft naar een kwalitatief en gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van de huidige en toekomstige inwoners. Daarbij wil de gemeente het inwoneraantal stabiel houden. Als gevolg van de huishoudensverdunding is het noodzakelijk de woningvoorraad uit te breiden om het inwoneraantal op peil te houden. Deze uitbreiding zal voornamelijk plaatsvinden binnen het bestaand bebouwd gebied.

De bovengenoemde uitgangspunten voor het wonen in de gemeente Castricum leiden tot drie beleidsopgaven:

1. 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. Een aantrekkelijk woningbouwprogramma betekent ook:

- flexibiliteit in het woningontwerp, waardoor bewoners tot uitbreiding of aanpassing van de woning kunnen komen;
- consumentgericht bouwen, waarbij de bewoner inspraak heeft bij het ontwerp, de indeling en uitrusting;
- particulier opdrachtgeverschap, waarbij de bewoner bepaalt wat en hoe er gebouwd wordt).

Met uitzondering van de uitbreidingslocatie Zandzoom bij Limmen en enkele herstructureringslocaties, waaronder aan de Startingerweg e.o. in Akersloot, gaat het uitsluitend om woningbouw op inbreidings- en transformatielocaties.

2. 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.

3. 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.

Aantal woningen

In de strategische visie Buiten Gewoon Castricum (BGC) heeft de gemeente de ambitie uitgesproken dat wij het inwonertal stabiel willen houden en een evenwichtige bevolkingsopbouw nastreven. Tot 2020 wil men daarvoor 1.400 nieuwe woningen realiseren. Hierbij wordt met name aandacht besteed aan bouwen voor starters, jongeren en senioren. In de afgelopen acht jaar (2006-2013) zijn in totaal 557 woningen gebouwd. Daarmee loopt de nieuwbouw achter op de taakstelling. Dit is met name het gevolg van de recessie. In 2014 en 2015 worden echter 194 woningen opgeleverd, zodat de doelstelling van 1.400 extra woningen in 2020 nog steeds haalbaar is. Met de regio en de provincie heeft de gemeente, in het Regionale Actie Programma Wonen (RAP), afspraken gemaakt over het nieuwbouwprogramma in de gemeente Castricum tot 2020.

Tabel Overzicht van het woningbouwprogramma in de structuurvisie BGC

Nieuwbouw	2006-2020	2006-2013	2014-2015	2016-2020	Restant te bouwen tot 2020
Opgave structuurvisie BGC	1.400				
Gerealiseerd		557			843
Harde plannen			194		649
Halfharde plannen			144		505
Harde plannen				68	437
Halfharde plannen				545	-108

Woningbouwcategorieën

De nieuwbouw van woningen is verdeeld in verschillende prijscategorieën. Categorie 1 is daarbij de goedkoopste prijscategorie en categorie 4 de duurste. Regionaal is afgesproken dat in alle prijscategorieën volgens een vaste verdeelsleutel woningen worden bouwen. Daardoor wordt nieuwbouw gerealiseerd in diverse prijsklassen en sluiten men aan bij de inkomens en vraag van diverse doelgroepen.

In de regio was een verdeling afgesproken van 40% in categorie 1 en 21, 30% in categorie 3 en 30% in categorie 4. Deze verdeling was ook opgenomen in onze Lokale Woonvisie 2009-2030. In de praktijk is in de periode 2006-2013 veel meer sociale woningbouw gerealiseerd. Van de nieuwbouwwoningen is 52% in de goedkoopste woningbouwcategorieën gebouwd, namelijk 41% in categorie 1 en 11% in categorie 2. Dit betekent dat de bouwopgave voor sociale woningbouw ruimschoots is gehaald.

In de nieuwe regionale woonvisie is afgesproken om minimaal 30% sociale woningbouw in de regio Alkmaar te realiseren. Deze afspraak is het resultaat van het Laagland onderzoek uit 2009. Hieruit blijkt dat, met een toevoeging van 30% sociale woningbouw, de regio over voldoende goedkope woningen voor de lagere inkomens beschikt.

De gemeente Castricum wil een percentage van minimaal 25% aan sociale woningbouw te realiseren. Argumenten daarvoor zijn:

- Het gemiddelde inkomen in Castricum is hoger dan gemiddeld in de regio. Hierdoor doen inwoners van Castricum minder dan gemiddeld in de regio, een beroep op sociale woningbouw;
- In het Regionaal Actie Programma wonen (RAP) was voor de gemeente Castricum het percentage sociale woningbouw 5-10% lager dan voor de regio;
- Uit onderzoek blijkt dat het aantal inwoners met een inkomen tot € 34.678 (primaire doelgroep woningbouwcorporatie) daalt met 4% tot 2020 en met 7% tot 2030.
- De daling van de huizenprijzen in de afgelopen 4 jaar resulteert in een grotere voorraad woningen met een huizenprijs lager dan € 225.000 (is categorie 2);
- Het hoge percentage woningen dat in de periode 2006-2013 in categorie 1 en 2 is gebouwd.

Daarnaast is in de regionale woonvisie aandacht voor de beschikbaarheid van huurwoningen tegen lage huurprijzen. De regionale afspraak is dat gemeente en ontwikkelende partij samen onderzoeken of in een bouwplan ook in de onderste categorie van de huur kan worden gebouwd.

Afspraken woningbouwprogramma:

- Nog 843 woningen bouwen in de periode 2014-2020.
- 25% Nieuwbouw realiseren in de categorieën 1 en 2
- Aan dit nieuwe percentage de regels voor de egalisatiereserve sociale woningbouw aan te passen.
- Gemeente en ontwikkelaar onderzoeken of in de onderste huurcategorie (huur < €556,82 aftoppingsgrens voor 1- en 2-persoons huishoudens) kan worden gebouwd.

Conclusie en beoordeling: In aansluiting op de eerste beleidsopgave van de Woonvisie, is voorliggend initiatief gericht op het toevoegen van enkele woningen in binnenstedelijk gebied. Dit helpt op bescheiden schaal mee een gedifferentieerd woningaanbod te creëren in de gemeente Castricum.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van een woning. Dit is een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van de ruimtelijke onderbouwing in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Duurzaamheid

Hergebruik van bestaande bebouwing is een initiatief dat prima past binnen de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Aangeraden wordt de menukaart voor duurzaam verbouwen te hanteren teneinde de gemeentelijke doelstellingen voor energiebesparing en het gebruik van duurzame materialen te realiseren.

Milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Voorliggend plan ziet toe op het realiseren van enkele woningen. Wonen is een milieugevoelige functie. Op basis van de VNG publicatie "Bedrijven en milieuzonering 2009" kan worden bepaald of er in de omgeving bedrijvigheid aanwezig is die een belemmering vormt voor een acceptabel woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied</i>	<i>Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied</i>
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Dit deel van de Dusseldorperweg is gelet hierop als gemengd gebied te typeren. Er komen naast woningen diverse bedrijven, dienstverlening en detailhandel, cultuur en ontspanning voor. In het plangebied is al sprake van een verhoogde milieubelasting. En kan gemotiveerd uitgegaan worden van een kleinere afstandsstap.

Beoordeling

In de directe omgeving van Dusseldorperweg 74 bevinden zich een kerk, een horecagelegenheid en enkele winkels. De horecagelegenheid is bestemd als Cultuur en ontspanning, hier vinden meerdere activiteiten plaats zoals bruiloften, vergaderingen en evenementen. De richtafstanden voor de winkels en horecagelegenheid bedragen maximaal 10 meter in het omgevingstype gemengd. De afstand van deze functies tot aan de pastorie bedraagt ruim meer dan deze 10 meter. De nieuw te realiseren woningen ondervinden hiervan dus geen overlast van. Direct naast de pastorie bevindt zich de kerk, deze wordt gescheiden van de pastorie door het tussenlid waarin de rouwkamer zich bevindt. Kerkgebouwen behoren in categorie 2, wat bij omgevingstype gemengd een afstand van 10 meter inhoudt. De afstand is

alleen voor geluid van toepassing. Deze afstand wordt niet gehaald, het tussenlid is ongeveer 6 meter breed. Echter door de afschermdende werking van dit tussenlid kan er wel worden gesproken over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen.

Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

De activiteit wonen is geen functie die milieu-overlast veroorzaakt. De functie brengt geen belemmeringen met zich mee voor omliggende hindergevoelige functies. Geconcludeerd wordt dat het initiatief geen belemmering vormt ten aanzien van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Conclusie

Het aspect "milieuzonering" is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing.

Externe veiligheid

Wettelijk kader

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. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen.

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}).

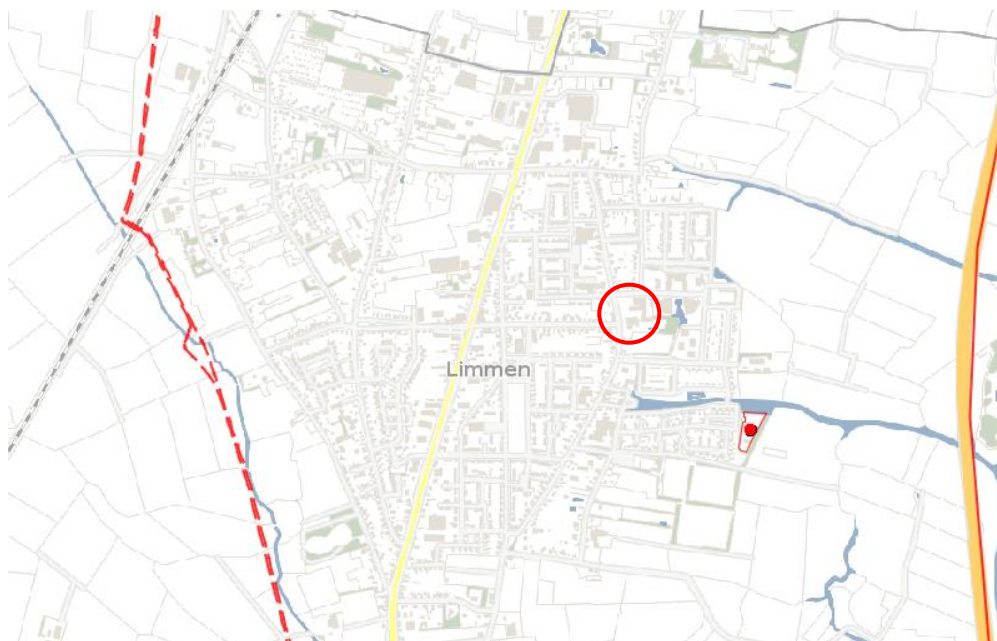
Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een

belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Situatie plangebied

Uit de beoordeling van de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat er geen Bevi-inrichtingen of vuurwerkbedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn en dat het plangebied niet binnen een invloedsgebied ligt van aangewezen routes voor transport van gevaarlijke stoffen over weg of spoorweg of per buisleiding. Er is dus geen sprake van een plaatsgebonden risico. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico zal niet overschreden worden door de minimale toename van het aantal huishoudens.



Uitsnede risicokaart, plangebied in de rode cirkel

Conclusie

Het aspect “externe veiligheid” is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing.

Bodem

Inleiding

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming zal moeten worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie ook toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden. Om de kwaliteit van de ondergrond te bepalen is een bodemonderzoek² uitgevoerd door Bodem Belang BV.

² Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740; Dusseldorperweg 74 te Limmen; Bodem Belang BV; Projectnummer 05 1002389; 07 mei 2014.

In de bovengrond zijn matig verhoogde gehalten aan lood en zink gemeten en een licht verhoogd gehalte aan kwik. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik en lood aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium, zink, xylenen en naftaleen gemeten. De oorzaak van de lichte tot matige verhogingen is mogelijke een historische ophooglaan, maar is niet eenduidig aan te geven. Gezien de resultaten van de geanalyseerde (meng)monsters moet de gestelde hypothese dat de locatie onverdacht is worden verworpen.

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN) heeft het onderzoek beoordeeld. Er wordt gesteld dat de bodemkwaliteit in orde is. Er is geen humaan risico zoals op grond van de Woningwet dient te worden getoetst. Er is wel een lichte tussenwaardeoverschrijding voor lood. Dit is echter een immobiele stof. Er is ook geen risico voor het ecosysteem en ook geen verspreidingsrisico. In het kader van de Wet bodembescherming vraagt dit aspect feitelijk en formeel verder dus ook geen aandacht.

Gezien de beoordeling van de RUD NHN is nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Verwacht wordt dat het aspect “bodem” geen belemmering opwerpt voor de uitvoering van de ruimtelijke onderbouwing.

Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Langs wegen en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen.

Wegverkeer

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Overzicht van de zones langs wegen

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig.

Heel Limmen is 30 km/h zone met uitzondering van de Rijksweg. Het besluitgebied ligt op meer dan 200 meter afstand van deze weg, de Dusseldorperweg zelf is een 30 km/h weg. Een akoestisch onderzoek is derhalve gezien vanuit de wet geluidhinder niet noodzakelijk. In het kader van de goede ruimtelijke ordening dient echter ook gekeken te worden of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de voor de agglomeratie Alkmaar opgestelde geluidskaart van 2011 blijkt dat op de gevel van de pastorie een geluidsbelasting heerst lager dan 55dB. Er zijn voor zover bekend geen ontwikkelingen in de omgeving die aanleiding geven te veronderstellen dat het verkeer, en daarmee het geluid, in de toekomst significant zal toenemen. Gesteld kan worden dat er hier sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid werpt geen belemmeringen op ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

NSL en Besluit NIBM

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Goede ruimtelijke ordening

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal.

Situatie plangebied

Het onderhavige project gaat over de realisatie van vijf woningen in Limmen. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Verder geeft de ministeriele regeling "NIBM" en het hierbij behorende "NIMB tool" voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		25
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De verkeersgeneratie per woning per etmaal bedraagt ongeveer 5, dit leidt tot bovenstaande uitkomst van de NIBM-tool.

Daarnaast blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (2012).

Conclusie

Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing.

4.2 Omgevingsaspecten

Water

Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan Noord-Holland

In dit provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Door het Hoogheemraadschap wordt gebruik gemaakt van diverse planinstrumenten. Deze plannen bevatten het door het Hoogheemraadschap te voeren beleid.

Waterbeheersplan

Het Waterbeheersplan heeft de volgende kerndoelen opgenomen:

- het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;

- het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwantiteit.

Watercompensatie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Inzake de watercompensatie is in het Waterbeheersplan vastgesteld dat bij de watertoets het Hoogheemraadschap ook adviseert over maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Hierbij is het uitgangspunt dat toename van verhard oppervlak en gedempte watergangen worden gecompenseerd. Als peildatum voor nieuwe verhardingen wordt 1 november 2003 gehanteerd (datum invoering watertoets). Voorts heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, ten aanzien van watercompensatie, in de Keur 2009 het volgende artikel opgenomen:

Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak

Het is zonder vergunning van het dagelijks bestuur verboden neerslag versneld tot afvoer te laten komen:

- a door bebouwing of verharding van 800 m² of meer onverharde grond;
- b door realisatie van verscheidene min of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van 800 m² of meer;
- c door aanleg van nieuw verhard oppervlak dat meer dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat;
- d door uitbreiding van het verhard oppervlak met minder dan 800 m², indien het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer niet kan verwerken.

Artikel 4.2 Keur 2009 HHNK

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk waterbeleid is onder andere opgenomen in de Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030. Wat betreft het water is de positie van het Alkmaardermeer en het Noord-Hollands kanaal als regionale boezem van belang. Voor een duurzaam waterbeheer is extra boezemruimte gewenst. Vooralsnog wordt deze gezocht buiten de gemeente. 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. Deze ruimte zal moeten worden gecreëerd in de poldergebieden. Van belang is daarbij aan te sluiten op de ontwikkeling van natuurwaarden, recreatiemogelijkheden, nieuwe woonmilieus en waterhuishoudkundige eisen. De ingezette beperking van de grondwaterwinning in de duinen en de te verwachten beperking daarvan door de verdwijnende bollenteelt leiden tot de ontwikkeling van een meer natuurlijk watersysteem van duinen en aanliggende 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.

Beleidsnota Waterberging en watercompensatie in Castricum (2006)

Het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wordt gevolgd. De gemeente neemt een coördinerende rol op zich en betreft zo spoedig mogelijk de waterbeheerder bij de planvorming. De volgende gedragslijn wordt gehanteerd bij nieuwe planontwikkeling:

- waterberging wordt in principe binnen het plan opgenomen;
- kan dit niet, dan wordt waterberging in de directe omgeving van het plangebied gecreëerd, binnen het betreffende peilgebied;
- bestaande waterlopen worden zo mogelijk verbreed;
- pas waar mogelijk natuurlijke opvang/berging toe. Bijvoorbeeld groene daken, vijvers, sloten en wadi's;
- combineer dit waar mogelijk met waterkwaliteitsmaatregelen: bijvoorbeeld natuurvriendelijke oevers;
- de nadruk ligt op zoveel mogelijk vertraagd afvoeren: 100% vertraagd afvoeren betekent dat watercompensatie in open water niet nodig is;
- pas "Aquaflow" toe of andere innovatieve ontwikkelingen, als natuurlijke opvang/berging in de directe nabijheid onmogelijk is: ga dan steeds iets verderop kijken en probeer zo dichtbij mogelijk waterberging te maken;
- probeer als noodventiel de verplichting tot watercompensatie "af te kopen".

Coördinerende rol van de gemeente

Met de waterberging is geconstateerd dat het per deelplan van compenserend wateroppervlak in veel gevallen niet werkbaar is. In de praktijk zou het immers kunnen betekenen dat verschillende ontwikkelaars voor elk project "een eigen vijver moeten graven", waarvoor de ruimte vaak ontbreekt en wat bovendien tot versnippering leidt. Gelet op dit ongewenste beeld is een duidelijke coördinatie en een duidelijk beleid van de gemeente hier gewenst. De aanleg van één grote plas en het structureel verbreden van sloten zal een beter resultaat opleveren. Daarbij komt dat de gemeente steeds vaker zelf vervangend water moet aanleggen, onder andere door het nieuwe afkoppelingsbeleid bij de aanleg van riolering. Met het voorgenomen project "De Kleine Polder" te Akersloot heeft de gemeente al een eerste aanzet aan de invulling van haar rol gegeven.

Waterbergingsfonds

De Handreiking Stedelijke Wateropgave van de VNG en de UvW geeft aan dat de kostenverdeling tussen partijen gestoeld zou moeten zijn op het kostenveroorzakingsbeginsel. Dit houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen de kosten voor waterberging van het gebied voor rekening komen van de planexploitatie. In praktische zin betekent dit dat ontwikkelaars financieel verantwoordelijk zijn voor de aanleg van compensatiewater. Bij een coördinerende rol van de gemeente hierin, kan nog worden gedacht aan een afkoopconstructie echter alleen als "noodventiel". Met de toekomstige waterbergingslocatie "De Kleine Polder" werkt de gemeente in samenwerking met een private partij, de OGL, aan een waterbank voor toekomstige ontwikkelingen.

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 waterspect 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.

Situatie plangebied

Het plan voorziet niet in een substantiële uitbreiding van het verhard oppervlak. Er is sprake van twee kleinschalige uitbreidingen van de bebouwing. Ten eerste in de vorm van een nieuw trappenhuis aan het bestaande gebouw. Dit heeft een bebouwd oppervlak van circa 6 m². Ten tweede worden er 6 bergingen gerealiseerd met een totaal bebouwd oppervlak van circa 36 m². De appartementen worden met de bergingen verbonden door een pad (38m²) en er wordt een terras gerealiseerd (28m²) Aan de andere kant verdwijnen enkele bestaande bestratingen in de achtertuin met een totale oppervlakte van 40 m². De toename aan verhard oppervlak is in totaal 65 m². Gezien de zeer beperkte toename van de verharding/bebouwing is geen compenserende waterberging nodig. Het parkeren vindt plaats op bestaande verharding, hier vindt derhalve geen toename van het verhard oppervlak plaats. Tevens wordt er geen oppervlaktewater gedempt of vindt er een verandering van het peil plaats. Het plangebied ligt ook niet in beschermde zones van waterkeringen. De grondwaterstanden staan op het normaal polderpeil, wat in het buitengebied van Limmen toegepast wordt. Tijdens het bodemonderzoek bleek dit 0,5 m –mv te zijn. Het polderpeil kent een zomer en winter niveau. Het hemelwater wordt afgevoerd via het gemengd riool aan de zuidzijde van de pastorie en kerk. Aan de noordzijde van de Kerk sluiten de bestaande hemelwaterafvoeren aan op een dieprioel welke loost de sloot om het kerkperceel. Een nieuwe hemelwaterafvoer van het te bouwen trappenhuis (6 m²) wordt aangesloten op de afvoer aan de zuidzijde. De andere nieuwe hemelwaterafvoer (bergingen, totaal 36 m²) loost in de grote vijver van de pastorietaan. Deze vijver fungeert daarbij als buffer waar het water kan infiltreren. In geval van overvloedige regenval kan overtollig water met een overloop in de sloot om het kerkperceel worden geloosd. Deze sloot is weer aangesloten via een duiker onder de Vredenburglaan op het openwater van 'het Stet' en de rest van de polder.

Conclusie

Het aspect “water” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing.

Ecologie

Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Soortenbescherming is altijd van toepassing. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet.

Situatie plangebied e.o.

Soortenbescherming

Het erf is verhard en stedelijk qua karakter. Er worden hier geen beschermde dier- en plantsoorten verwacht. Het pand heeft geen ongebruikte zolders, zodat hier geen uilen, vleermuizen of vogels aanwezig kunnen zijn. Voorts verkeert de kap in goede staat; er zijn geen kierende dakpannen, kierende daklijsten of open stootvoegen aanwezig. Het is niet aannemelijk dat zich hier beschermde vogels of vleermuizen bevinden of kunnen bevinden.

Gebiedsbescherming

Het initiatief is zodanig kleinschalig van aard, dat significant negatieve effecten op nabij gelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Conclusie

Het initiatief is haalbaar wat betreft "ecologie".

Archeologie

Landelijk beleid - Verdrag van Malta

Het is in Nederland verplicht om bij ruimtelijke besluitvorming de archeologische belangen mee te wegen. In 1992 is in Valletta het Verdrag van Malta ondertekend door Nederland. De belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het "de verstoorder betaalt" principe. Na het ondertekenen van dit verdrag werd, in afwachting van de implementatie in de Nederlandse wetgeving, steeds vaker al "in de geest van Malta" gehandeld.

De Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007)

Deze wet vormt de implementatie in de Nederlandse wet van het Verdrag van Malta inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit geldt voor iedereen die bodemingrepen gaat (laten) uitvoeren: zowel particulieren als bedrijven, projectontwikkelaars en (lokale) overheden.

Situatie besluitgebied

In het besluitgebied geldt een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Hierin is geregeld dat bij grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek dient te worden overlegd. Er worden grondroerende werkzaamheden uitgevoerd echter zijn deze minimaal. Voor het trappenhuis wordt ongeveer 6 m² vergraven, voor de bergingen 35 m². Dit blijft ruim onder de 100 m² grens, onderzoek naar archeologie kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie: het aspect "archeologie" vormt gelet hierop geen belemmering voor het initiatief.

Cultuurhistorie

Onderdeel van de modernisering van het monumentenbeleid (Momo) is het invoeren van een wettelijke basis ten aanzien van het rekening houden met cultuurhistorie in ruimtelijke plannen. Op 1 januari 2012 is in art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat een ruimtelijk plan moet beschrijven hoe rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden.

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de geschiedenis van het pand en het voorgenomen plan. In de plannen is rekening gehouden met het feit dat de pastorie onderdeel uitmaakt van een rijksmonument. De erfgoedcommissie heeft de plannen beoordeeld en goedgekeurd³. Door dit initiatief blijft een voor Limmen historisch pand in stand en wordt deze tevens verfraaid. Zodoende levert het plan een positieve bijdrage aan de cultuurhistorische waarden van het dorp. Ook is overleg geweest met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, aangezien het gebouw een rijksmonument betreft.

Verkeer

Het perceel wordt net als in de huidige situatie ontsloten via de Dusseldorperweg. Hiervoor wordt de bestaande uitrit gebruikt. De situatie op de Dusseldorperweg zal derhalve niet wezenlijk veranderen, de uitrit zal hooguit wat meer worden gebruikt. Volgens de publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” van het CROW (2012) mag voor woningen van dit type in binnenstedelijk gebied uitgegaan worden van een verkeersgeneratie van ca. (maximaal) 5,3 bewegingen per dag per woning per etmaal, ofwel 27 in totaal. De Dusseldorperweg kan deze “extra” verkeersbewegingen goed verwerken, zeker wanneer deze worden verdisconteerd met de afname van verkeersbewegingen als gevolg van het verdwijnen van de pastorie.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen betekenen extra verkeer op bestaande wegen en extra vraag naar parkeerplaatsen. Om te voorkomen dat bij de ontwikkeling van een locatie of bij functieverandering/-vergroting de parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving, worden parkeernormen opgelegd. Het beleid is vraagvolgend, gericht op het voorkomen van parkeeroverlast. Hierbij worden in beginsel de maximum kencijfers parkeren uit CROW-publicatie 317 gebruikt. Het vertrekpunt hierbij is dat elke initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het oplossen van zijn eigen parkeervraag.

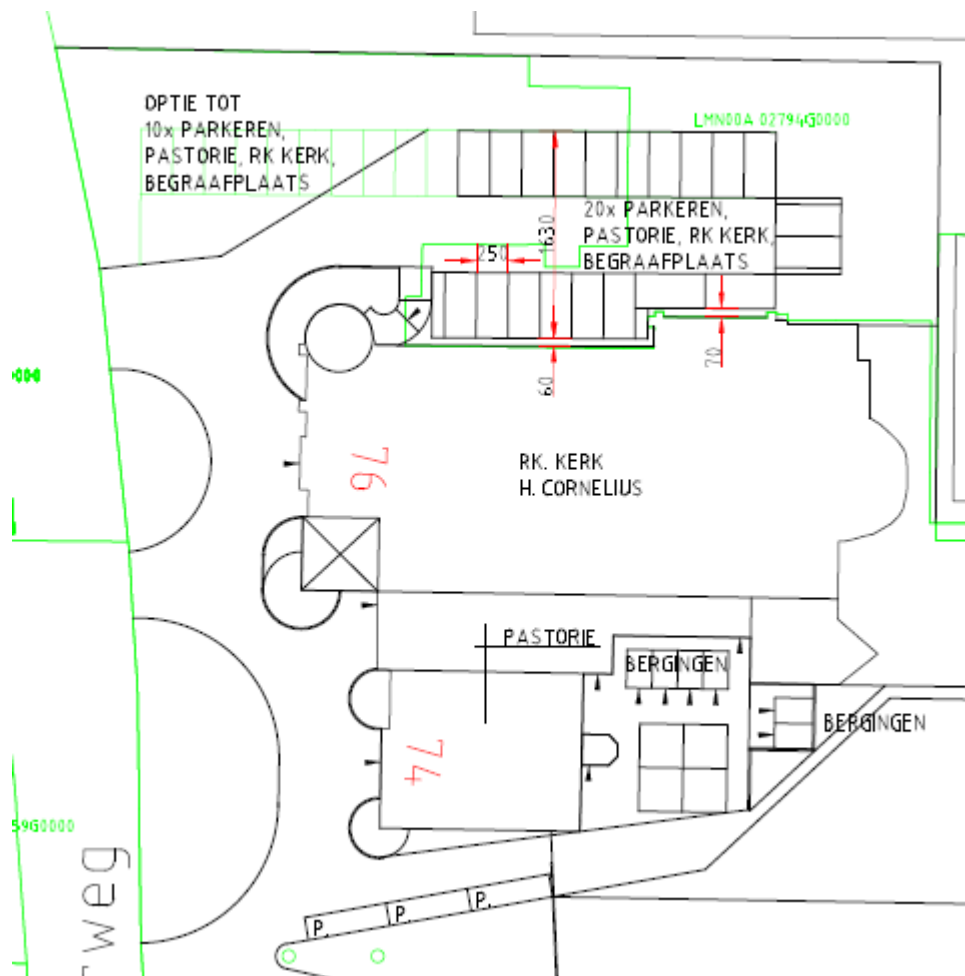
Het plan maakt 5 appartementen mogelijk. Een deel van het perceel blijft in gebruik als pastoraal centrum. Bij deze functies horen de volgende parkeercijfers (matig stedelijk/rest bebouwde kom):

- 2 studio appartementen, 1,3 pp per woning (deze appartementen zijn door de grootte geschikt voor 1-persoonshuishoudens, waardoor volstaan kan worden met een lagere parkeernorm), 2,6 pp.
- goedkope huurappartementen, 2 pp per woning (2-persoonshuishoudens), 6,0 pp.
- 100 m² Pastoraal centrum, kantoor zonder baliefunctie, 2,3 pp / 100 m² bvo, 2,3 pp.

In totaal betekent dit dat, naar beneden afgerond, 10 parkeerplaatsen nodig zijn voor deze functies.

³ Definitief advies erfgoedcommissie; adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit; 19 april 2014.

De kerk beschikt over een parkeerplaats met 20 plekken. Verder worden direct naast de pastorie een drietal nieuwe plaatsen t.b.v. het pastoraal centrum gerealiseerd. In totaal zijn er derhalve 23 plaatsen beschikbaar.



Parkeerplaatsen t.b.v. kerk en woningen

De 20 parkeerplaatsen direct naast de kerk worden tevens gebruikt door kerkgangers. Maatgevende dagen/tijden voor deze bestaande functie is zaterdagavond en zondagochtend. De huidige parkeerdruk op dit parkeerterrein is op deze piekmomenten in kaart gebracht om te bepalen of de parkeervraag van deze ontwikkeling hier kan worden opgevangen. Hieruit komt naar voren dat op dit parkeerterrein ruim voldoende restcapaciteit beschikbaar is om de extra parkeervraag van de te realiseren appartementen op te kunnen vangen (zie bijlage). De conclusie is dan ook dat de parkeerdruk van de bestaande en nieuwe functies geheel op eigen terrein kan worden opgevangen.

Op de hoek van de Vredenburglaan met de Dusseldorperweg ligt ook een parkeerterrein welke eigendom is van de kerk. Dit terrein heeft een capaciteit van 25 auto's. In verband met de afstand tussen de woningen en het terrein wordt dit niet meegenomen in de parkeercapaciteit. Echter is wel voorstelbaar dat op drukke momenten van deze parkeerplaatsen gebruik wordt gemaakt.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan/ruimtelijke onderbouwing 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.

5.2 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 de ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Castricum zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze ruimtelijke onderbouwing/bouwplan. In het kader van een bijdrage aan de Nota Bovenwijks en in verband met eventuele planschade, wordt een exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee is de het verhaal van kosten op een andere wijze verzekerd.

5.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

De ruimtelijke onderbouwing is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. Drie instanties hebben gereageerd. De veiligheidsregio en de provincie zijn akkoord met het plan.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in zijn reactie om een betere onderbouwing van de vierkante meters toename verhard oppervlak gevraagd. Daarnaast wil het Hoogheemraadschap graag weten wat de grondwaterstand is en de daaraan gekoppelde mogelijkheden voor het infiltreren van hemelwater. Na aanleiding van de reactie is de ruimtelijke onderbouwing aangepast, in paragraaf 4.2 wordt hier dieper op ingegaan. Na beoordeling van de aanpassingen heeft het Hoogheemraadschap op 26 januari 2015 per email aangegeven dat zij geen aanleiding meer zien aanvullend te reageren en instemmen met het plan.

Naast het overleg is er een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Hier is echter niemand langs gekomen. De initiatiefnemer denkt dat de reden hiervoor is dat de directe omgeving al langere tijd op de hoogte is van de plannen. De Parochie heeft voorafgaand aan de preadviesaanvraag en de omgevingsvergunningaanvraag reeds grote openheid naar haar vrijwilligers en omgeving betracht.

6.2 Zienswijzen

Op de procedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan is de ruimtelijke onderbouwing voor zes weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.3 Conclusie

Het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht.