

Ruimtelijke Onderbouwing Kapelweg 20 te Limmen

Augustus 2014



DS0&A DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES
Schouwstraat 27, 1826 AX Alkmaar, tel. 072-5615179, mail. edsa@upcmail.nl

Ruimtelijke Onderbouwing Kapelweg 20 te Limmen

augustus 2014

DS0&A DIEPENMAAT STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP EN ADVIES
Schouwstraat 27, 1826 AX Alkmaar, tel. 072-5615179, mail. edsa@upcmail.nl

Ruimtelijke Onderbouwing Kapelweg 20 te Limmen

Inhoud

1	Inleiding ruimtelijke onderbouwing`
1.1	Inleiding
1.2	Doel
1.3	Procedure
2	Omschrijving plangebied
3	Omschrijving project
3.1	Planbeschrijving
3.2	Verkeer
3.3	Groen
4	Bestemmingsplan
4.1	Vigerend bestemmingsplan
4.2	Toetsing
4.3	Procedure
5	Beleid
5.1	Rijksbeleid
5.2	Provinciaal beleid Noord Holland
5.2.1	Provinciale Structuurvisie
5.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening NH
5.3	Regionaal beleid
5.4	Gemeentelijk Beleid
5.4.1	Strategische Visie Buitengewoon Castricum
5.4.2	Actualisatie Buitengewoon Castricum
5.4.3	Structuurplan Limmen-Zandzoom
5.4.4	Bestemmingsplan Zandzoom
5.4.5	Woonvisie Castricum
5.4.6	Welstandsnota Castricum 2013
6	Ruimtelijke onderbouwing
6.1	Stedenbouwkundige inpasbaarheid
6.2	Beeldkwaliteit
6.3	Ontsluiting en parkeren
7	Omgevingsaspecten
7.1	Bodem
7.2	Geluid
7.3	Luchtkwaliteit
7.4	Milieuzonering
7.5	Flora en fauna
7.6	Watertoets
7.7	Archeologie
7.8	Externe veiligheid
7.9	Duurzaamheid
7.10	Kabels en leidingen
7.11	Privaatrechtelijke belemmeringen
8	Economische uitvoerbaarheid
9	Maatschappelijke uitvoerbaarheid
10	Conclusie
11	Bijlagen

1 INLEIDING RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

1.1 Inleiding

Door de eigenaar van perceel gelegen aan de Kapelweg 20 in Limmen, is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De aanvraag betreft het plan om op het perceel een dubbel woonhuis te realiseren op een perceel waar volgens het vigerende bestemmingsplan maar één woning is toegestaan.

1.2 Doel

Doel van het plan is om door de realisering van 2 woningen op een kavel die bedoeld was voor de realisering van één vrijstaande woning, het prijsniveau naar beneden te brengen waardoor er in plaats van één dure, twee minder dure woningen op de kavel kunnen worden gerealiseerd. Daarmee speelt het plan in op de huidige situatie op de woningmarkt die minder rooskleurig is dan in het verleden.

1.3 Procedure

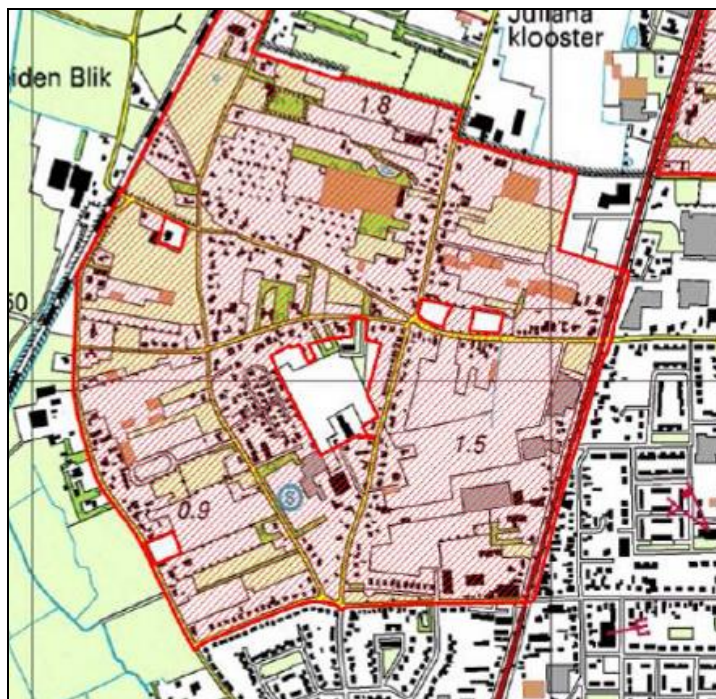
Het perceel is volgens het vigerende bestemmingsplan bedoeld voor wonen. Echter binnen deze bestemming mag op het onderhavige perceel slechts één woning worden gerealiseerd. De strijdigheid betreft dus uitsluitend het realiseren van twee woningen op deze kavel.

Aan het plan kan medewerking worden verleend door middel van het volgen van een uitgebreide WABO procedure. Door het College is besloten dat zij daartoe in principe bereid is.

2 OMSCHRIJVING PLANGEBIED

Situering

Het perceel Kapelweg 20 betreft een kavel met een oppervlakte van ca. 500 m²



Figuur 1 situatie plangebied

De kavel is gelegen op de hoek van de Kapelweg en een doodlopende zijweg daarvan. Op de tegenoverliggende hoek bevindt zich een complex met tennisbanen. De Kapelweg is een van de historische noord zuid lopende linten en behoort samen met de Oosterzijweg, de Hogeweg en de Westerweg tot structurerende elementen in het plangebied.

De verkavelingsrichting is dwars op deze linten, met oorspronkelijk rechthoekige kavels, die met de smalle zijde aan de linten grenzen.

De bestaande woningen in het plangebied hebben een zeer divers karakter, maar relatief veel woningen zijn vrijstaand en hebben één bouwlaag met een steile kap, haaks op de wegrichting. De bebouwing langs de linten staat op veel plaatsen in een los verspringende rooilijn.

Langs de Kapelweg is de woonfunctie is de meest dominante functie. Langs alle linten en de dwarsverbindingen daartussen zijn in de afgelopen eeuwen tussen de oudere bebouwing vooral woningen gebouwd. Veel oudere agrarische bebouwing heeft in de loop der tijd een woonfunctie gekregen.

Verkeerssituatie

In gemeentelijk verband is de belangrijkste doorgaande verbinding in het gebied de Rijksweg, die van Uitgeest langs Castricum en door Limmen naar Heiloo loopt. Voorheen was dit een provinciale weg (N203), maar de weg heeft deze status

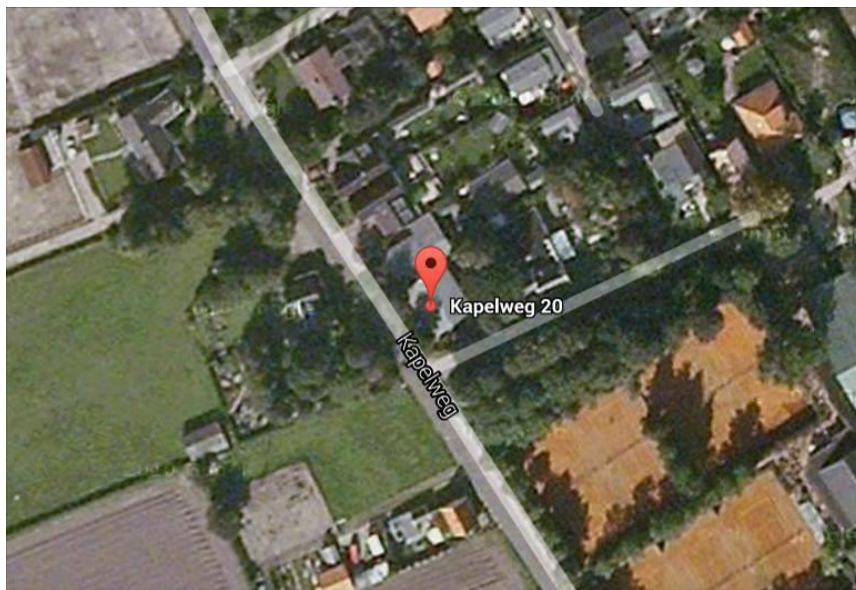
verloren en is nu een gemeentelijke weg. De overige wegen hebben in de eerste plaats een ontsluitende functie voor de aangrenzende percelen. Over de Westerweg, de Kapelweg, de Hogeweg en de Oosterzijweg is sprake van sluipverkeer, dat de drukte op de Rijksweg tracht te omzeilen. Deze wegen worden – naast de Rijksweg – ook veel door fietsverkeer naar en van de richting Heiloo gebruikt.

Enkele van de linten hebben een functie als recreatieve fietsroute naar het duingebied; via Westerweg en Kapelweg loopt een lange afstandsfietsroute (Oeverlandroute).

Groen

Langs de kavelgrenzen van de (voormalige) agrarische percelen komen houtsingels van vooral elzen voor. Karakteristiek voor het gebied zijn verder de plaatselijk nog voorkomende meidoornhagen.

Op de onderhavige kavel is hiervan geen sprake. De kavel ligt braak en heeft alleen een begroeiing met gras. Wel bevinden zich op de rand van de kavel een vijftal flinke bomen waarvan vier berken.



Figuur 2. luchtfoto plangebied



Figuur3 foto's huidige situatie Kapelweg 20

3 OMSCHRIJVING PROJECT

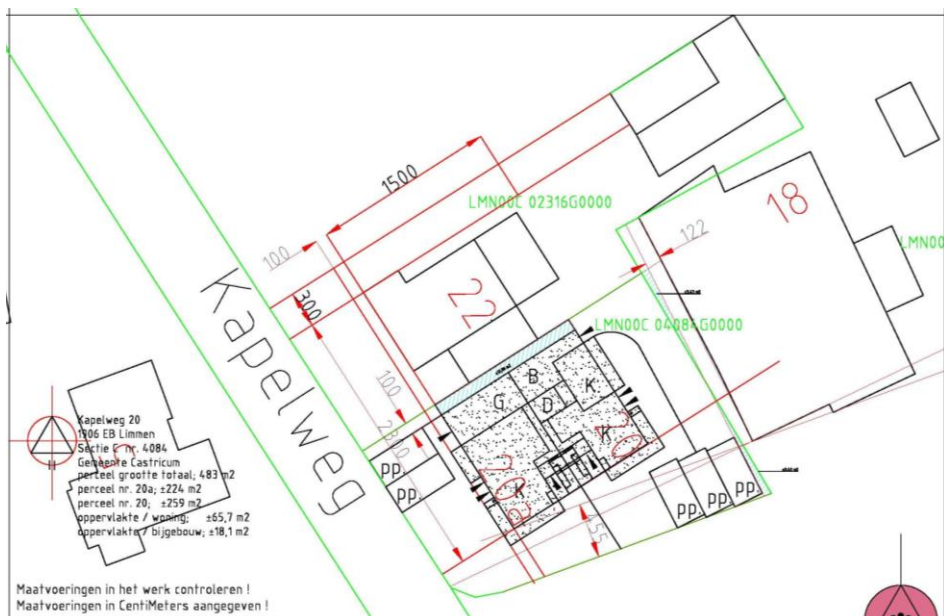
3.1 Planbeschrijving

Het plan betreft de realisering van twee woningen die als één bouwblok zullen worden gerealiseerd. Beide woningen krijgen een eigen kap en wekken daardoor de indruk van twee tegen elkaar gebouwde eengezinswoningen.

De woningen worden gerealiseerd in één laag met een vrij steile kap. De hoekwoning heeft een kap in langsricting van de Kapelweg. Van beide woningen staat dus de nokrichting haaks op de zijweg van de Kapelweg.

De voorgevelrooilijnen van de woning op de hoek van het perceel zijn uitgelijnd op de rooilijnen van de naburige panden. Dit geldt zowel de zijde van de Kapelweg als de gevel langs de zijstraat van de Kapelweg.

Het bouwplan voor het woonhuis gaat uit van een modern-klassieke uitstraling. Het materiaal- en kleurgebruik zijn neutraal en gedekt; roodbruine bakstenen, zwarte dakpannen en gebroken witte kozijnen en goten.



Figuur 4 tekening nieuw situatie

3.2 Verkeer

De voorzijde van de beide woningen is gekeerd naar de zijweg. Aan die zijde bevindt zich ook de entree van beide woningen.

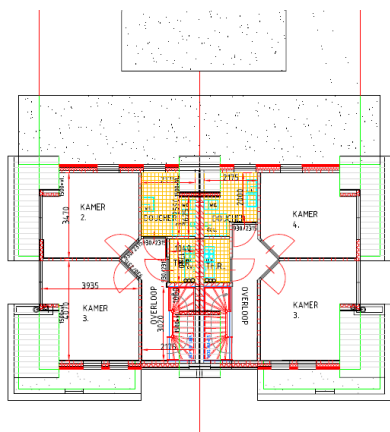
Alleen de woning op de hoek heeft een eigen garage. Deze garage wordt ontsloten vanaf de Kapelweg.
Parkeren zal geheel op eigen erf geschieden. Per woning wordt gerekend op 2,5 parkeerplaatsen

3.3 Groen

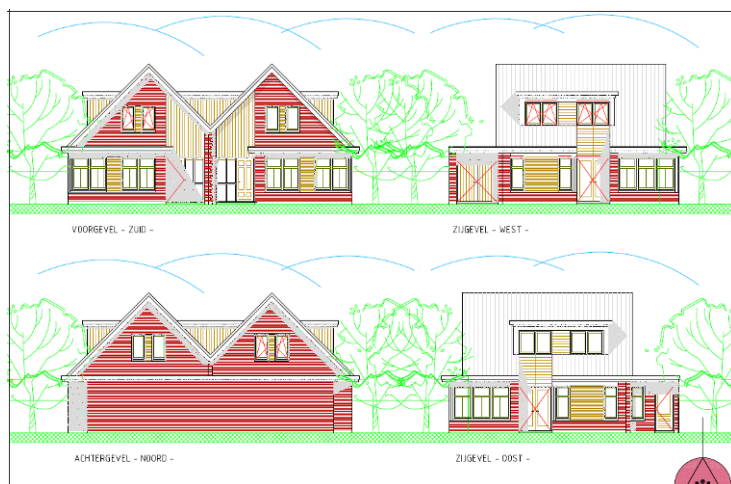
Afgezien van de bomen langs de randen is het perceel vrijwel geheel onbegroeid. In het plan worden de bestaande bomen zoveel mogelijk gehandhaafd.



Figuur 5 begane grond bouwplan



Figuur 6 1^e verdieping bouwplan



Figuur 7 gevels bouwplan

4 BESTEMMINGSPLAN

4.1 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse is vigerend het bestemmingsplan “Zandzoom”, vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum 02-03-2011. (zie fig. 8)

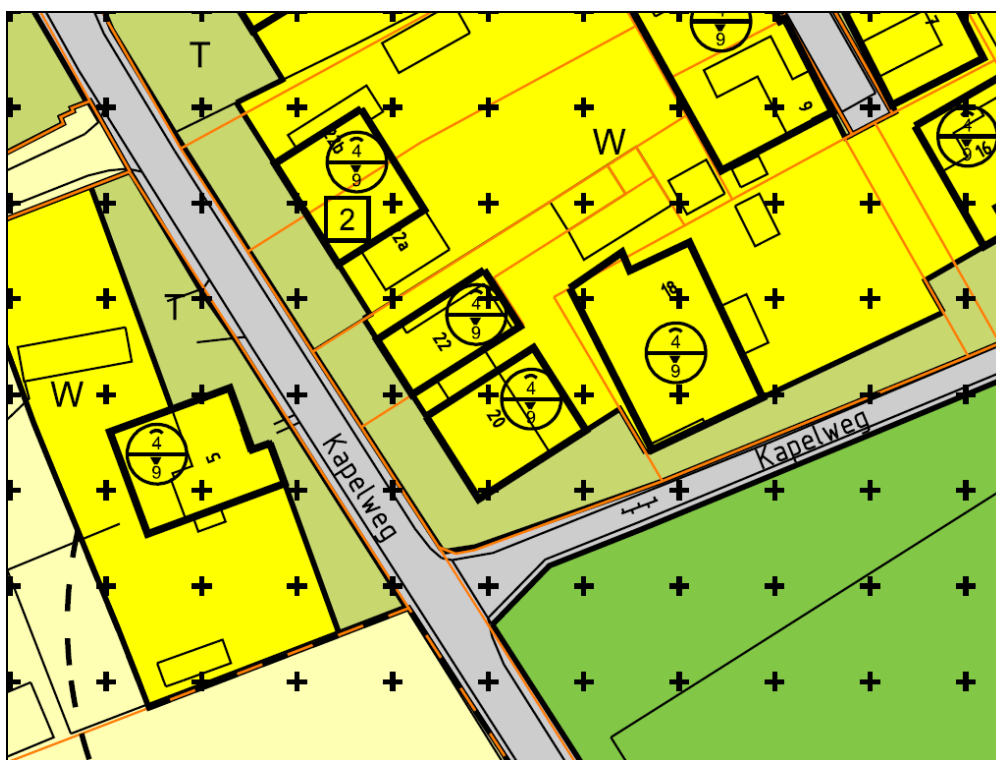
Volgens art. 16 van de Regels van het bestemmingsplan heeft het hele perceel de bestemming ‘Wonen’.

Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden bestemd voor

- a. woningen;
 - b. aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten binnen bepaalde grenzen
 - c. mantelzorg in een afhankelijke woonruimte
- met de daarbij behorende, gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en tuinen en erven.

Volgens de bijbehorende bouwregels mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per bouwvlak 1 woning mag worden gebouwd.

De goot- en bouwhoogte voor het onderhavige perceel bedraagt 4 en 9 meter.



Figuur 8 uitsnede uit bestemmingsplan Zandzoom

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen geldt dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, tenminste 1 m. achter de voorgevel van het hoofdgebouw moet zijn gesitueerd, en gelegen zijn op het achtererfgebied.

De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 75 m², met dien verstande dat het achtererfgebied voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd;

Het plangebied kent volgens artikel 20 bovendien de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Volgens de bouwregels (art. 20.2) mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (waaronder art. 16) geen nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 100 m².

Volgens art. 20.4 kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 20.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

4.2 Toetsing

Binnen de ter plaatse aanwezige bestemming is wonen toegestaan. Echter binnen het aanwezige bouwvlak mag op dit perceel slechts één woning worden gerealiseerd, en dan uitsluitend binnen het bouwvlak.

Het realiseren van twee woningen is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Bovendien beslaan de twee nieuw te bouwen woningen een oppervlakte van meer dan 100 m². Vanwege de aanwezigheid van de archeologische waarde betekent dit dat alleen aan een omgevingsvergunning kan worden meegewerkt als uit onderzoek blijkt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied. Om hierover duidelijkheid te verkrijgen zal een archeologisch onderzoek moeten worden verricht.

4.3 Procedure

Het plan kan mogelijk worden gemaakt met toepassing van artikel 2.1, lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Vergunning kan worden verleend als er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Daarbij zal vanwege de aanwezigheid van archeologische waarde, uit onderzoek moeten blijken dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de archeologische waarden van het gebied.

Ingevolge artikel 3.10 van de Wabo is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

De doorlooptijd bedraagt ten hoogste 26 weken. Het plan zal ter bespreking worden voorgelegd aan de commissie openbare ruimte. Tijdens de procedure wordt het plan ter visie gelegd. Gedurende een termijn van zes weken bestaat er een gelegenheid voor het indienen van zienswijzen.

5 BELEID

5.1 Rijksbeleid

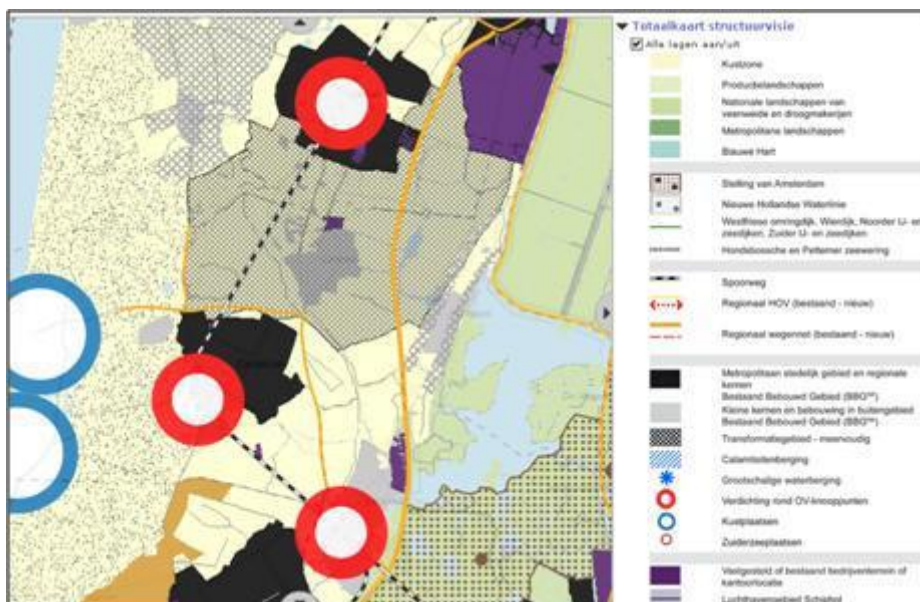
In maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid van kracht.

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is het de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisie formuleert een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

5.2 Provinciaal beleid Noord-Holland

5.2.1 Provinciale Structuurvisie

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Deze wet kent geen streekplan. In plaats daarvan beschikt de provincie over het instrument van de structuurvisie. De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de Structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.



Figuur 9 uitsnede uit Provinciale Structuurvisie

In de Structuurvisie behoort de projectlocatie tot het 'transformatiegebied - meervoudig'. De Structuurvisie meldt dat pas na het toepassen van de SER-ladder, dat wil zeggen het aantonen van nut en noodzaak en het verkennen van binnenstedelijke verdichtings- en transformatiemogelijkheden, ontwikkelingen buiten

het bestaand bebouwd gebied worden toegelaten middels een ontheffing van Gedeputeerde Staten. Voor de toekomstige vraag naar ruimte, woningen en woonmilieus verwacht de provincie Noord-Holland dat er binnen het “Bestaand Bebouwd Gebied” en het transformatiegebied voldoende capaciteit beschikbaar is om aan de vraag te kunnen voldoen. Voorgaande maakt ook duidelijk dat ten aanzien van de ontwikkelingen van nieuwe woningen en woonmilieus de prioriteit is gelegen bij bestaand stedelijk gebied en de transformatiezones.

Conclusie

Onderhavig projectgebied betreft een bestaande binnenstedelijke locatie en valt in zijn geheel binnen de in de structuurvisie opgenomen “transformatiezone - meervoudig”. Hiermee is onderhavige ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de Structuurvisie van de provincie Noord - Holland.

5.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland (2009)

De Provinciale ruimtelijke verordening is gelijktijdig door Gedeputeerde Staten vastgesteld als de Structuurvisie. In de verordening is de projectlocatie gelegen in ‘bestaand bebouwd gebied’ en tevens in ‘transformatiegebied – meervoudig’. De projectlocatie wordt aangemerkt als bestaand bebouwd gebied en is daardoor geschikt voor stedelijke functies. Onder deze stedelijke functies valt ook de realisatie van woningen zoals in onderhavig geval. De vestiging van deze functie, in bestaand bebouwd stedelijk gebied sluit dan ook aan op het beleid uit de verordening van de provincie.

Conclusie

Onderhavig projectplan betreft de realisatie van één extra woning in bestaand bebouwd stedelijk gebied en is hiermee in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Structuurvisie en de Verordening.

5.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

De Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord Kennemerland 2005-2015.

Geconstateerd wordt dat de financiële crisis zoals die is ingezet in 2008-2009, de woningmarkt in Nederland volledig op zijn kop heeft gezet. De woningmarkt is veranderd van een aanbodmarkt naar een kopersmarkt. De woonconsument is veel kritischer geworden en financiering van de woning veel lastiger. Dit geldt zowel de particuliere koper als de woningcorporaties.

De demografische ontwikkeling niet is veranderd, maar door de omstandigheden is het woningaanbod in de regio veel groter dan de vraag.

Werd voor de periode 2004-2014 de totale regionale bouwopgave voor Noord-Kennemerland in het eerdere streekplan *Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord* bepaald op 15.100 woningen, nu wordt de vraag tot 2020 geschat op 10.000 woningen.

In de regio zijn er getalsmatig geen grote knelpunten maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in

balans te houden met de behoefte zal in de Regio Alkmaar *slim* moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, *verstandig* moeten worden toegevoegd en '*vinger aan de pols*' ten aanzien van de betaalbaarheid.

Als belangrijkste aandachtspunten of keuzes worden genoemd:

- een focus op beperking van de woonlasten en met bijzondere aandacht voor de kosten voor energie. Inzetten op verdere toepassing van het energielabel.
- de vergrijzing van de bevolking en de extramuralisering van de zorg. Vooral te vertalen in aanpassingen in de bestaande woningvoorraad.
- een blijvend streven naar de realisering van 30% in de sociale sector, zowel vertaald naar huur als naar koop.

Mbt tot duurzaamheid formuleert de regiovisie als ambitie om maximaal in te zetten op het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele energieneutrale -en daarmee "woonlastenlage"-, woonregio op zo kort mogelijke termijn, e.e.a binnen de vast te stellen (financiële) kaders.

Energiebesparing in de woningbouw levert volgens de visie een wezenlijke bijdrage aan het terugdringen van de CO₂- uitstoot en is van belang om te komen tot een duurzame kwaliteitsverbetering van het woon- en leefklimaat.

Een stevige duurzaamheidsambitie maakt volgens de visie de regio tot een concurrerende en aantrekkelijke vestigingsplek voor particulieren en bedrijven.

In de gemeente Castricum ligt nog steeds de nadruk op het benutten van invullocaties. Particuliere initiatieven spelen daarbij een belangrijke rol en geven ook invulling aan de regionale en lokale woningbouwprogramma's. Geconstateerd wordt dat veel woningbouwplannen inmiddels zijn aangepast aan de gewijzigde omstandigheden.

Dit geldt ook voor het onderhavige plan. In dit geval wordt één extra koopwoning binnen bestaand bebouwd gebied voorgesteld.

Dit levert op zichzelf geen enkele strijdigheid met de uitgangspunten van de regionale woonvisie.

Een toetsing van het plan aan duurzaamheid volgt in par. 7.9

5.4 Gemeentelijk Beleid

5.4.1 Strategische Visie Buitengewoon Castricum 2013 d.d. 2005

De strategische visie biedt een kader voor het strategische beleid van de gemeente op de lange termijn. Tot de opstelling is besloten in het kader van de fusie van de gemeenten Akersloot, Castricum en Limmen in 2002. Bij deze fusie is de wens uitgesproken om een sterke groene buffer te vormen tussen de stedelijke gebieden ten noorden (Alkmaar, Heerhugowaard) en ten zuiden (Velsen en Beverwijk) van de nieuwe gemeente. Dit is verwoord in de Strategische Visie, en is uitgangspunt voor het principe van Wonen in het Groen Heiloo-Limmen. Een voor het onderhavige plan relevante conclusie uit de strategische visie is dat er wordt ingezet op een evenwichtige bevolkingsontwikkeling met ruimte voor doelgroepen van de volkshuisvesting. Volgens de Visie richt het woningmarktbeleid zich de komende jaren vooral op doelgroepen als jongeren en starters op de woningmarkt, en ouderen met en zonder zorgbehoefte. In algemene zin moet re volgens de Visie worden gestreefd naar behoud van identiteit van de gemeente: 'een groene gemeente met een reeks van wisselende landschappen en dorpen van kust tot meer'.

5.4.2 Actualisatie Buitengewoon Castricum (2010)

De Actualisatie is opgezet als opstap naar een gemeentelijke Structuurvisie conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De Strategische Visie uit 2005 is geactualiseerd en heeft een overzichtelijker opzet gekregen. Geconcludeerd wordt dat er de nodige stappen in de goede richting zijn gezet om de doelen uit de Strategische Visie uit 2005 te realiseren. Er is voldoende ruimte voor nieuwbouw en de komende jaren zal meer nadruk komen te liggen op kwaliteit en minder op kwantiteit. Verbetering van openbaar vervoerverbindingen zal leiden tot meer forensen en versterking van de woonfunctie. Als nieuw thema is 'water' toegevoegd. Water zal meer zichtbaar moeten worden in het landschap en de bruikbaarheid van het water voor natuur- en recreatiedoelen zal moeten worden versterkt.

Belangrijk kerndoel is het realiseren van duurzame omgeving. Daarmee moet in alle planvorming rekening worden gehouden om te bevorderen dat er een aantrekkelijke en gezonde omgeving om in te wonen en te werken ontstaat. De Actualisatie is uitgewerkt in de Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum. Noch de Actualisatie, noch de Structuurvisie bevatten ten aanzien van de Zandzoom nieuwe uitgangspunten. De nieuwe Structuurvisie is op 7 oktober 2010 vastgesteld.

5.4.3 Structuurplan Limmen–Zandzoom

De gemeente Castricum heeft voor haar grondgebied op 13 september 2007 het Structuurplan Limmen-Zandzoom vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. Uitgangspunt is een 'duurzame verkaveling'. Dit betekent dat bij een de bebouwing, verkaveling en de inrichting van de openbare ruimte een integrale aanpak plaatsvindt, met aandacht voor de ondergrond, de cultuurhistorie en zongericht verkavelen. Dit komt tot uitdrukking in de woningbouw en in de inrichting van het gebied. De uitgangspunten van Beeldkwaliteitsplan en Structuurplan zijn richtinggevend geweest voor het inmiddels vastgestelde bestemmingsplan Zandzoom.

5.4.4 Bestemmingsplan Zandzoom

In het gebied tussen Heiloo en Limmen zal een groot woongebied worden ontwikkeld met 2000 – 2400 woningen. Op het grondgebied van de gemeente Castricum gaat het om 500-600 woningen die worden ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied.

Het daartoe opgestelde bestemmingsplan heeft deels een gedetailleerd karakter waar het gaat om de bestemmingen van de gebouwen langs de bestaande bebouwingslinten. De nieuw te bebouwen gebieden krijgen een uit te werken bestemming.

Vanwege zijn ligging aan het bestaande lint van de Kapelweg, bevindt het onderhavige bouwplan zich dus binnen het gedetailleerde deel van het bestemmingsplan.

5.4.5 Woonvisie Castricum

De Lokale Woonvisie "Wonen tussen strand en polder" van de gemeente

Castricum is vastgesteld op 19 november 2009. In deze visie zijn de doelen van de gemeente ten aanzien van de huisvesting verwoord. Centraal staat het bieden van een goede en passende huisvesting in een aantrekkelijke woonomgeving. Het nieuwbouwprogramma is gericht op het in stand houden van de het voorzieningenniveau en het voorkomen van een bovenmatige vergrijzing. Castricum wil sterk inzetten op inbreidingslocaties. Verder wordt aangesloten bij de uitgangspunten uit de regionale woonvisie.

5.4.6 Welstandsnota Castricum 2013

Bij de vaststelling van de welstandsnota 2010 is een grote wijziging is doorgevoerd waarmee welstandsvrijegebieden zijn geïntroduceerd. Met de welstandsnota 2013 wordt deze Wabo-proof gemaakt door de ambtelijke toets mogelijk te maken en hiervoor kaders aan te geven.

Doel van de nota van 2010 was vereenvoudiging en actualisering van het welstandsbeleid. Tevens moest de nota een informatiever karakter krijgen voor de burger.

Per kern is in de welstandsnota een onderverdeling in gebieden gemaakt waarvoor een omschrijving van het geldende welstandsregime opgenomen.

Het onderhavige perceel Kapelweg 20 in Limmen behoort tot het gebieden die worden aangeduid als de Oude Linten.

Voor elk welstandsgebied is het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan op de aanwezige ruimtelijke kwaliteit en de gewenste ontwikkelingen.

Als welstandsniveau geldt voor de Linten het niveau 'bijzonder'. Dit betekent dat het gaat om een gebied waar de kwaliteit gehandhaafd moet worden.

Over de kwaliteit van de Linten zegt de Welstandsnota het volgende.

De linten van Limmen bestaan uit gevarieerde en veelal vooroorlogse bebouwing langs groene straten. De waarde is gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met overwegend kleinschalige bebouwing.

Bouwwerken zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol. Criteria zijn gebaseerd voor het behouden van de ruimtelijke kwaliteit.

Het onderhavige plan zal aan deze criteria worden getoetst. Voor een definitief beoordelingsadvies moet het plan worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

6 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

6.1 Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Het perceel bevindt zich aan Kapelweg, een van de oude linten van Limmen. In de nieuwe situatie waarbij er twee woningen op het perceel worden ondergebracht, zijn de woningen georiënteerd op de zijweg van de Kapelweg, en zijn met de nok daarop gericht. Aan de zijde van de Kapelweg ontstaat daardoor het beeld van een woning met een langskap. Dit is op zichzelf afwijkend van de ligging van de meeste woningen langs de Kapelweg maar vanwege de hoeksituatie alleszins acceptabel.

Overigens gaat het bouwplan uit van twee woningen met een goot- en bouwhoogte van circa 3 en 8 meter. Daarmee wordt aangesloten bij de kenmerken van de omgeving, waar veel woningen van één laag met kap voorkomen. Opvallend is verder dat zich aan de overzijde van de Kapelweg eveneens twee woningen bevinden die eveneens zijn gebouwd in de vorm van een dubbel bouwblok. Ondanks dat er eigenlijk wordt gebouwd in de vorm van een 2 onder 1 kapwoning blijft leidt de gekozen oplossing tot een kleinschalige bebouwing die zich heel gemakkelijk voegt in schaal van de overige aanwezige bebouwing.

6.2 Beeldkwaliteit

Het project wordt gebouwd in een gebied met een bijzonder welstandsniveau. Het zal dus ter beoordeling moeten worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Het bouwplan voor de twee woonhuizen gaat uit van een modern-klassieke uitstraling. Het materiaal- en kleurgebruik zijn neutraal en gedekt; roodbruine bakstenen, zwarte dakpannen en gebroken witte kozijnen en goten.

Het bouwblok van de twee woningen is zowel gesitueerd in lijn met de naastgelegen woonhuis aan de Kapelweg als de woning in de zijstraat van de Kapelweg. Hoewel verspingingen van de rooilijn langs de Kapelweg niet ongebruikelijk zijn, bestaat daarvoor op deze hoek geen enkele directe aanleiding.

Geconcludeerd kan worden dat in de nieuwe situatie sprake zal zijn van een goede beeldkwaliteit.

6.3 Ontsluiting en parkeren

Voor de auto wordt het hoekperceel ontsloten vanaf de Kapelweg en de tweede woning vanaf de doodlopende zijstraat van de Kapelweg. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de twee nieuwe woningen zullen een verwaarloosbare invloed op de omgeving hebben.

Parkeren zal geheel op eigen erf geschieden. Op beide percelen is er voldoende ruimte voor twee geparkeerde auto's. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van 2,5 auto's voor een woning uit het hogere segment.

7 OMGEVINGSASPECTEN

7.1 Bodem

In opdracht van Kamp Projects B.V. is door Geomechanica BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein aan de Kapelweg te Limmen. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het Rapport Verkennend bodemonderzoek Kapelweg 20 te Limmen d.d. 18 augustus 2010 (**zie bijlage 1**)

De belangrijkste conclusie uit het onderzoek zijn:

- Dat in het opgeboorde materiaal geen waarnemingen zijn gedaan die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging;
- Dat geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen
- Dat in de zandige bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood, zink, minerale olie, PAK-totaal en PC B's zijn gemeten, maar dat de gemeten gehalten alle lager zijn dan de betreffende achtergrondwaarden en/of de detectiegrenzen.
- Dat in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan tetrachlooretheen is gemeten en dat de gemeten gehalten aan overige stoffen lager zijn dan de betreffende streefwaarden en/of detectiegrenzen.

De resultaten van het onderzoek leiden volgens het rapport tot de conclusie dat de bodem geen noemenswaardige gehalten aan onderzochte stoffen bevat en dat de gemeten gehalten uit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmering vormen voor de voorgenomen nieuwbouw op het terrein.

Voor alle achterliggende informatie wordt verwezen naar het rapport.

Hieraan moet het volgende worden toegevoegd.

Ten tijde van het bovengenoemde onderzoek was op de kavel nog een woning aanwezig. Deze woning is inmiddels gesloopt tot op de fundering. De fundering zelf is niet verwijderd en het is de bedoeling deze in het nieuwe plan op te nemen en te gebruiken.

7.2 Geluid

In opdracht van Kamp Projects BV is door ASP Akoestisch Adviesburo voor de nieuwbouw van 2 woningen op perceel Kapelweg 20 te Limmen (gemeente Limmen) een akoestisch onderzoek verkeerslawaai uitgevoerd.

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Akoestisch onderzoek geluidbelasting Nieuwbouw 2 woningen Kapelweg 20 en 20a te Limmen' d.d.

28 augustus 2014 (zie bijlage 2)

Doel van het akoestisch onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de gevels van de geprojecteerde woning ten gevolge van het verkeer op de vorengenoemde weg. De geluidbelastingen zijn bepaald voor het prognosejaar 2025.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woonbestemming ten gevolge van het wegverkeer op de 30 km-weg Kapelweg maximaal 51 dB bedraagt inclusief 0 dB aftrek conform artikel 110g Wgh.

Overeenkomstig het gestelde in de MRA beleidsnotitie procedure hogere grenswaarden komt dit overeen met de GES-kwalificatie 'redelijk'. Het is aan het bevoegd gezag te beoordelen of de berekende geluidbelastingen acceptabel zijn.

7.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

De nieuwe wet- en regelgeving omtrent luchtkwaliteit onderscheidt bestemmingen die extra gevoelig zijn (gevoelige bestemmingen) en verdeelt projecten in twee categorieën op basis van de mate van verslechtering van de luchtkwaliteit: 'in betekenende mate' (IBM) of 'niet in betekenende mate' (NIBM). Bij projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Situatie plangebied

De bestemming "Wonen" behoort niet tot de zogenaamde "gevoelige bestemmingen" zoals in de wet- en regelgeving inzake luchtkwaliteit is benoemd. Daarnaast heeft de gemeente Castricum onderzocht, conform de rapportageplicht in het Besluit luchtkwaliteit 2005, of de gemeente voldoet aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen zoals genoemd in het Besluit luchtkwaliteit 2005 heeft betrekking op plaatsen waar naar redelijke verwachting mensen blootgesteld staan aan luchtverontreiniging.

In het "**Rapport luchtkwaliteit 2006**" van de gemeente Castricum wordt de luchtkwaliteit beschreven voor het jaar 2006. Uit deze rapportage blijkt dat overal in de gemeente wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen. Ten opzichte van 2005 is de luchtkwaliteit wel gewijzigd maar zijn er geen overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen geconstateerd.

Voorts zal de geplande realisatie van de twee woningen op het perceel gelegen aan de Kapelweg 20 te Limmen, **volgens de Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007**, "niet in betekenende mate" (NIBM) tot een verslechtering van de luchtkwaliteit van de omgeving leiden.

Conclusie

Gezien de resultaten van het luchtkwaliteitonderzoek van de gemeente Castricum en het niet tot in betekenende mate leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit door de realisatie van dit project is het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woning.

7.4 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening houdt onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft in haar publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' richtlijnen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.



Figuur 10 Situatie tennisbanen

Het bouwplan is gelegen in een rustige omgeving, weinig verkeer (omgevingstype rustige woonwijk). Op een afstand van ca. 29 meter van het bouwplan is een tennisbanencomplex gelegen. De aan de noord – en zuidzijde van het tennisbanencomplex gelegen tennisbanen zijn niet verlicht. Alleen de in het midden gelegen banen zijn voorzien van een lichtinstallatie. De afstand van deze banen tot de nieuw te realiseren woonbestemming bedraagt 69 meter.

In de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering editie 2009 is voor tennisbanen met verlichting, welke zijn gelegen in omgevingstype rustige woonwijk, een richtafstand opgenomen van **minimaal** 50 meter. Maatgevend hiervoor is het aspect geluid. Voor tennisbanen zonder verlichting is geen richtafstand opgenomen.

De 's avonds bruikbare tennisbaan ligt op voldoende afstand van de voorgestelde ontwikkeling. De kans op geluidhinder, als leidende richtafstand, is daarom gering. De verlichte tennisbaan vormt daarom geen belemmering voor de nieuwe hindergevoelige objecten.

7.5 Flora en Fauna

Door de Kamp Projects B.V. is opdracht gegeven aan het Ecologisch Onderzoek- en Adviesbureau Van der Goes en Groot te Alkmaar, om in het kader van de Flora en Faunawet een onderzoek te verrichten naar van de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied.

De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Kapelweg 20 te Limmen, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet' van 25 februari 2014 (**zie bijlage 3**).

In het rapport wordt geconstateerd

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten planten, vogels en (kleine) zoogdieren.
- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de planten, amfibieën en (kleine) zoogdieren (behalve vleermuizen!) alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.

- Voor de verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het voorgenomen project. Een ontheffing is dan niet nodig.
- In het plangebied kunnen broedvogels vestigen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli maar is afhankelijk van weersomstandigheden, dit jaar kunnen vogels aanzienlijk vroeger vestigen.
- Het plangebied kan gebruikt worden door vleermuizen om te foerageren. Omdat veel vergelijkbaar of beter foerageerbiotoop beschikbaar is in de naaste omgeving van het plangebied zullen deze dieren gemakkelijk kunnen uitwijken en geen schade ondervinden van de plannen.
- De groeiplaatsen van de zwaar beschermde Stengelloze sleutelbloem zijn afkomstig van niet-wilde aanplant en vallen daarom niet onder de Flora- en faunawet.
- Voor de uitvoer van het project is geen nader onderzoek en geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Voor alle achterliggende informatie wordt verwezen naar het rapport.

7.6 Watertoets

Vanwege het grotere belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Aspecten die invloed hebben op de waterhuishouding zijn de toename van het verhard oppervlak en de afvoer van hemelwater en afvalwater.

Beleid

Het gemeentelijk beleid is dat waterberging in principe (waar mogelijk) binnen het plan wordt opgenomen. Gezien de grootte van het perceel en de plaatselijke grondwaterstand is het heel goed mogelijk het regenwater op het perceel te bergen en in de bodem te infiltreren.

Dit staat los van de eis van het Hoogheemraadschap dat bij een toename van meer dan 800 m² aan verharding compensatie noodzakelijk is.

Compensatie verharding

Het project omvat de bouw van een dubbel woonhuis met een oppervlakte van circa 120 m². Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert als uitgangspunt dat bij een toename van meer dan 800 m² aan verharding compensatie noodzakelijk is. Als gevolg van dit project behoeven dus geen compenserende maatregelen getroffen te worden.

Afvoer afval- en hemelwater

Het uitgangspunt in het rioleringsbeleid is dat bij nieuwe ontwikkelingen een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd met zuiverende randvoorzieningen voor de lozingspunten van het hemelwaterriool waar dat nodig is. Het gebruik van uitloogbare materialen, zoals koper, zink en lood dient met het oog op de waterkwaliteit zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Procedure

Ten slotte dient het project te voldoen aan het *Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer*; voor dit plan kan worden volstaan met een melding van de

beoogde plannen bij het cluster *Wet Verontreiniging Oppervlaktewater* (WVO) van het Hoogheemraadschap.

7.7 Archeologie

Door de Kamp Projects B.V. is opdracht gegeven aan Hollandia archeologen in Zaandijk voor het verrichten van een archeologisch onderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn door het adviesbureau vastgelegd in het rapport 'Archeologisch bureauonderzoek Kapelweg 20 te Limmen, gemeente Castricum (NH)' gedateerd 2014 (**zie bijlage 4**).

Het doel van een archeologisch bureauonderzoek is om in een vroeg stadium van het ruimtelijk ordeningstraject inzage te krijgen van de binnen het perceel te verwachten archeologische resten.

Op basis van de in dit bureauonderzoek geraadpleegde aardwetenschappelijke, historische en archeologische gegevens bevindt het plangebied zich op de strandwal, waarop bewoning vanaf het laat neolithicum mogelijk is.

Het plangebied grenst aan twee hooggewaardeerde terreinen. Ten zuiden bevindt zich een nederzetting uit de Romeinse tijd. Ten westen bevindt zich een terrein met bewoning uit de middeleeuwen. Vondsten uit de late middeleeuwen komen eveneens voor op het zuidelijk terrein.

Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van nederzettingsterreinen uit de Romeinse tijd en middeleeuwen worden archeologische vervolgstappen aangeraden. Het bestemmingsplan van de gemeente Castricum stelt echter dat conform de 'dubbelbestemming waarde archeologie' (artikel 20) archeologische vervolgstappen niet nodig zijn indien nieuwe gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte kleiner dan 100 m² en de oppervlakte van bestaande gebouwen niet worden vergroot met een oppervlakte van meer dan 100 m². De uitbreiding van 50 m² is kleiner dan de oppervlaktegrens van 100 m² die is vermeld in het bestemmingsplan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Castricum zijn daarom geen archeologische vervolgstappen nodig. Dit laat onverlet dat indien tijdens de graafwerkzaamheden er archeologische resten worden aangetroffen dit conform de Wet op de archeologische monumentenzorg (artikel 53) deze direct aan de gemeente Castricum gemeld dienen te worden.

7.8 Externe veiligheid

Door de raad van de gemeente Castricum is per 6 februari 2014 vastgesteld de beleidsvisie 'Externe Veiligheid 2014 en verder'. In deze beleidsvisie is een beeld geschetst hoe de gemeente Castricum wil omgaan met externe veiligheid.

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS) en het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het

beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

Bij de beoordeling van het plan voor een extra woning op het perceel Kapelweg 20 gaat het nu om de vraag of er met betrekking tot de verschillende risicobronnen, aspecten van externe veiligheid aan de orde zijn.

De te onderscheiden risicobronnen zijn:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor
- vervoer van gevaarlijke stoffen over water
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

De beoordeling heeft plaats gevonden aan de hand van de in de Beleidsvisie Externe Veiligheid 2014 opgenomen risicokaarten.

Conclusie van de beoordeling is:

- er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken tot over het plangebied;
- er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het projectgebied. Over het relatief nabijgelegen spoortraject worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Ook wordt niet verwacht dat dit binnen 10 jaar zal gaan gebeuren;
- het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Samenvattend is de conclusie dat het plan als kwetsbaar object (woning) niet ligt in een invloedsgebied van een risicobron. Dat betekent dat er geen verantwoording van het groepsrisico nodig is.

7.9 Duurzaamheid

De raad van de gemeente Castricum heeft tijdens de raadsvergadering van 6 juli 2006 vastgesteld de nota 'Standaardeisen Duurzaam Omgeven' Deel 1, Beleid en Deel 2 Werkboek.

Met de "Standaardeisen Duurzaam Omgeven" wordt beoogd om bij nieuwbouw, herinrichting en beheer van de gebouwde omgeving in de gemeente Castricum een duurzame kwaliteitssprong te maken.

De gemeente Castricum verstaat onder Duurzaam Omgeven een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de gebouwde omgeving die primair is gericht op het bevorderen van een aantrekkelijke en gezonde omgeving om in te wonen en werken.

Gemeente formuleert in de nota drie ambitieniveaus. Een Basisniveau, een Plusniveau en een Topniveau. De gemeente Castricum realiseert in projecten minimaal het Basisniveau en zo mogelijk het Plusniveau. Het is de bedoeling dat, rekening houdend met de financiële spelregels, de keuze voor een ambitieniveau in elk project wordt verantwoord.

In werkboek wordt het begrip duurzaamheid gekoppeld aan vijf milieuthema's, te weten materialen, water, groen, leefomgeving en energie. Niet alle thema's zijn voor elk plan even relevant.

Met betrekking tot het onderhavige plan spelen met name de thema's **materialen en energie** een rol.

Voor wat betreft de **materialen** kan over het plan het volgende worden opgemerkt.

- Sloop.

Op de locatie heeft een voormalige houten (finse) systeemwoning gestaan. De woning is gefundeerd op een betonnen stroken fundering 'op staal'.

In de nieuwe situatie wordt deze hergebruikt, hetgeen een beperking van de sloop/bouwafval activiteit betreft.

- Fundering.

De nieuwe fundering wordt een combinatie van fundatie en begane grondvloer, zonder kruipruimte. Dit betekent een beperking van het energie verlies ten opzichte van een met buitenlucht geventileerde kruipruimte, een beperking van het gebruik van beton- en steenmateriaal, en beperking van het grondtransport. De grondbalans blijft in evenwicht, en grond eigenschappen blijven op locatie.

- Toepassen van lichte constructies.

De gevels bestaan deels uit gebakken gevelsteen met spouw ventilatie, spouw isolatie met minerale wol, en cellenbetonsteen. En voor aan ander deel uit gebakken gevelsteen met spouwventilatie, hsb houtbouw, en minerale wol isolatie met gipsvezelplaat afwerking.

Deze 'lichte' gevelconstructies geven een hoge isolatiewaarden, zonder dat de gevelconstructie te veel binnenruimte in beslag neemt.

- Verdiepingsvloer.

De verdiepingsvloer bestaat uit een prefab voorgespannen betonnen onderplaat die in het werk op dikte wordt gestort. Deze constructie heeft het voordeel, dat de vloer dunner geconstrueerd kan worden. Tijdens de uitvoering kunnen diverse installatiewerken (lucht-, water-, elektra) in de vloer worden verwerkt. Door deze verwerking in de vloer blijft het geluidniveau van de installaties binnen het gewenste niveau.

- Kap.

De kap zal bestaan uit een prefab hsb- elementen kapconstructie, met minerale wol geïsoleerd. Boven op de constructie zullen gebakken dakpannen de constructie afdekken. Dit heeft het voordeel dat met een relatief geringe dikte een hoge isolatie waarde bereikt kan worden voor het dak. De keuze voor minerale wol isolatie garandeert de brand- en geluidwerendheid van de daaronder gelegen verblijfsruimten.

- Ontwerp;

In het ontwerp is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten;

- Indeling woningen;

De woningen zijn zo ontworpen dat de verblijfsruimten kunnen profiteren van de bezonning van de woningen, De daglicht toetreding geeft voldoende lichtinval waarbij de verblijfsruimten worden voorzien van 'passieve energie' tijdens de wintertijd. Door middel van goot- en dakoverstekken wordt oververhitting van de woningen voorkomen.

- Keuze materialen;

Bij de keuze van de materialen, is rekening gehouden met de afmetingen van deze materialen. Het gevelmetselwerk en de gevelopeningen zijn zo ontworpen dat de steen afmetingen in z'n geheel toegepast kunnen worden. Hierdoor kan het afval tot een minimum beperkt worden. Dit geldt tevens voor de andere prefab materialen die toegepast worden, zoals de verdiepingvloer en de kapconstructie.

Voor wat betreft de **energie** gaat het om het volgende.

Woningen dienen te voldoen aan de bouwvoorschriften zoals omschreven in de woningwet en het bouwbesluit. Het bouwbesluit geeft voorschriften ten aanzien van de onderdelen;

- veiligheid
- gezondheid
- bruikbaarheid
- energie
- installaties

Zoals blijkt uit diverse berekeningen en tekeningen, bijgevoegd bij de omgevingsvergunning aanvraag, onderdeel 'bouwen', voldoen de woningen aan de voorschriften.

Met betrekking tot de paragraaf 'energie' is een EPC-norm van toepassing. Op het moment van indienen van de aanvraag is deze gesteld op $\leq 0,6$. Het project voldoet hieraan.

Met betrekking tot de isolatie waarden van de diverse bouwdelen is een waarde van 3,5 m2 KW verplicht. Het project kent verschillende isolatiewaarden, te weten voor vloeren 3,5 m2 KW, voor daken 4,55 m2KW en voor gevels 4,55 m2 KW. Samen met een luchtdichte detaillering worden de energie normen duidelijk gerealiseerd. De woningen zijn voorzien in energie zuinige installaties, zoals CV/WW ketel HR 107 voor de laag temperatuur verwarming en warmwater voorziening.

De woning kent verder een mechanische ventilatie met warmte terug winning, als basis ventilatie voor de lucht toe- en afvoer voor de woningen.

7.10 Kabels en leidingen

Ten behoeve van het onderhavige project is door de architect van het plan een Klic-melding aangevraagd.

Hierover is gerapporteerd onder vermelding van:

Klic-melding nummer : 13G409909

Adres : Kapelweg 20

Plaats : Limmen

(zie bijlage 5)

Uit de rapportage blijkt dat binnen het perceel geen sprake van de aanwezigheid van openbare nutsvoorzieningen. Alle noodzakelijke leidingen bevinden zich aan de buitenzijde van het perceel onder de Kapelweg.

7.11 Privaatrechtelijke belemmeringen

Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van grondexploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.12, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 Bro zijn aangewezen.

Aangezien alle kosten van de ontwikkeling en aanleg van het plan voor rekening komen van de aanvrager, is er geen aanleiding voor het opstellen van een exploitatieplan.

Met het oog op de voorgenomen ontwikkeling zal de gemeente Castricum een planschadeovereenkomst sluiten met de initiatiefnemer.

9 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het hanteren van de uitgebreide Wabo procedure houdt in dat afdeling 3-4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de voorbereiding van de omgevingsvergunning. Dit betekent o.m. dat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd en dat de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen. De gemeente moet besluiten binnen 6 maanden na ontvangst van de aanvraag. Overigens is van de burens van Kapelweg 18 als ook Kapelweg 22 een schriftelijke verklaring ontvangen dat zij onder een aantal nader omschreven voorwaarden geen bezwaar hebben tegen het onderhavige plan. Voor een compleet beeld van de voorwaarden, zie bijlagen 6 en 7.

10 CONCLUSIE

Samenvattend kan worden geconstateerd dat het onderhavige plan voor de realisering van een dubbel woonhuis wijziging op het perceel Kapelweg 20 in Limmen weliswaar in strijd is met het bestemmingsplan maar niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

11. BIJLAGEN

bijlage 1

Geomechanica BV

Rapport Verkennend bodemonderzoek Kapelweg 20 te Limmen d.d. 18 augustus 2010

bijlage 2

ASP Akoestisch Adviesburo

Akoestisch onderzoek geluidbelasting Nieuwbouw 2 woningen Kapelweg 20 en 20a te Limmen' d.d. 28 augustus 2014.

bijlage 3

Ecologisch Onderzoek- en Adviesbureau Van der Goes en Groot,

Kapelweg 20 te Limmen, Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet van 25 februari 2014

bijlage 4

Hollandia archeologen,

Archeologisch bureauonderzoek Kapelweg 20 te Limmen, gemeente Castricum (NH) gedateerd 2014 (versie gestuurd door Hollandia per mail van 1 juli 2014 aan Aad Koot)

bijlage 5

Klic-melding nummer : 13G409909

Adres : Kapelweg 20

Plaats : Limmen

bijlage 6

Privaatrechtelijke overeenkomst met eigenaar Kapelweg 18

bijlage 7

Privaatrechtelijke overeenkomst met eigenaar Kapelweg 22