

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de bouw van een twee-onder-een-kapwoning
aan de Bogerdlaan 8 te Limmen



Status: ontwerp
Datum: 27 november 2014

Opgesteld door:



John Dekker A&O
Volleringweg 7
1738 BS Waarland

INHOUDSOPGAVE

1.	OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	blz. 3
	1.1. Aanleiding	
	1.2. Beschrijving van het plangebied	
	1.3. Beschrijving van het bouwplan	
2.	RELATIE MET HET GELDENDE EN TOEKOMSTIGE BELEID	blz. 7
	2.1. Gemeentelijk beleid	
	2.2. Provinciaal beleid	
	2.3. Rijksbeleid	
3.	OMGEVINGSASPECTEN	blz. 11
	3.1. Wegverkeergeluid	
	3.2. Bodem	
	3.3. Ecologie	
	3.4. Luchtkwaliteit	
	3.5. Bedrijvigheid in de directe omgeving, milieuzonering	
	3.6. Externe veiligheid	
	3.7. Verkeersaspecten	
	3.8. Cultuurhistorie en archeologie	
	3.9. Waterparagraaf	
4.	BELEMMERINGEN	blz. 15
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	blz. 15
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID/PROCEDURE	blz. 15

1. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

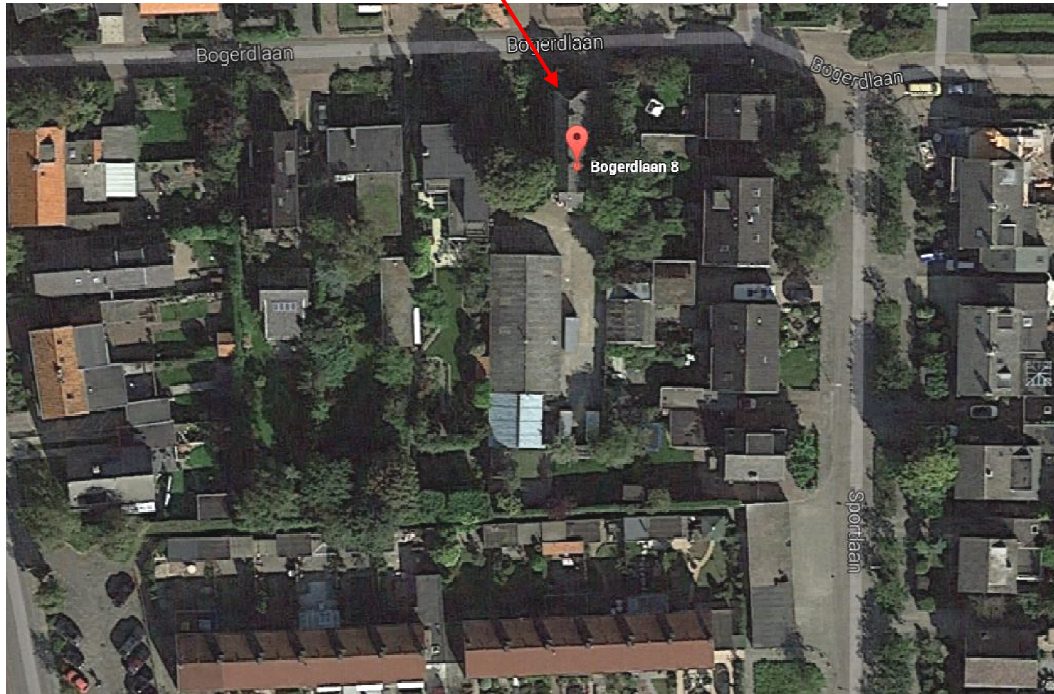
1.1. Aanleiding

Vanaf de jaren '30 wordt het perceel Bogerdlaan 8 te Limmen gebruikt voor bewoning en de verwerking van bloemen. De aanvragers werken sinds enkele jaren op het perceel. De bestaande woning is in zodanig slechte onderhoudsstaat dat bewoning en renovatie niet meer opportuun is. Daarom is gekozen voor een gehele vervanging. Omdat het perceel voldoende ruimte biedt voor een extra woning is een plan ontwikkeld voor een twee-onder-een-kap-woning. De gemeente Castricum heeft, naar aanleiding van een ingediend principeverzoek, op 28 mei 2014 besloten hier planologisch medewerking aan te verlenen.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan en valt niet onder de zogenaamde kruimelgevallen van artikel 4 lid 9 van bijlage II van het Bor. Dit betekent dat er voor het bouwplan een uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van §3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient te worden gevoerd. Om het bouwplan planologisch mogelijk te maken is, op basis van het positieve principebesluit van de gemeente Castricum, een omgevingsvergunning voor de activiteiten "bouwen " en "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" aangevraagd. Een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin voor de diverse ruimtelijke aspecten wordt gemotiveerd waarom de omgevingsvergunning zou kunnen worden afgegeven, is een indieningvereiste bij de aanvraag om deze omgevingsvergunning.

1.2. Beschrijving van het plangebied

Het perceel Bogerdlaan 8 (kadastraal bekend gemeente Limmen, sectie A nr. 4541) ligt in een woongebied van de kern Limmen en heeft een oppervlakte van 952 m². Het perceel is in eigendom van de vader en oom van de aanvrager. Op het moment dat alle vergunningen zijn verstrekt zal de aanvrager het eigendom verkrijgen. Op het perceel staat momenteel een oud woonhuis uit de jaren '30 dat in het verleden dubbel is bewoond en een bedrijfsruimte van 264 m² dat in 1978 is gebouwd. Het perceel heeft één uitrit die toegang geeft tot het achtererf en het daarop gelegen bedrijfsgebouw.



1.3 Beschrijving van het bouwplan

De bestaande woning wordt gesloopt en de naastliggende kastanjeboom wordt gekapt. Ook van de bedrijfsruimte wordt 80 m² gesloopt waarmee een bedrijfsoppervlakte van 184 m² resteert.

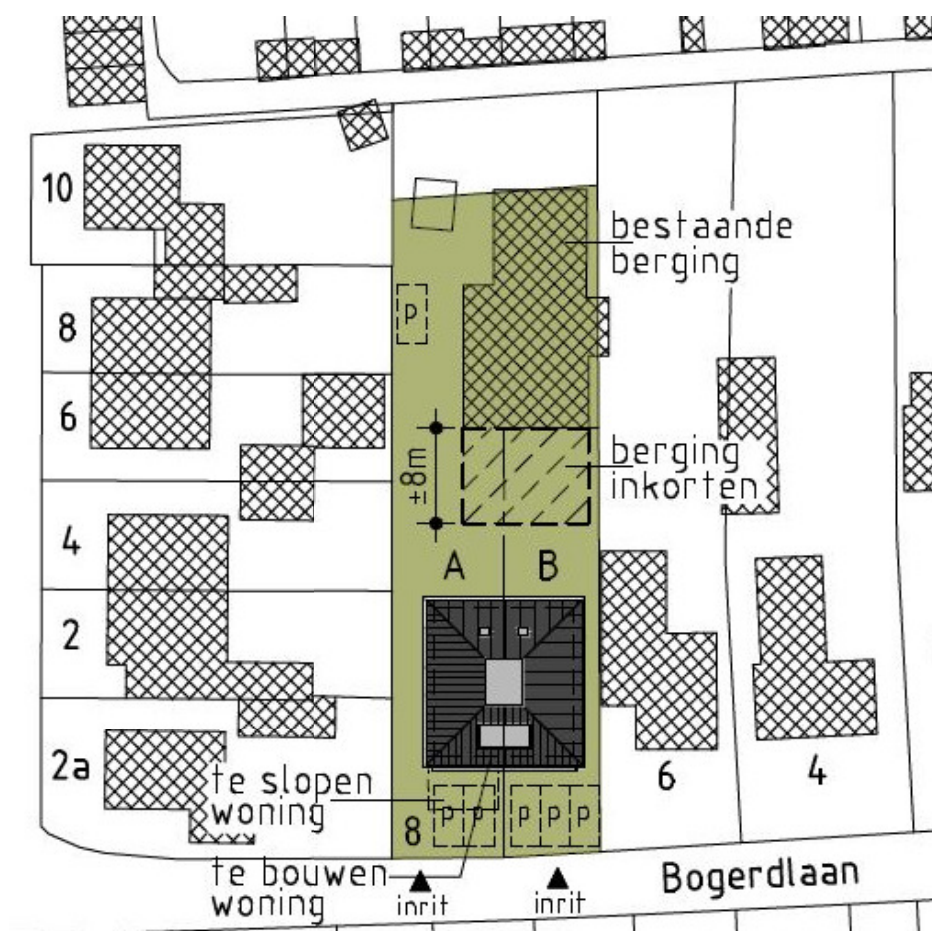


bestaande woning



bestaande bedrijfsruimte

Daarmee ontstaat op het perceel ruimte voor de opsplitsing in twee woonpercelen van respectievelijk 668 en 284 m² en de bouw van een twee-onder-een-kap-woning. De aanvragers zullen zelf woning A bewonen en de resterende bedrijfsruimte gebruiken voor hun aan huis gebonden beroep. Het perceel B is verkocht aan derden.



De twee-onder-een-kap-woning, van respectievelijk 11,70 meter breed, 13,50 meter diep (incl. erker van 1 meter), en 9,50 meter hoog, bestaat uit twee bouwlagen en een kap.



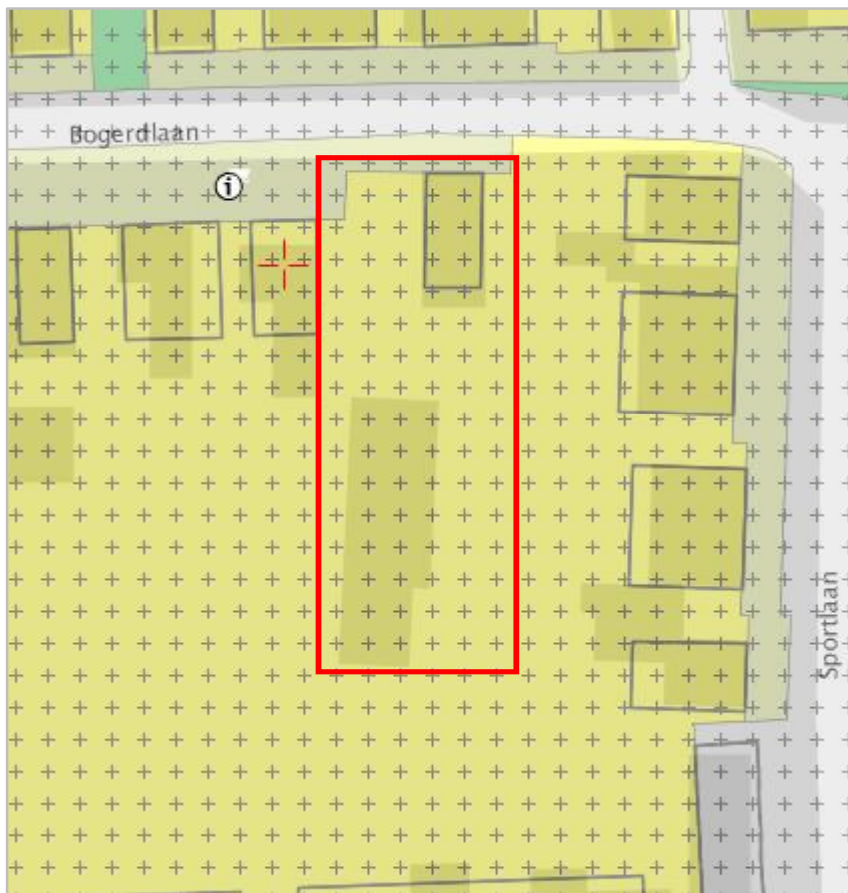
De hoofdvorm van het gebouw refereert naar de jaren '30 architectuur maar is met eigentijdse accenten en kozijnindeling uitgewerkt. De gekozen materialen zijn traditioneel hout en steen. De kleurstelling (middengrijze steen, kozijnen en houtwerk in antraciet en crème/gebroken wit) is modern.

2. RELATIE MET HET GELDENDE EN TOEKOMSTIGE BELEID

2.1. Gemeentelijk beleid

Het geldende bestemmingsplan

Volgens het geldende bestemmingsplan "Kern Limmen", dat op 4 juli 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft het perceel de bestemming "Wonen" met de dubbelbestemming "waarde archeologie 2". Volgens de bij deze bestemming behorende regels zijn binnen het aangegeven bestemmingsvlak uitsluitend hoofdgebouwen (woningen) binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak toegestaan waarbij het aantal woningen niet mag toenemen.



fragment verbeelding bestemmingsplan Kern Limmen

Het bouwplan ligt gedeeltelijk buiten het aangegeven bouwvlak. Het geldende bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings-, of wijzigingsmogelijkheden waarmee planologische medewerking aan het beoogde bouwplan kan worden verleend en de strijdigheid met het bestemmingsplan binnenplans kan worden opgeheven.

Ontwerp structuurvisie 'Buiten Gewoon Castricum 2030'

Op 7 oktober 2010 is de gemeentelijke structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 door de gemeenteraad van Castricum vastgesteld. Hierbij is afgesproken dat deze om de vier jaar zal worden herzien. De eerste herziening heeft in ontwerp tot en met 15 september 2014 ter visie gelegen. De opbouw van de Ontwerp structuurvisie is gelijk aan de structuurvisie uit 2010. In het eerste deel van de structuurvisie wordt een visie en een vergezicht gegeven voor de gemeente Castricum over twintig jaar. In het tweede deel van de structuurvisie komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde. De visie heeft betrekking op het versterken van de centra van de kernen, het verbeteren van de openbare ruimte, het afronden van de kernen en het creëren van een gemeentelijke 'life cycle balance'. Hier wordt bedoeld een duurzame kringloop van voorzieningen, woningen, openbare ruimte en energie die ook in de toekomst voor alle inwoners toegankelijk zijn. De gemeente heeft ervoor gekozen om meer focus aan te brengen in haar beleid en de tien kerndoelen uit de structuurvisie 2010 terug te brengen naar drie speerpunten en twee beleidscriteria. De beleidscriteria hebben betrekking op alle speerpunten en zijn duurzaamheid en coproductie. De speerpunten zijn in de onderstaande tabel opgenomen:

Speerpunt	Omschrijving	Doel tot 2030
Speerpunt 1	<i>een open gevarieerd landschap – van het Alkmaardermeer tot aan de duinen en de zee – met het erfgoed, dat daarmee verbonden is; met kwaliteit in beheer, behoud en benutting.</i>	<i>Behoud van het unieke landschap, maar wel ontwikkelingen toestaan die de kwaliteit van het gebied ten goede komen. We houden daarbij rekening met de belangen van diverse partijen, zoals agrariërs, natuurorganisaties en recreanten. Bij het versterken van de kwaliteit van het gebied maken we het gebied toegankelijk, maken we ons erfgoed zichtbaar en gebruiken we water om de kenmerken van het gebied te versterken.</i>
Speerpunt 2	<i>Een stabiel inwonertal met voorzieningen op maat; in 'stenen' en activiteiten, toegespitst op de werkelijke behoefte aan welzijns-, onderwijs- en culturele voorzieningen van onze inwoners en wonen voor onze starters en ouderen.</i>	<i>Het aantal inwoners is in 2030 ongeveer 35.000. De bevolking bestaat uit inwoners in verschillende leeftijdsklassen. Het aanbod aan woningen en voorzieningen is hierop optimaal afgestemd. Bij voorzieningen gaat het dan bijvoorbeeld om detailhandel, bedrijventerrein, verkeer en vervoer, sport, onderwijs, cultuur en de bijbehorende accommodatie. Accommodaties zijn flexibel inzetbaar en multifunctioneel. Bij de uitvoering van onze taken op het gebied van zorg, welzijn en arbeidsparticipatie werken we samen met alle betrokken partijen, zorgen we voor een coherent aanbod dat voorziet in de behoefte, en aansluit bij de eigen kracht van onze inwoners.</i>
Speerpunt 3	<i>Recreatie en Toerisme bevorderen als belangrijke pijler van de lokale economie.</i>	<i>We willen uitgroeien tot een bloeiende toeristische gemeente, die in en buiten het hoogseizoen een aantrekkelijk aanbod heeft voor bezoekers. Onze bestaande kwaliteiten, waaronder de cultuurhistorische en natuurlijke waarden, zijn beter zichtbaar en daarmee is de belevingswaarde vergroot. Alle ontwikkelingen sluiten aan bij de identiteit van ons gebied en onze inwoners.</i>

bron: Ontwerp structuurvisie Buiten gewoon Castricum 2030

Binnenstedelijk bouwen, zoals dit bouwplan, draagt in zijn algemeenheid bij aan een open landelijk gebied (speerpunt 1). Het bouwplan voor de vervanging van een oude woning door een twee-onder-een-kapwoning is van zodanige aard en beperkte schaal dat het geen van de drie speerpunten direct raakt. Het bouwplan past daarom binnen de beleidskaders van de ontwerpstructuurvisie.

Welstandsnota

Op 1 januari 2003 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. De Woningwet verplicht gemeenten tot het maken van een welstandsnota als zij welstandstoezicht willen uitvoeren. Deze gemeentelijke welstandsnota bevat beleidsregels en criteria voor het welstandstoezicht in de gemeente Castricum. Op 19 september 2013 heeft de gemeenteraad van Castricum een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Een grote wijziging ten opzichte van de welstandsnota uit 2010 is de introductie van welstandsvrije gebieden. Het gedeelte van de Bogerdlaan waarin nummer 8 is gelegen is aangemerkt als welstandsvrij gebied. Het bouwplan hoeft daarmee niet door de welstandsc commissie of ambtelijk te worden getoetst aan redelijke eisen van welstand.

2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040.

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 wordt aangegeven dat globalisering en klimaatverandering grote gevolgen hebben voor de provincie. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben grote ruimtelijke impact. In de structuurvisie worden de ruimtelijke opgaven en keuzes aangegeven en wordt geschetst hoe de provincie Noord-Holland er in 2040 uit moet komen te zien. Er worden drie belangrijke provinciale ruimtelijke belangen genoemd, te weten de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze worden vervolgens nader uitgewerkt. In relatie tot het bouwvoornemen (perceelsniveau) is de Structuurvisie voor de gehele provincie Noord-Holland van een veel hoger abstractieniveau. De toetsing aan de drie provinciale belangen is daarom bondig en op hoofdlijnen.

Het bouwplan voorziet in de vervanging van een sterk verouderde woning door twee nieuwe woningen. De aanwezige ruimtelijke kwaliteit ter plekke kan hiermee worden versterkt. Toetsing van het provinciaal ruimtelijk belang van de ruimtelijke kwaliteit aan de hand van de toetsing aan de Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie is in dit geval niet van toepassing omdat het perceel binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG) ligt en het bouwplan op perceelsniveau en van beperkte aard en omvang is.

Onder het provinciaal ruimtelijk belang van duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek en een efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Deze locatie ligt, goed ontsloten en bereikbaar, in het bestaande structuur van woonbebouwing. Het bouwplan ligt daarmee ruimtelijk en functioneel in een passende omgeving en zorgt ter plekke met de toename van een woning voor een gewenste optimalisatie van het ruimtegebruik. Het bouwplan past derhalve binnen dit provinciaal belang.

Het provinciaal ruimtelijk belang van klimaatbestendigheid richt zich met name op bescherming tegen wateroverlast, voldoende schoon drinkwater en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie. Op grond van de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen watertoets kan worden geconcludeerd dat het bouwplan niet strijdig is met de relevante wateraspecten, waaronder het aspect waterkwaliteit en bescherming tegen wateroverlast. Het bouwplan is verder van zodanig beperkte aard en omvang dat de provinciale belangen op het gebied van klimaatbestendigheid niet worden geschaad.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Het perceel Bogerdlaan 8 valt binnen het bestaand bebouwd gebied zoals aangegeven op de bij de PRV behorende kaart van het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit betekent dat het beoogde bouwplan getoetst dient te worden aan de regels voor het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2) en de regels voor het bestaand bebouwd gebied (Hoofdstuk 3). Uit de toetsing kan worden geconcludeerd dat het bouwplan, gelet op de beperkte aard, omvang en ruimtelijke consequenties en de ligging in het bestaand bebouwd gebied van de dorpskern Limmen, niet in strijd is met de verordening.

Provinciale Milieuverordening (PMV)

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden. Het perceel Bogerdlaan 8 valt niet binnen de bovengenoemde gebieden waar regels van de PMV op van toepassing zijn. Ook de twee algemene thema's die voor het gehele grondgebied van Noord-Holland van toepassing zijn (ontheffing rioleringsplicht en gebruik van na 1996 gesloten stortplaatsen zijn niet van toepassing op het bouwplan.

Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat het bouwplan niet strijdig is met het provinciale beleid.

2.3. Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De minister van I&M heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit betreft een integrale aanpak van infrastructuur en ruimte van het kabinet. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt ondermeer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. In de SVIR geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De kaderstellende uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming op het lokale niveau, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van een bestemmingsplan voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Concreet voor dit bouwplan biedt de SVIR geen uitgangspunten. Behalve overwegingen van zeer algemene aard worden er op rijksniveau geen richtinggevende uitspraken gedaan met betrekking tot dit concrete project. Er is, gelet op het bovenstaande en de ondergeschikte aard, de relatief zeer beperkte omvang en het oogmerk van het bouwplan geen strijdigheid met het rijksbeleid. De conclusie is dan ook dat het rijksbeleid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

3. OMGEVINGSASPECTEN

3.1 Wegverkeergeluid

Het bouwplan voorziet in een extra woning op het perceel Bogerdlaan 8. De extra woning die planologisch mogelijk wordt gemaakt dient daarmee als een nieuw geluidgevoelig object beschouwd te worden. Daarom is gekeken naar de toepasselijkheid van de Wet geluidhinder, de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeerslawaai en de geluidwering van de gevels van de nieuwe woning. De Bogerdlaan ligt in een woongebied met uitsluitend bestemmingsverkeer en een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Daarom hoeft de woning niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Resteert de beschouwing van de geluidbelasting op de gevel en de geluidwerendheid van de gevel op grond van het Bouwbesluit. Gelet op de zeer lage verkeersintensiteit in het woongebied mag worden aangenomen dat het geluidniveau in de woningen, met een traditionele gevelopbouw, binnen de maximale geluidwaarde van het Bouwbesluit blijft.

3.2 Bodem

Op basis van een verkennend bodemonderzoek van 27 oktober 2014 is geconcludeerd dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de bestemming 'Wonen met tuin' of voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

3.3 Ecologie

Flora en Faunawet

Gelet op de bewoonde staat van de bestaande woning, het huidige woongebruik van het gehele perceel en de ligging van het grotendeels verharde perceel in een dichtbebouwd woongebied kan zonder nader onderzoek worden aangenomen dat er geen beschermde soorten aanwezig, waardoor er geen effect op deze soorten mogelijk is. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk en er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Natuurbeschermingswet

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied (Natura-2000 gebied) is het Noord-Hollands Duingebied dat op ruim 2 kilometer afstand ligt. Door de aard, omvang en ligging van het perceel in een woongebied op grote afstand van de dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden is een effect op deze beschermde natuurgebieden uitgesloten. Er is geen vergunning nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan.

Ruimtelijke verordening

De ecologische hoofdstructuur en de weidevogelleefgebieden zijn door de provincie Noord-Holland beschermd. Voor beide geldt geen externe werking. Het plangebied ligt ver buiten beide gebieden. Bovendien is er slechts sprake van vervangende nieuwbouw in een woongebied.

Op basis van de bovenstaande analyse kan worden geconcludeerd dat de natuuraspecten geen belemmering vormen voor de bestemmingswijziging en het bouwvoornemen.

3.4 Luchtkwaliteit

Gezien de lage verkeersintensiteit op de maatgevende weg (Bogerdlaan), de ter plaatse aanwezige lage achtergrondconcentraties van de in het kader van de 'Wet luchtkwaliteit' te toetsen stoffen, en vanwege het feit dat het bouwvoornemen de toename van één woning betreft, kan worden geconcludeerd dat in de huidige situatie 2014 en de toekomstige situatie aan de in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen normen wordt voldaan. Het bouwvoornemen valt binnen de grenzen van de regeling NIBM. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit. Gezien het vorenstaande zijn er vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit geen belemmeringen om het bouwplan in dit gebied planologisch mogelijk te maken.

3.5 Bedrijvigheid in de directe omgeving, milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Bij het planologisch mogelijk maken van de bouw van een particuliere woning is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen en actief zijn die vanwege de bouw van de woningen mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering. In de nabijheid van het perceel bevinden zich, behalve de bestaande bedrijfsactiviteiten op het perceel zelf, geen relevante bedrijven. De van oudsher bestaande bedrijfsactiviteiten (kleinschalige opslag en een halve dag per week verwerking van bloemen ten behoeve van de verkoop op markten) kan voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder gelijk worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, behorende bij het geldende bestemmingsplan. Hier hoort een geadviseerde richtafstand bij van 10 meter tot de maatgevende woning. De maatgevende woning is de bestaande woning op Bogerdlaan 6. Omdat de berging/verwerkingsruimte 8 meter wordt ingekort wordt de afstand tot de maatgevende woning vergroot van 4 naar 12 meter en tot de nieuwe woning van derden (woning B) ongeveer 15 meter. Geconcludeerd kan worden dat bouwplan geen belemmering of beperking betekent voor bedrijvigheid in de directe omgeving en de bestaande bedrijfsactiviteiten geen onevenredige hinder veroorzaken bij de omliggende woningen van derden.

3.6 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen geen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De risicokaart van de provincie Noord Holland is geraadpleegd.

Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat zich in de directe omgeving van Bogerdlaan 8 geen enkele aspect van externe veiligheid bevindt. De externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering vormen voor het bouwplan.

3.7 Verkeersaspecten

Met de situering van de beide woningen centraal op het perceel wordt aan beide zijde van het bouwvlak een inrit gecreëerd. De inrit van perceel A biedt tevens toegang tot de achterliggende bedrijfsruimte. Gelet op de lage verkeersintensiteit van de Bogerdlaan, gelegen in een woongebied vormen de beide inritten geen aantasting van de verkeersveiligheid ter plekke.

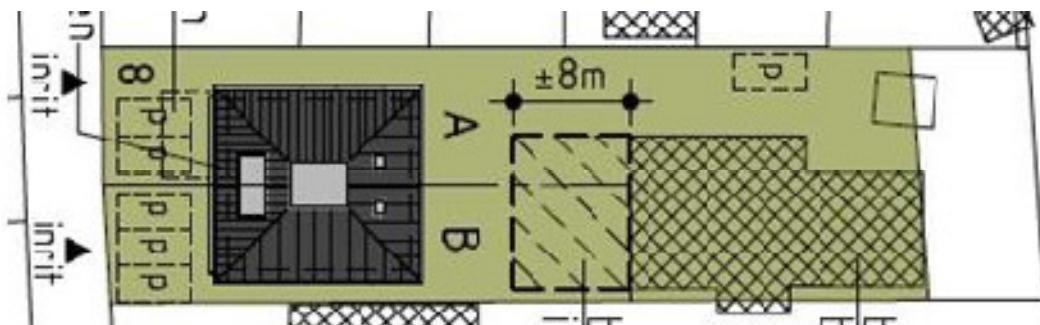


straatbeeld Bogerdlaan



toekomstige inritten aan weerszijde van het perceel

De parkeerbehoefte van beide woningen is gesteld op 2,5 parkeerplaatsen per woning. De beide woningen worden circa 8 meter van de weg af gesitueerd. Het bouwplan voorziet in 2 parkeerplaatsen voor woning A en 1 parkeerplaats op het achtererf. Voor woning B zijn 3 parkeerplaatsen gesitueerd. Hiermee wordt op eigen terrein volledig voorzien in de gehele parkeerbehoefte.



overzicht inritten en parkeerplaatsen op de twee woonpercelen

3.8 Cultuurhistorie en archeologie

Het perceel ligt in een gebied met zekere archeologische verwachtingswaarde. Daarom heeft het gebied in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming "waarde archeologie 2 gekregen". Gelet op de geringe verwachtingswaarde hoeft voor bouwprojecten met een oppervlakte die geringer is dan 500 m² geen specifiek archeologisch onderzoek te worden verricht. Het bouwplan heeft een oppervlakte van circa 130 m². Voor de aanleg van de omliggende verhardingen en parkeerplaatsen op het perceel wordt niet dieper dan 50 cm gegraven. De archeologische aspecten vormen daarmee geen belemmering voor het bouwplan.

3.9 Waterparagraaf

Waterkwaliteit

Langs de Bogerdlaan is een gemeentelijk gescheiden rioolstelsel aanwezig. Het perceel heeft daar reeds een aansluiting op. Beide nieuwe woningen zullen gebruik maken van deze bestaande aansluiting.

Watercompensatie.

Na realisatie van het bouwvoornemen zal de totale oppervlakte aan extra bebouwing en verharding in beperkte mate toenemen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een beleidsregel dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden als de toename aan verhard oppervlak onder de 800 m² blijft. Er wordt, in verband met het bouwplan geen oppervlaktewater op of nabij het perceel gedempt.

Vanwege deze zeer beperkte toename van het verhard oppervlak, en het feit dat deze onder de door het Hoogheemraadschap gehanteerde grens van 800 m² blijft, hoeft er geen compenserend water te worden gerealiseerd.

Waterkering

Het perceel Bogerdlaan ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de keur derhalve niet van toepassing.

Grondwater

Voor het bouwvoornemen hoeft geen bronbemaling te worden toegepast. Er worden geen kelders gebouwd of gesloopt en er wordt in verband met het bouwplan niet dieper dan 40 á 60 cm gegraven. De fundering wordt middels boorpalen onderheid. Het bouwplan met dit funderingsprincipe is echter niet van invloed op het grondwater.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwvoornemen gelet op de ligging, aard en beperkte schaal niet van invloed is op de relevante wateraspecten.

4. BELEMMERINGEN

Wat betreft overige belemmeringen is gekeken naar ligging van kabels en leidingen, de privaatrechtelijke situatie en overige benodigde vergunningen. Het onderzoek naar de overige belemmeringen heeft uitgewezen dat deze naar verwachting geen belemmering vormen voor afgeven van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen gebruikswijziging.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De initiatiefnemer zal de woning voor eigen rekening en risico realiseren, in gebruik nemen en de extra woning verkopen. Het bouwplan is voor de gemeente Castricum economisch uitvoerbaar omdat bij de realisering van dit bouwplan geen gemeentelijke gronden of eigendommen rechtstreeks betrokken zijn, zij geen financieel risico loopt en, behoudens de behandeling van de vergunningaanvragen waar legeskosten voor worden betaald, geen voor verhaal in aanmerking komende kosten maakt. De gemeente Castricum heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten, waarin is bepaald dat alle kosten met betrekking tot dit project (waaronder planschade) door de initiatiefnemer worden gedragen. De aanvrager heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID / PROCEDURE

De procedure

De aanvraag omgevingsvergunning dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te doorlopen als bedoeld in §3.3 Wabo. Dit gezien het feit dat de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo slechts kan worden verleend met toepassing van een projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o Wabo. In verband met een projectafwijkingsbesluit, dient de onderstaande procedure te worden doorlopen:

- Vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro met de provincie Noord-Holland, het Rijk en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig omdat de provincie ontwikkelingen, waaronder het onderhavige bouwplan, binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) hiervan heeft uitgesloten. Ook het Rijk heeft aangegeven dat bij woningbouw binnenstedelijk, waarbij geen rijksbelangen in het geding zijn, geen vooroverleg vereist is. Voor het HHNK geldt dat er met zekerheid is gesteld dat geen belangen in het geding zijn.
- Voorbereiding van de beschikking op de aanvraag overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), wat inhoudt dat een ontwerpbesluit met bijbehorende stukken moet worden bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd en een ieder tijdens deze periode een zienswijze kan indienen;
- De gemeenteraad dient een verklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 2.27 Wabo, tenzij het project een door de gemeenteraad aangewezen geval betreft waarin een dergelijk verklaring niet is vereist;
- Definitieve besluitvorming over de omgevingsvergunning.

De verklaring van geen bezwaar

De gemeenteraad van Castricum heeft op 20 januari 2011 besloten dat een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht niet vereist is voor o.a. projecten waarvoor toepassing gegeven wordt aan artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht, met uitzondering van een in het raadsbesluit opgenomen opsomming van gevallen. Dit bouwplan is een project dat onder dit mandaatbesluit valt maar niet valt onder de opsomming van uitzonderingsgevallen omdat het een bouwplan betreft met een inhoud van minder dan 1300 m³ en het aantal woningen niet meer dan twee is.

Een verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad is derhalve niet nodig.

Draagvlak bij de omgeving

De aanvrager heeft het voorgenomen bouwplan voorgelegd aan alle directe omwonenden. Zij hebben aangegeven geen bezwaar tegen het voorgenomen bouwplan te hebben.