

Inleiding

De heer en mevrouw R. Boon, Hogeweg 161 te Limmen, gemeente Castricum, heeft het initiatief genomen voor de vervangende nieuwbouw voor hun woning op genoemd adres.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de hoofdwoning buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak wordt gebouwd.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen. Er kan voor dit project echter alleen medewerking worden verleend dooreen omgevingsvergunning met een uitgebreide afwijkingsprocedure (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 WABO).

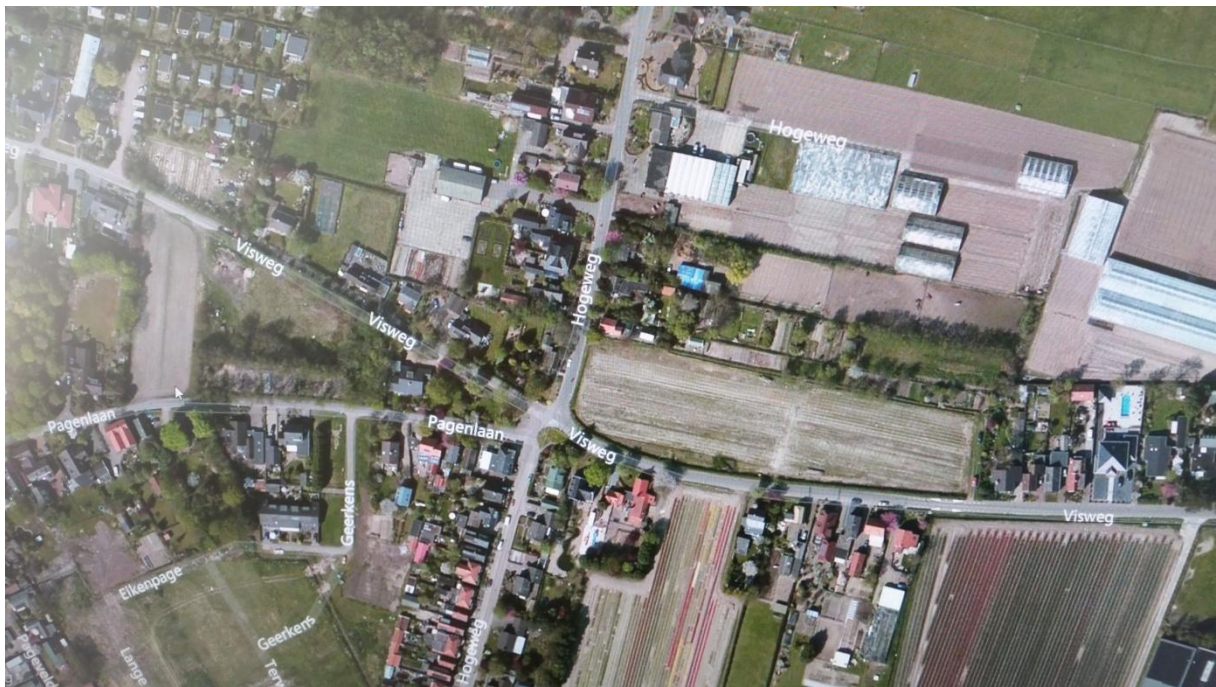
Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt bij voorkeur een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan verstaan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld wordt bij ruimtelijke onderbouwing in elk geval ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

Met deze notitie wordt de bedoelde **goede ruimtelijke onderbouwing** gegeven voor de realisering van de vervangende nieuwbouw van een woning, Hogeweg 161 te Limmen.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband

2. Projectomschrijving



afb. 2 de planlocatie en directe omgeving

De bestaande woning is bescheiden van omvang en het woonprogramma bevindt zich geheel op de begane grond. Hiermee wordt niet meer voldaan aan de anno 2014 te stellen woontechnische en bouwtechnische eisen. Het woonhuis is daarbij nogal ver naar voren op de kavel geplaatst, hetgeen niet past in het straatbeeld.



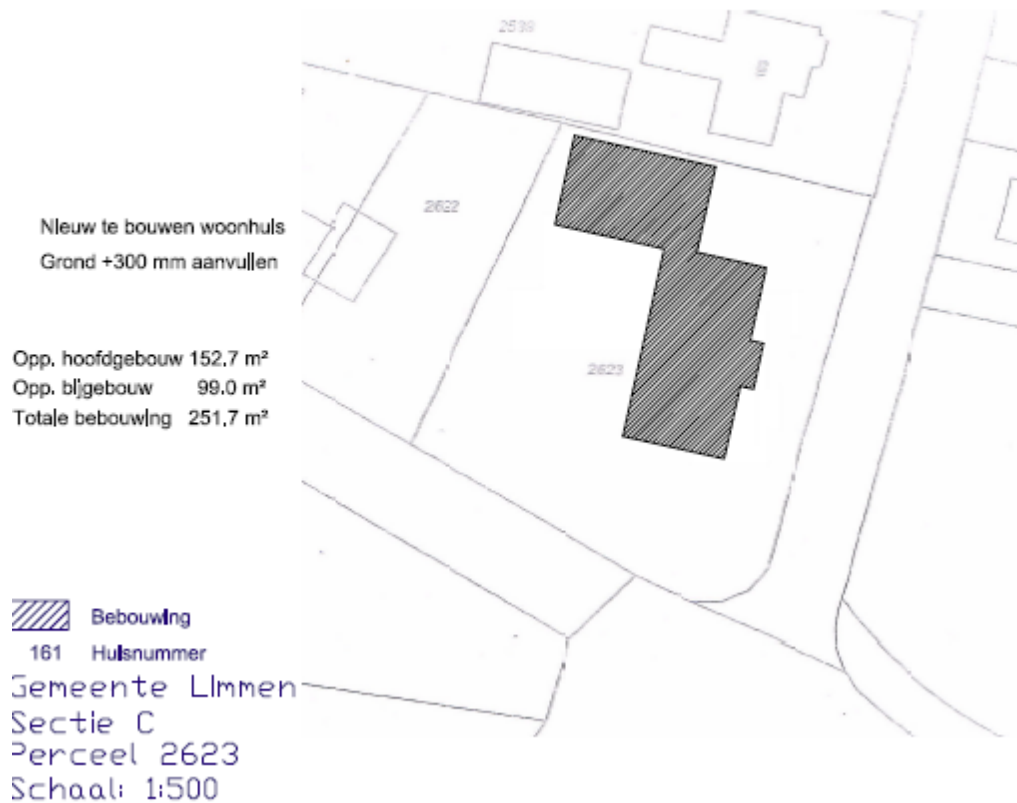
afb. 3.a het huidige woonhuis



afb. 3.b het huidige woonhuis

De nieuwe woning is omvangrijker (ca. 9,00 x 17,00 m¹) en van een kapverdieping voorzien, zodat een deel van het woonprogramma daar kan worden ingebracht. Deze omvang (1 laag met kapverdieping) is van een in de omgeving passende schaalniveau, zoals met name in **afb. 9** is vast te stellen. De voorgevel van het nieuwe woonhuis komt op ca. 7,30 m¹ uit de erfgrans aan de Hogeweg zodat er een ruimer voorerf ontstaat.

Situatie Schets ; nieuw



afb. 4 de planlocatie - nieuwe situatie

De typologie is te kenmerken als een 'landelijk woonhuis', zoals deze in een grote variatie in Noord Holland voorkomt. De detaillering en materialisatie is traditioneel: metselwerk met witte baksteen voor de gevel en rieten kap op het dak.



afb. 5 de nieuwe gevel aan de Hogeweg



afb. 6 de nieuwe achtergevel

Voor een compleet beeld en een volledig overzicht van de maatvoering e.d. wordt verwezen naar de bouwaanvraagtekeningen.

3. Stedenbouwkundige structuur

In Limmen is de Hogeweg een doorgaande weg met regionale betekenis. Uiteraard is de bebouwing overwegend op deze weg georiënteerd, maar de stedenbouwkundige structuur is niet eenduidig. Niet alleen de bouwvormen variëren heel sterk - zowel qua omvang als qua functie - ook de onderlinge afstanden en de afstand tot de weg zijn plaatselijk heel verschillend. De planlocatie kan toch als onderdeel van de bebouwingsreeks binnen de bebouwde kom worden gezien. Door een wat zwaardere bouwmassa, het verder van de weg situeren van het pand én de gekozen typologie en materialisatie, zal de nieuwbouw hier beter aansluiten.

4. Vigerend beleid

De ingreep heeft weinig 'impact': het betreft in feite het vervangen van een vrijstaand pand en het herinrichten van het erf rondom. De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied van de kom van Limmen.

Bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen in een gebied, waarop van toepassing is het bestemmingsplan "Limmen Zandzoom" - 3 februari 2011. De gronden hebben de bestemmingen "Wonen" (art. 16).



afb. 7 relevante uitsnede bestemmingsplankaart

Er zijn verder geen stedenbouwkundige bezwaren met betrekking tot andere aspecten in het geding, zodat het saldo van de vervangende nieuwbouw in stedenbouwkundige zin positief is. De gemeente heeft met betrekking tot de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van de voorliggende vervangende nieuwbouw eerder aangegeven, dat - gezien de uitgangspunten van het 'Handboek Bestemmingsplannen' - het bouwplan in principe past binnen het voorgestane beleid ten aanzien van burgerwoningen.

Als conclusie kan worden getrokken, dat de voorgestelde vervangende nieuwbouw op de locatie Hogeweg 161 goed past in de door gemeente gewenste stedenbouwkundige samenhang en gezien kan worden als een doelmatige gebruik en een adequate inrichting van de gronden.

Relevante gemeentelijke beleidsnota's

n.v.t.

5. Beeldkwaliteit

In het streekplan is het maken van een 'beeldkwaliteitplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. In feite is dit instrument echter vooral bedoeld voor *grootschalige* nieuwe ontwikkelingen *buiten* bestaand stedelijk gebied. De intentie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'. In het kader van het onderhavige initiatief, waarbij een bestaand woonhuis wordt vervangen door een groter woonhuis, kan worden verondersteld dat een 'beeldkwaliteitsparagraaf' in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing voldoende inzicht zal verschaffen in de gevolgen van de ingreep met betrekking tot genoemde aspecten.

De provincie acht de volgende elementen bij het beschrijven van de beeldkwaliteit van belang:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap*
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte)
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid)
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op de kwaliteiten te heffen.



afb. 8 panden aan de Hogeweg, direct ten noorden van de planlocatie

Binnen de kom van Limmen bestaat, met name langs de doorgaande Hogeweg een zeer grote variëteit aan bouwvormen en bouwtypen, zodat het niet goed mogelijk is een eenduidig uitgangspunt voor de gewenste beeldkwaliteit voor nieuwbouw te formuleren. Wel kan gesteld worden, dat kleinschaligheid en ambachtelijke/traditionele vormen, detailleringen en materialen het sterkst zijn vertegenwoordigd in de bebouwing, met name in de directe omgeving van de planlocatie.



afb. 9 woonhuizen aan de overzijde van de weg

Gesteld kan worden, dat het kiezen voor een zgn. 'landelijk woonhuis' in één bouwlaag met een kapverdieping en met traditionele uitwerking en materialisatie, leidt tot een uitstekende relatie met de bebouwing in de kom, t.w. de pluriforme bebouwingsreeks langs de Hogeweg.

Concluderend kan worden gesteld dat met de onderhavige ingreep bestaande waarden worden gerespecteerd, de stedenbouwkundige structuur niet wordt aangetast en de aanwezige beeldkwaliteit wordt gecontinueerd.

6. Relevante aandachtspunten

- cultuurhistorie / archeologie

De vervanging van een woonhuis op de planlocatie door een groter woonhuis vindt geheel plaats binnen de grenzen van het bestaande grondstuk (siertuin), waarmee gesteld kan worden dat de hier bedoelde **historisch-geografische waarden** op geen enkele wijzen worden aangetast.

Om te voldoen aan de door de gemeente opgestelde eis om de begane grondvloer 250mm. boven de kruin van de weg te realiseren is er voor gekozen het maaiveld ca. 0,40 m te verhogen, waarmee het maaiveld beter zal aansluiten op het aangrenzende wegniveau, bij gebruik van een plaatfundering behoeft de grond niet dieper uitgegraven te worden dan 0,40 m. (berekening constructeur volgt) Hierbij kan worden vastgesteld, dat de verstoring van de diepere ondergrond met de mogelijke archeologische waarden niet/vrijwel slechts in zeer geringe mate zal worden verstoord.

- milieu
 - *watertoets*

De volgende aspecten zijn aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. de afvoer HWA in relatie met riolering
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer

ad. a:

Van belang zijn hierbij de bestaande bouwsituatie (incl. verharding) en de bebouwingssituatie na realisering van het plan. In de huidige situatie is sprake van een bebouwd oppervlak van ca. 60 m² (hoofdgebouw) + ca. 40 m² (bijgebouw). In de nieuwe situatie is sprake van een hoofdgebouw van 150 m² + 100 m² (bijgebouw). Wanneer we de erf-verharding (toegangspad en terras) in beide gevallen als in principe gelijkwaardig beschouwen, zal de verhardingsituatie in de nieuwe situatie slechts fractioneel groter zijn, dan in de oude situatie. In ieder geval blijft de toename van de verharding ruim beneden de 800 m², de norm zoals die in voorkomende gevallen in dit gebied wordt gehanteerd. Dit betekent, dat op de locatie *niet* behoeft te worden gezocht naar compenserend wateroppervlak.

ad. b:

Er worden geen sloten gegraven, noch vergraven.

ad. c:

er worden geen uitlogende materialen toegepast, noch in de bouw van de woning, noch in de inrichting van het erf.

ad. d en e:

n.v.t.

- *geluid*

Binnen de relevante geluidsgevoelige ruimten wordt met de toe te passen materialen en constructies voldaan aan de minimale geluidswering.

- *verkeersaspecten*

Vervangende nieuwbouw van één woonhuis heeft geen invloed op het aantal verkeersbewegingen op de aanliggende weg. Ook wat de parkeerbehoefte betreft, wijzigt er op zich niets: op het voorerf is plaats voor tenminste 2 autoplekken.

- *luchtkwaliteit*

15 november 2007 is de "Wet luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit luchtkwaliteit 2005". Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. De programma -aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd. Een project draagt 'in niet betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de "Wet Luchtkwaliteit" geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Met het realiseren van de vervangende nieuwbouw van één woning wordt in ieder geval voldaan aan hetgeen onder de drie eerste aandachtspunten is verwoord.

Conclusie: Vervangende nieuwbouw van één woning heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

- *externe veiligheid*

Hiervoor is gekeken naar de 'Risicokaart Noord-Holland'.

Gezien de locatie staat niets de vervangende nieuwbouw van een woonhuis op de planlocatie in de weg. Relevant is in dit verband de bereikbaarheid en de effecten voor de hulpverleningsdiensten. Het vervangen van een woonhuis op de betrokken locatie heeft geen invloed daarop.

Conclusie: op de planlocatie doen zich geen problemen voor betreffende de externe veiligheid.

- Habitatrichtlijn / Vogelrichtlijn / Flora en faunawet

De locatie ligt aan een doorgaande weg. Op de locatie staat een woonhuis te midden van een als siertuin ingericht erf. De aanwezigheid van beschermde plantensoorten is derhalve niet waarschijnlijk; de planlocatie is niet geschikt als foerageergebied voor beschermde vogel- of zoogdiersoorten.

Conclusie: Een nader verkennend onderzoek naar de flora en fauna wordt niet nodig geacht.

- duurzaam bouwen/aanleggen

Voor zover van toepassing zal met de keuze voor en uitvoering van de verharding rekening worden gehouden met het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

7. Overige aspecten

De volgende zaken zijn in het bijzonder relevant voor het onderhavige initiatief:

- het welstandstoezicht is hier gericht op consolideren en herstellen, zonder dat vernieuwing wordt uitgesloten.
- het is van belang de afwisseling van historische, kleinschalige en gevarieerde met de moderne grootschalige gevels te bewaken als een waardevolle eigenschap.
- de schaal en het ontwerp van nieuwbouw moet rekening houden met de historische structuur, waarin ze is gelegen, maar behoeft niet noodzakelijk een kopie daarvan te zijn.

Vastgesteld kan worden, dat het ontwerp van de woning bij het voorliggende initiatief geheel aan genoemde uitgangspunten voldoet. Ook aan de gebiedgerichte criteria m.b.t. 'ligging in de omgeving', 'massa en vorm van het gebouw' en 'detaillering' wordt in hoge mate voldaan.

- Economische/financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van de heer en mevrouw Boon. De kosten van de sloop van de bestaande woning, de bouw van het nieuwe woonhuis en de inrichting van het terrein, zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

- Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg met de burens

De vervangende nieuwbouw van het woonhuis heeft - gezien de omvang en oriëntatie - slechts een zeer beperkte invloed op de woonkwaliteit van nabijgelegen woningen. De directe burens van de planlocatie zijn op de hoogte van de voorgenomen ontwikkelingen en hebben te kennen gegeven daartegen geen bezwaar te hebben.

Risico-planschade

een wijziging van de bestemmingsplanregels kan gevolgen hebben voor belangen van derden. In het voorliggende geval wordt dit voorshands niet waarschijnlijk geacht.

8. Conclusies

De voorgestelde ingreep, waarbij binnen de bestaande woonbestemming een groter woonhuis wordt gerealiseerd is niet in strijd met geformuleerd ruimtelijk beleid op rijks- of provinciaal niveau.

In het gemeentelijk beleid is voldoende verankering te vinden om medewerking te verlenen aan de onderhavige vervangende nieuwbouw; er zijn geen beleidsuitgangspunten en/of- regelingen, die de gevraagde wijziging als onwenselijk bestempelen.

De afwijking van het vigerende bestemmingsplan is evident, maar de voorliggende aanpassing van de bestemming binnen is passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de betreffende omgeving.

Aan eisen, welke ten aanzien van de gewenste beeldkwaliteit in de betreffende omgeving kunnen worden gesteld, wordt voldaan.

Aan de overige relevante aspecten rond dit bouwvoornemen is voldoende aandacht besteed en er zijn geen zwaarwegende, respectievelijk onoverkomelijke bezwaren in het geding.

het voorliggende bouwplan kan derhalve als **stedenbouwkundig aanvaardbaar** worden aangemerkt.

