

Wijzigingsplan
Roelat 1 en 3 te Limmen
Gemeente Castricum
NL.IMRO.0383.WPLRoelat1en3-vs01

Datum: 5 april 2011

Opdrachtgever:
Quartet Projecten B.V.
Noordervaart 65A
1841 JB Stompetoren
T 072-509 00 61
Werknummer: 100018

Uitgevoerd door:
ADD Architecten B.V. i.s.m.
Rabius Stedenbouw & ruimtelijke ordening
Juriplan Advies, advisering in omgevingsrecht
p/a Postbus 9
1906 ZG Limmen
Tel: 072 5052842
Fax: 072 5053823
E-mail: [info@ add-architecten.nl](mailto:info@add-architecten.nl)

Vestiging Limmen

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

Vestiging Den Helder

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

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

Inhoud:

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet van het wijzigingsplan	3
2	Beleidskaders	4
2.1	Rijk	4
2.2	Provincie	4
2.3	Gemeente	4
3	Bestaande situatie	6
3.1	Stedenbouwkundige opzet.....	7
3.2	Ontsluiting en parkeren	7
4	Nieuwe situatie	8
4.1	Stedenbouwkundige opzet.....	8
4.2	Ontsluiting en parkeren	8
5	Omgevingsaspecten.....	9
5.1	Luchtkwaliteit.....	9
5.2	Geluid	9
5.3	Externe veiligheid	10
5.4	Bedrijven en milieuzonering	10
5.5	Bodem	12
5.6	Archeologie	13
5.7	Natuur en ecologie	14
5.8	Waterhuishouding	17
6	Juridische aspecten.....	18
6.1	Inleiding	18
6.2	Digitalisering.....	18
6.3	Relatie met vigerend bestemmingsplan.....	18
6.4	Planopzet	20
6.5	Leeswijzer bestemmingsregels.....	20
7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	23
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Regels wijzigingsplan Roelat te Limmen

Verbeelding wijzigingsplan Roelat te Limmen

Bijlagen: **Bodemonderzoek**
 Natuurtoets
 Archeologisch bureau- en booronderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 18 oktober 2001 heeft de raad van de toenmalige gemeente Limmen het bestemmingsplan d'Enterij vastgesteld. In dit bestemmingsplan is aan de Roelat een gebied opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid, waarbinnen onder voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen twee woningen kunnen worden gebouwd.

Quartet Projecten B.V. heeft een verzoek ingediend bij de gemeente om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Het college is bereid medewerking te verlenen aan het verzoek, mits het verzoek voldoet aan de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsregels.

Voor de kern van Limmen is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Met het wijzigingsplan wordt vooruitgelopen op dit nieuwe bestemmingsplan.

1.2 Opzet van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken. In de hoofdstukken 2 en 3 wordt ingegaan op de beleidskaders en de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 gaat in op de toekomstige situatie. De omgevingsaspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de voorgestelde bestemmingsregeling en in hoofdstuk 7 op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beleidskaders

2.1 Rijk

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen. De nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het motto van de nota is: 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Daarbij wordt het accent verschoven van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Voorliggend wijzigingsplan is geheel in lijn met de nota ruimte.

2.2 Provincie

Srructuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Binnen bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar verdichting. Voorliggend wijzigingsplan sluit hierbij aan.

2.3 Gemeente

Geldend bestemmingsplan d'Enterij

De planlocatie komt overeen met het wijzigingsgebied A (Wb(A)), als aangegeven op onderstaande afbeelding. Binnen het wijzigingsgebied liggen de geldende bestemmingen Tuin, Erf bij woningen en Erf bij detailhandel. Deze bestemmingen worden gewijzigd in de bestemmingen Wonen en Tuin en in de bestemming Verkeer.



Afbeelding 1. fragment plankaart met geel ingekleurd het wijzigingsgebied Wb(A)

Onderstaand de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 18 van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, voor zover het betreft de gronden gesitueerd binnen de grens 'Wijzigingsbevoegdheid A', met dien verstande dat:

- a. ter plaatse woningen met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven mogen worden gerealiseerd;*
- b. als hoofdgebouw uitsluitend één blok van twee aaneengebouwde woningen in één of twee bouwlagen mogen worden gebouwd;*
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de twee bouwpercelen tenminste 700 m² zal bedragen;*
- d. het gebruik van een gedeelte van de woningen voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen (de zogenaamde vrije beroepen) is toegestaan;*
- e. de maximale goot- en nokhoogte van hoofdgebouwen 6,0 respectievelijk 10,0 meter bedraagt;*
- f. de maximale goot- en nokhoogte van bijgebouwen 3,0 respectievelijk 6,0 meter bedraagt;*
- g. voor woningen en bijgebouwen nadere voorschriften kunnen worden gegeven ten aanzien van een kapverplichting, waarbij een dakhelling van tenminste 25 ° en ten hoogste 65° kan worden voorgeschreven;*
- h. ten behoeve van de ontsluiting verkeersvoorzieningen, te weten, voetpaden en parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken mogen worden aangelegd;*
- i. voor de situering en oppervlakte van aan- en bijgebouwen nadere voorschriften kunnen worden gegeven;*
- j. de parkeeraccommodatie tenminste 1,5 parkeerplaats per woning zal bedragen, waarvan per woning minimaal 1,0 open parkeerplaats op eigen erf aanwezig dient te zijn;*
- k. de voorste bebouwingsgrens in het verlengde zal liggen van de aangrenzende woningen langs zuidzijde van de Roelat.*

Voorliggend initiatief tot het bouwen van twee woningen aan de Roelat voldoet in zijn geheel aan bovengenoemde wijzigingsregels.

In het bestemmingsplan is bovendien vastgelegd dat burgemeester en wethouders slechts van hun bevoegdheid voor een wijziging als bedoeld in artikel 18 van de planvoorschriften gebruik maken als zij voor de te realiseren woningen kunnen beschikken over voldoende woningbouwcontingenten. De provincie legt momenteel echter geen woningbouwcontingenten meer op, maar geeft een minimale regionale bouwopgave mee die in de lokale woonvisie moet worden vormgegeven. In de gemeente Castricum is dit vormgegeven in de Lokale Woonvisie 2009-2030. Deze visie is mede doorvertaling van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015 en een uitwerking van de Strategische visie Buiten Gewoon Castricum. Deze laatste visie heeft daarnaast geleid tot het Masterplan Inbreidingen. Met het Masterplan Inbreidingen wil de gemeente sterk inzetten op woningbouw binnen de huidige bebouwingsgrenzen van de kernen. Daarmee wordt aantasting van het buitengebied voorkomen en ingespeeld op de woonwensen van bijvoorbeeld starters en senioren. Het onderhavige wijzigingsplan draagt bij aan de uitvoering van dit beleid. Het initiatief voldoet aan de in het bestemmingsplan vastgelegde wijzigingsregels en kan dan ook op basis van onderhavig wijzigingsplan worden gerealiseerd. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (zie ook hoofdstuk 7).

3 Bestaande situatie



Afbeelding 2. Luchtfoto bestaande situatie (Bing.com) Plangebied, geel kader

De locatie van het wijzigingsplan is globaal aangegeven op bovenstaande kaart met een geel kader. Het plangebied is gelegen in de wijk d'Enterij en grenst met de oostzijde en met de zuidzijde aan de oorspronkelijke lintbebouwing langs de Dusseldorperweg.



Afbeelding 3. foto van het perceel vanaf de entree aan de Roelat

De bestaande situatie bestaat uit een met een haag omzoomd terrein met gras, beplanting en een kas.

3.1 Stedenbouwkundige opzet



Afbeelding 4. Luchtfoto van de Roelat (Bing.com)

De Roelat is een woonstraat in de nieuwbouwwijk d'Enterij. Langs de woonstraat liggen rijtjeswoningen en twee onder een kap woningen.

3.2 Ontsluiting en parkeren



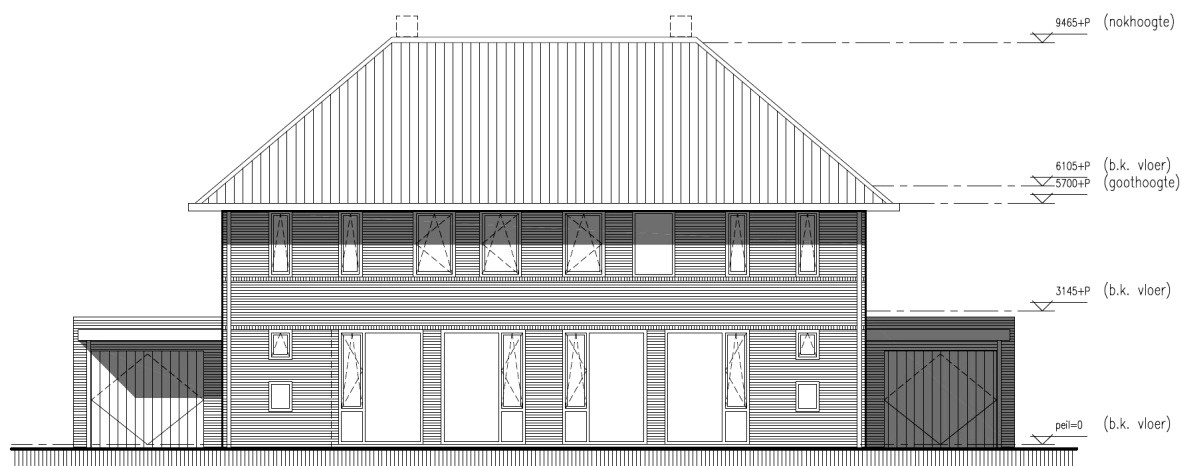
Afbeelding 5. Roelat met rechts het plangebied Ontsluiting plangebied op de Roelat

Het plangebied is gelegen aan de Roelat en is met een in/uitrit ontsloten op de weg. De Roelat is een 30km/u woonstraat.

4 Nieuwe situatie

4.1 Stedenbouwkundige opzet

Het idee achter de wijzigingsbevoegdheid is om de woonstraat ruimtelijk af te ronden met een twee onder een kap woning. Voorgesteld wordt om geheel binnen de wijzigingsregels een twee onder een kap woning te bouwen in de typologie van de bestaande twee onder een kap woningen aan de noordzijde van de Roelat.



Afbeelding 6. Impressie van de straatzijde van de nieuwe twee onder een kap woning.

4.2 Ontsluiting en parkeren

Ter plaatse van de nieuwe woningen zal de bestaande weg met 2 meter worden verbreed. Deze maat laat ruimte voor het realiseren van twee parkeerplaatsen in het openbare gebied. De verbreding past binnen de wijzigingsregels waarin o.a. is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de twee bouwpercelen tenminste 700 m² zal bedragen.

De woningen en de garages zullen worden ontsloten op de Roelat. Volgens de wijzigingsregels zal de parkeeraccommodatie tenminste 1,5 parkeerplaats per woning bedragen, waarvan per woning minimaal 1,0 open parkeerplaats op eigen erf aanwezig dient te zijn. De open parkeerplaats wordt gerealiseerd op de oprit voor de garages. Daarnaast telt een garage als een halve parkeerplaats. Hiermee wordt de vastgelegde parkeeraccommodatie van tenminste 1,5 parkeerplaats per woning gerealiseerd binnen de grenzen van het wijzigingsgebied. Daarnaast is de oprit voor de garage breed genoeg om twee parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren. Ook bij deze oplossing is er voldoende ruimte voor het realiseren van twee parkeerplaatsen in het openbare gebied.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit in een bepaald gebied wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

De definitie van 'in betekenende mate' is door het ministerie van VROM vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

Het betreft hier een wijzigingsplan waarmee de bouw van 2 woningen mogelijk wordt gemaakt. De wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit staat daarom de besluitvorming over het wijzigingsplan niet in de weg.

In verband met een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteitsituatie in het plangebied volledigheidshalve toch beoordeeld. In het rapport luchtkwaliteit 2006 (10 augustus 2007) wordt de luchtkwaliteit van de gemeente Castricum beschreven voor het jaar 2006. Uit deze rapportage blijkt dat in 2006 in de gemeente Castricum geen overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen zijn geconstateerd. De bestaande luchtkwaliteitonderzoeken geven geen aanleiding te verwachten dat de luchtkwaliteit zal verslechteren. Nader luchtkwaliteitonderzoek is daarom niet nodig.

Luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de besluitvorming over dit wijzigingsplan.

5.2 Geluid

Wegverkeerslawaaai Roelat en Dusseldorperweg:

De Roelat is ter plaatse van het plangebied een doodlopende woonstraat en een 30km/u weg. Ook de Dusseldorperweg is een 30 km/u weg. Een 30km/u weg heeft geen zone als bedoeld in de Wet geluidhinder. De verkeersintensiteiten geven bovendien geen aanleiding om te veronderstellen dat realisatie van de geluidsgevoelige bestemming zich niet verhoudt met een goede ruimtelijke ordening. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai is derhalve niet nodig.

Railverkeerslawaaai

De locatie ligt niet binnen de zone van een spoorlijn.

Industrielawaai

De locatie ligt niet binnen de zone van een geluidgezoneerd industrieterrein.

Vliegverkeer Schiphol:

De locatie ligt niet binnen zones voor vliegverkeer.

Conclusie geluid:

Geluid vormt geen belemmering voor de besluitvorming over dit wijzigingsplan.

5.3 Externe veiligheid

Het wijzigingsplan Roelat is beoordeeld op de volgende risicobronnen:

- 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 het water;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van één van genoemde risicobronnen. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de besluitvorming over dit wijzigingsplan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (maart 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden. De afstanden dienen gemotiveerd te worden toegepast met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau.

Gemengd gebied

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB 'bedrijventerrein' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Onderhavige locatie voldoet aan de criteria voor gemengd gebied aangezien deze is gelegen in de directe omgeving van oorspronkelijke lintbebouwing waar functiemenging voorkomt. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

De volgende tabel geeft per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden voor het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens dit wijzigingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (in meters)
1	0
2	10
3.1	30
3.2	50
4.1	100
4.2	200
5.1	300
5.2	500
5.3	700
6	1.000

Tabel 1 Richtafstanden gemengd gebied.

Dusseldorperweg 73 en 75

De achtertuin van het plangebied grenst aan een bedrijf dat is gevestigd op de Dusseldorperweg 73 (Jak VOF Loodgieters- en Installatiebedrijf). Het perceel Dusseldorperweg 73 heeft een oppervlakte van circa 743m².

In het bestemmingsplan d'Enterij is goedkeuring onthouden aan de bedrijfsbestemming op het perceel Dusseldorperweg 73 (Loodgieters- en Installatiebedrijf). Dit perceel heeft derhalve geen bedrijfsbestemming. Volgens dossieronderzoek ligt er ook geen oudere bestemming op dit perceel, wat betekent dat er helemaal geen bestemming op dit perceel ligt. Het perceel valt daarmee onder de bouwverordening. Op het aangrenzende perceel Dusseldorperweg 75 ligt een bedrijf (Rina's en Rene's Groente & Fruit).

Detailhandel inclusief supermarkten valt in milieucategorie 1. Rina's en Rene's Groente & Fruit vormt dan geen belemmering voor de besluitvorming over het wijzigingsplan.

Een loodgieters- en Installatiebedrijf betreffen de bouwnijverheid. Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m² , (SBI-code 41, 42, 43) vallen in milieucategorie 2. Richtafstand gemengd gebied 10 meter. De afstand van de gevel van de woning tot de perceelsgrens is ruim 13 meter. Daarnaast zijn eventueel maatregelen in de overdrachtsfeer mogelijk, met een ommuurde tuin. Het loodgieters- en Installatiebedrijf vormt daarmee geen belemmering voor de besluitvorming over het wijzigingsplan.

Dusseldorperweg 63

Op 60 meter uit de zuidgrens van het plangebied ligt aan de Dusseldorperweg 63 het bedrijfsgebouw van "Molenaar Autoschadeherstelbedrijf". Een autoschadeherstelbedrijf is een categorie 3.2 bedrijf en heeft volgens de VNG richtafstanden in gemengd gebied een milieuzone van 50 meter voor geluid. De zuidgevels (tuingevels) van de nieuwe woningen liggen op circa 70 meter uit de noordgevel van het bedrijfsgebouw. Het aspect bedrijven en milieuzonering van het autoschadeherstelbedrijf vormt dan geen belemmering voor de besluitvorming over het wijzigingsplan.



Afbeelding 7. fragment masterplan Limmen

Opmerking: In het Masterplan voor Limmen is de locatie van "Molenaar Autoschadeherstelbedrijf" aangewezen als een inbreidingslocatie voor woningbouw

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering van de genoemde bedrijven vormt geen belemmering voor de besluitvorming over het wijzigingsplan, dit mede gezien het feit dat het wijzigingsplan geheel voldoet aan de wijzigingsregels als opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

5.5 Bodem

Om de geschiktheid van de voorgestelde locatie voor de bestemming Wonen vast te stellen is in opdracht van Quartet projecten een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodem Belang BV. Onderstaand de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het onderzoeksrapport: Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740. Locatie: Een dubbel woonhuis aan de Roelat te Limmen Projectnummer: 05 1001420, d.d. 7 april 2010.

Conclusies en aanbevelingen verkennend bodemonderzoek:

In het mengmonster van de bovengrond overschrijden de parameter kwik, lood, zink en PCB (som 7) de betreffende achtergrondwaarden. De parameters kwik en lood overschrijden de betreffende achtergrondwaarden in het mengmonster van de ondergrond. In het grondwater overschrijden de parameters xylenen (som) en 1,2-dichloorethenen (som) de streefwaarden. Omdat de individuele PCB's de betreffende rapportagegrenzen niet overschrijden mag er van uit worden gegaan dat de parameter voldoet aan de van toepassing zijnde normwaarde. De oorzaak van de overige verhogingen zijn niet eenduidig aan te geven. Gezien de resultaten van de geanalyseerde (meng)monsters moet de gestelde hypothese worden verworpen.

De aangetoonde gehalten overschrijden de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding.

Er is vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor het verlenen van een bouwvergunning.

Wel staat er nog een kas op het terrein die mogelijk asbest bevat. Indien deze gesloopt zal worden en er uit de asbestinventarisatie asbest wordt geconstateerd wordt een maaiveldinspectie geadviseerd.

5.6 Archeologie

Archeologische sporen in de bodem zijn een bron om geschiedenis te schrijven. Het boek van de bodem kan maar één keer gelezen worden. Uitgangspunt is derhalve om het archeologisch erfgoed in situ (de situatie waar het in de grond zit) te beschermen en te bewaren. In beginsel dient daarom te worden voorkomen dat ongeroerde grond in archeologisch waardevolle gebieden wordt geroerd.

De gemeente beschikt niet over een eigen gemeentelijk archeologisch beleid. Dit betekent dat de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) onverkort van toepassing is. Hierin is geregeld dat er voor elk bouwplan met een oppervlakte van 100 m² of meer in beginsel een archeologisch onderzoek nodig is. De noodzaak van archeologisch onderzoek wordt mede bepaald door al beschikbare gegevens over de planlocatie.

Onderstaand een fragment van de CHW kaart van de provincie. Op deze kaart hebben de aangrenzende percelen langs de Dusseldorperweg de aanduiding archeologie van hoge waarde.



Afbeelding 8. CHW kaart archeologie, plangebied geel omkaderd

Info CHW kaart: *De begrenzing van deze historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1:25.000. De archeologische waarde van historische kernen bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.*

Voor het plangebied is in opdracht van Quartet projecten een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd door Hollandia archeologen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het onderzoeksrapport: Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen (IVO-O), Limmen - Roelat, gemeente Castricum. HOLLANDIA reeks 292 definitieve versie 2010.

Samenvatting en advies archeologisch bureauonderzoek

Hollandia archeologen heeft voor de locatie Roelat 1 en 3 in Limmen een bureauonderzoek uitgevoerd, aangevuld door een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen. Het booronderzoek

diende ter onderbouwing en aanvulling van de verwachting en moest inzicht in de mate van bodemverstoring opleveren.

De verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden op de onderzoekslocatie was gemiddeld tot laag. Laat-middeleeuwse turfwinning en diepploegen ten behoeve van de bollenteelt zou het bodemarchief ernstig kunnen hebben verstoord. Daarnaast heeft de huidige eigenaar van de grond enige jaren geleden een deel van het perceel vergraven voor grondverbetering.

Het inventariserend veldonderzoek geschiedde middels het zetten van negen boringen. De boringen werden indien mogelijk doorgezet tot onder de onderkant van het veen, op ca. 1,44 tot 1,70 m beneden het maaiveld. Uit de resultaten van dit onderzoek bleek dat de bodem tot op het veen verstoord is door het ploegen voor de bollenteelt en de recente aanleg van een tuin, wat zich uitte in een homogene lithologie, dan wel mogelijke turfwinning, getuige enkele brokjes veen in een heterogene zandlaag boven het veen. In de laatstgenoemde laag werd recent aardewerk aangetroffen (19e/20e eeuw) dat aan de eventuele winningsactiviteiten een recente datering geeft.

Gezien de ligging op de flank van de strandwal kunnen dieper ingegraven features als waterputten en -kuilen aanwezig zijn. Deze kunnen vanaf de top van het veen worden aangetroffen.

Er zijn op de onderzoekslocatie geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Eventueel binnen het onderzoeksgebied aanwezige archeologische waarden bevinden zich in het veen, ruimschoots beneden de maximale verstoringsdiepte. Het advies luidt dat het uitvoeren van een vervolgonderzoek dan ook niet noodzakelijk is. Binnen het plangebied zijn bodemingrepen tot een diepte van 0,7 m beneden het maaiveld vrijgesteld voor archeologisch onderzoek.

5.7 Natuur en ecologie

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

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Limmen, op ruime afstand van natuurgebieden. Gebiedsbeschermingsaspecten zijn daarom niet aan de orde.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde planten en dieren mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied.

Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd. In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.



Afbeelding 9. Foto vanaf het plangebied richting de Roelat

Voorliggend initiatief betreft een perceel dat in gebruik is als tuin en erf, zie foto. De tuin wordt als tuin onderhouden.

Voor het plangebied is in opdracht van Quartet projecten een natuurtoets uitgevoerd door AFO Advisering & Flora – fauna Onderzoek. Onderstaand zijn overgenomen de samenvatting en de aanbevelingen uit de natuurtoets. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar het onderzoeksrapport: Rapport 01/210: Natuurtoets “Nieuwbouw Roelat 1-3” Limmen (Gemeente Castricum) Inventarisatie natuurwaarden Beoordeling t.a.v. natuurwetgeving, d.d. maart 2010.

Samenvatting natuurtoets:

De voorliggende Natuurtoets werd verricht ten behoeve van een nieuwbouwproject aan de Roelat te Limmen. Het nieuwbouwproject bestaat uit de bouw van een dubbel woonhuis inclusief parkeer-gelegenheid. De planlocatie bestaat momenteel uit deels braakliggend terrein waarop één kas, twee kleine schuurtjes en één klein tuinhuisje staan. De planlocatie dient bouwrijp te worden gemaakt: de kas, de schuurtjes en het tuinhuisje worden gesloopt en de vegetatie wordt gerooid.

Natuurwetgeving

Als relevant toetsingskader voor deze Natuurtoets werd vastgesteld: de Flora- en faunawet.

Flora

Op de planlocatie werd geen beschermde flora waargenomen, deze wordt ook niet verwacht.

Fauna: Vleermuizen

De schuurtjes en het tuinhuisje werden onderzocht op de aanwezigheid van ruimten die in potentie geschikt zijn voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Geschikte ruimten werden

niet aangetroffen, vaste verblijfplaatsen zijn niet aanwezig. Wel kan de locatie foerageergebied zijn voor vleermuizen, maar de planlocatie is te klein om een negatief effect te veroorzaken.

Fauna: Vogels

Er bestaat een reële kans dat op de planlocatie in de broedtijd (globaal half maart – half juli) broedende vogels aanwezig zijn. Activiteiten die broedende vogels verstoren mogen niet plaatsvinden. Het rooien en verwijderen van de boompjes en de hagen en de sloop van de kas, de schuurtjes en het tuinhuisje mogen zodoende niet in de vogelbroedtijd plaatsvinden. Werkzaamheden mogen in deze periode alleen plaatsvinden, indien door een deskundige is vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn die verstoord zouden kunnen worden door de activiteiten.

Fauna: Rugstreeppad

Het voorkomen van de Rugstreeppad in het buitengebied rond Limmen is bekend. De planlocatie ligt echter geheel ingesloten in de bebouwing van Limmen. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van het vaste leefgebied van de soort. Toch kan incidenteel voorkomen van zwervende exemplaren van deze soort, gelet op de op zich gunstige leefomstandigheden voor de soort op de planlocatie, niet geheel worden uitgesloten. Er worden preventieve maatregelen beschreven om schade, ook indien dit laatste het geval is, te voorkomen.

Vervolgonderzoek

Er is geen noodzaak aanwezig om aanvullend onderzoek te verrichten

Ff-wet

Indien aan de bovengenoemde eisen en voorwaarde kan worden voldaan ten aanzien van broedvogels en Rugstreeppad, dan bestaan er vanuit de Natuurwetgeving geen belemmeringen voor de procedure in het kader van een wijzigingsplan. Een aanvraag ontheffing is dan niet aan de orde.

Aanbevelingen natuurtoets:

De planning van de activiteiten, met name de sloop van de bebouwing en het verwijderen van de boompjes en hagen, dient goed te worden ingepland en geplaatst te worden in het licht van de beperkingen die er vanuit de Flora- en faunawet kunnen zijn. Activiteiten dienen buiten de broedvogelperiode (globaal half maart – half juli) plaats te vinden, tenzij door een deskundige is vastgesteld dat er geen broedende vogels aanwezig zijn binnen een effectafstand.

Stenen, houten planken en ander materiaal dat een schuilplaats zou kunnen vormen voor de Rugstreeppad, dient voor het bouwrijp maken van het terrein verwijderd te worden. Het verwijderen van dit materiaal dient niet plaats te vinden in de winterperiode maar ná half maart en vóór eind oktober. De meest geschikte periode is globaal de maand mei (de padden zijn dan aanwezig op de voortplantingslocaties). De onderste planken en stenen (die op de grond liggen) rustig verwijderen. Indien amfibieën worden waargenomen dan kunnen deze tijdelijk in een emmer geplaatst worden, en kan contact worden opgenomen met AFO.

Conclusie natuur en ecologie:

Aan de in de natuurtoets gestelde eisen en voorwaarde zal worden voldaan. Er zijn daarom vanuit de Natuurwetgeving geen belemmeringen voor het nemen van een wijzigingsbesluit.

5.8 Waterhuishouding

De watertoets is bedoeld om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Voorliggend wijzigingsplan is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Voorliggend ruimtelijk plan is daarmee al mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan. Bij de watertoets om het hier om de volgende thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, afvalwaterketen.

Waterkwantiteit

Wat betreft de verhouding tussen bebouwd oppervlak en onbebouwd oppervlak is er in de nieuwe situatie sprake van een toename van de bebouwing t.o.v. de bestaande situatie. De bestaande bebouwing bestaat uit een kas met een oppervlakte van circa 36 m^2 en een berging van circa 8 m^2 , totaal circa 44 m^2 . Deze kas wordt vervangen door twee woningen (ca. 121 m^2) met twee garages (ca. 52 m^2). Het totaal oppervlak aan nieuwe bebouwing komt daardoor op circa 173 m^2 . De toename aan bebouwing is daarmee circa 129 m^2 .

De twee nieuwe woningen hebben naast de garages uitbreidingsmogelijkheden voor aan- uit- en bijgebouwen van circa $2 \times 49 = 98 \text{ m}^2$. De maximale te realiseren uitbreiding aan bebouwing is daarmee ca. $129 + 98 = 227 \text{ m}^2$.

Aan nieuwe verharding wordt gerealiseerd, de verbreding van de Roelat, ca. 36 m^2 , twee opritten naar de garages van ca. $2 \times 38 = 76 \text{ m}^2$, twee terrassen van ca. $20 \text{ m}^2 = 40 \text{ m}^2$. Totale oppervlakte nieuwe verharding is ca. 152 m^2 .

De totale toename van verharding en bebouwing is circa $227 + 152 = 379 \text{ m}^2$. Dit is minder dan 800 m^2 . Dit wijzigingsbesluit betreft daarmee geen waterrelevant besluit.

Waterkwaliteit:

Uitgangspunten voor de waterkwaliteit zijn:

- Een watersysteem waarbij water stroomt 'van schoon naar minder schoon'.
- Voorkomen van vervuiling van oppervlaktewater:
- Het gebruik van uitlogende materialen, zoals koper, lood en zink dient voorkomen te worden.

Afvalwaterketen:

Het vuil water van de woningen en het water van daken van de woningen en de aan- uit- en bijgebouwen wordt gescheiden aangeboden aan het gemeentelijke riool. Het wijzigingsplan betreft een toename van twee woningen. Het bestaande riool kan het aanbod van de beide woningen verwerken.

6 Juridische aspecten

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding van het wijzigingsplan Roelat te Limmen (verder: het wijzigingsplan). De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

In dit wijzigingsplan zijn de bestemmingen Verkeer, Wonen en Tuin opgenomen. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur. Deze op de verbeelding ingetekende bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden. Het wijzigingsplan maakt de bouw van twee woningen mogelijk en voorziet tevens in een actuele juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouw mogelijkheden, van grond en opstal (zoals de bij de woningen behorende erfbouwing).

6.2 Digitalisering

Sinds 1 januari 2010 moeten alle ruimtelijke plannen digitaal vastgesteld en beschikbaar gesteld worden. Voor gemeenten betekent dit dat ze aan andere richtlijnen moeten voldoen dan voorheen. Onder de oude WRO mochten ruimtelijke plannen gewoon op papier beschikbaar gesteld worden. Vanaf 1 juli 2008 is digitale beschikbaarstelling al verplicht, maar de eisen waren nog niet zo streng; het kon gewoon een scan van een analoog plan zijn.

Sinds 1 januari 2010 gelden voor digitale ruimtelijke plannen de RO Standaarden 2008. Doordat iedereen deze standaarden gebruikt, hebben alle ruimtelijke plannen dezelfde legenda en kunnen alle plannen op dezelfde manier worden geraadpleegd. Alle ruimtelijke plannen die beschikbaar zijn gesteld door gemeenten, provincies en Rijk, zijn ook beschikbaar via RO-Online op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op grond van artikel 1.2.1 e.v. van het Besluit ruimtelijke ordening moet ook een wijzigingsplan voldoen aan de digitaliseringverplichtingen. Dit wijzigingsplan is weliswaar gebaseerd op een analoog bestemmingsplan, uit artikel 8.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening vloeit echter voort dat onderhavig wijzigingsplan niet meer mag worden vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld op de wijze waarop het bestemmingsplan waarop de wijziging of uitwerking betrekking heeft, is vormgegeven, ingericht en beschikbaar gesteld. Dit wijzigingsplan moet dan ook voldoen aan de digitale verplichtingen van de Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat het digitale wijzigingsplan bij twijfel over de interpretatie prevaleert boven het analoge wijzigingsplan.

Het wijzigingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, het Informatie Mordel Ruimtelijke Ordening 2008 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008. Het wijzigingsplan heeft het volgende plan identificatienummer:

NL.IMRO.0383.WPLRoelat1en3-on01

6.3 Relatie met vigerend bestemmingsplan

Het wijzigingsplan vervangt voor het wijzigingsgebied het vigerende bestemmingsplan d'Enterij (raad:18-10-2001, GS: 27-5-2003, Kroon: 25-2-2004, in werking: 18-7-2003). Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen Erf bij detailhandel, Erf bij woning en Tuin. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen te wijzigen. Daarbij moet voldaan worden aan de in het

bestemmingsplan vastgelegde wijzigingsregels. Onderstaande tabel bevat de wijze waarop de wijzigingsregels zijn toegepast in het onderhavige wijzigingsplan. Daaruit blijkt dat het wijzigingsplan voldoet aan alle wijzigingsregel.

Artikel 18 lid 1 sub ...	Wijzigingsregel	Toepassing in wijzigingsplan
a	ter plaatse woningen met de daarbij behorende aanbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven mogen worden gerealiseerd	de bestemmingen Tuin (artikel 3) en Wonen (artikel 5) maken deze bouwwerken en functies mogelijk
b	als hoofdgebouw uitsluitend één blok van twee aaneengebouwde woningen in één of twee bouwlagen mogen worden gebouwd	dit is vastgelegd in artikel 5.2.1 sub a
c	de gezamenlijke oppervlakte van de twee bouwpercelen tenminste 700 m ² zal bedragen	de oppervlakte van de bestemmingen Tuin en Wonen bedraagt tenminste 700 m ²
d	het gebruik van een gedeelte van de woningen voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen (de zogenaamde vrije beroepen) is toegestaan	artikel 5.1 sub b gelezen in samenhang met artikel 8
e	de maximale goot- en nokhoogte van hoofdgebouwen 6,0 respectievelijk 10,0 meter bedraagt	de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is vastgelegd op de plankaart (verbeelding) en voorgeschreven in artikel 5.2.1 sub d en e
f	de maximale goot- en nokhoogte van bijgebouwen 3,0 respectievelijk 6,0 meter bedraagt	de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen is vastgelegd in artikel 5.2.2 sub d t/m f
g	voor woningen en bijgebouwen nadere voorschriften kunnen worden gegeven ten aanzien van een kapverplichting, waarbij een dakhelling van tenminste 25 ° en ten hoogste 65° kan worden voorgeschreven	In artikel 5.2.1 sub c is een kap mogelijk tot 65°. De mogelijkheid van een plat dak is wenselijk, omdat elders in de straat, o.a. aan de overzijde, de garages voorzien zijn van een plat dak.
h	ten behoeve van de ontsluiting verkeersvoorzieningen, te weten, voetpaden en parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken mogen worden aangelegd	Deze functies en bouwwerken zijn geregeld in de bestemming Verkeer (artikel 4)
i	voor de situering en oppervlakte van aan- en bijgebouwen nadere voorschriften kunnen worden gegeven	deze voorschriften zijn vastgelegd in artikel 5.2.2 a t/m c (situering achter voorgevel, oppervlakte en bebouwingspercentage)
j	de parkeeraccommodatie tenminste 1,5 parkeerplaats per woning zal bedragen, waarvan per woning minimaal 1,0 open parkeerplaats op eigen erf aanwezig dient te zijn	de parkeernorm is vastgelegd in artikel 8.2
k	de voorste bebouwingsgrens in het verlengde zal liggen van de aangrenzende woningen langs zuidzijde van de Roelat	Dit is vastgelegd in artikel 5.2.1 sub b en op de verbeelding. De definities van voorgevel en voorgevelrooilijn zijn opgenomen in artikel 1

6.4 Planopzet

Bij het bepalen van de planopzet is zowel aangesloten bij het Handboek Bestemmingsplannen Gemeente Castricum (versie 10 juli 2008) als het voorontwerp bestemmingsplan Kern Limmen. Het handboek gaat in op verschillende bestemmingssystematieken. Een bestemmingssystematiek is een inhoudelijke uitwerking van planregels in relatie tot de plankaart en in relatie tot het plangebied waarmee ruimtelijk beleid vormgegeven wordt. In het handboek zijn drie bestemmingssystematieken opgenomen:

1. bouwen mag zowel in het bouwvlak als in het bestemmingsvlak buiten het bouwvlak;
2. bouwen is alleen toegestaan in het bouwvlak;
3. bouwen is toegestaan in het bestemmingsvlak en er is geen bouwvlak opgenomen.

Het wijzigingsplan is opgesteld via de eerstgenoemde systematiek. Hiermee wordt enerzijds onderscheid gemaakt tussen de woningen als hoofdbebouwing (binnen het bouwvlak) en de erfbebouwing (zowel binnen als buiten het bouwvlak) en anderzijds de ruimtelijke impact op de omgeving niet onevenredig aangetast.

Het wijzigingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om bouwvergunning direct getoetst worden aan dit wijzigingsplan. Indien de aanvraag om bouwvergunning past binnen dit wijzigingsplan en overigens ook voldoet aan de overige vereisten in artikel 44 van de Woningwet, kan die bouwvergunning direct verleend worden.

6.5 Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

In de inleidende regels zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het wijzigingsplan gebruikte **begrippen** opgenomen en in artikel 2 de **wijze van meten**. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsregels voor Tuin, Verkeer en Wonen. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (doeleindenomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen. Bedacht moet worden dat deze bouwregels niet van toepassing zijn op de categorie zogeheten "vergunningsvrije bouwwerken".

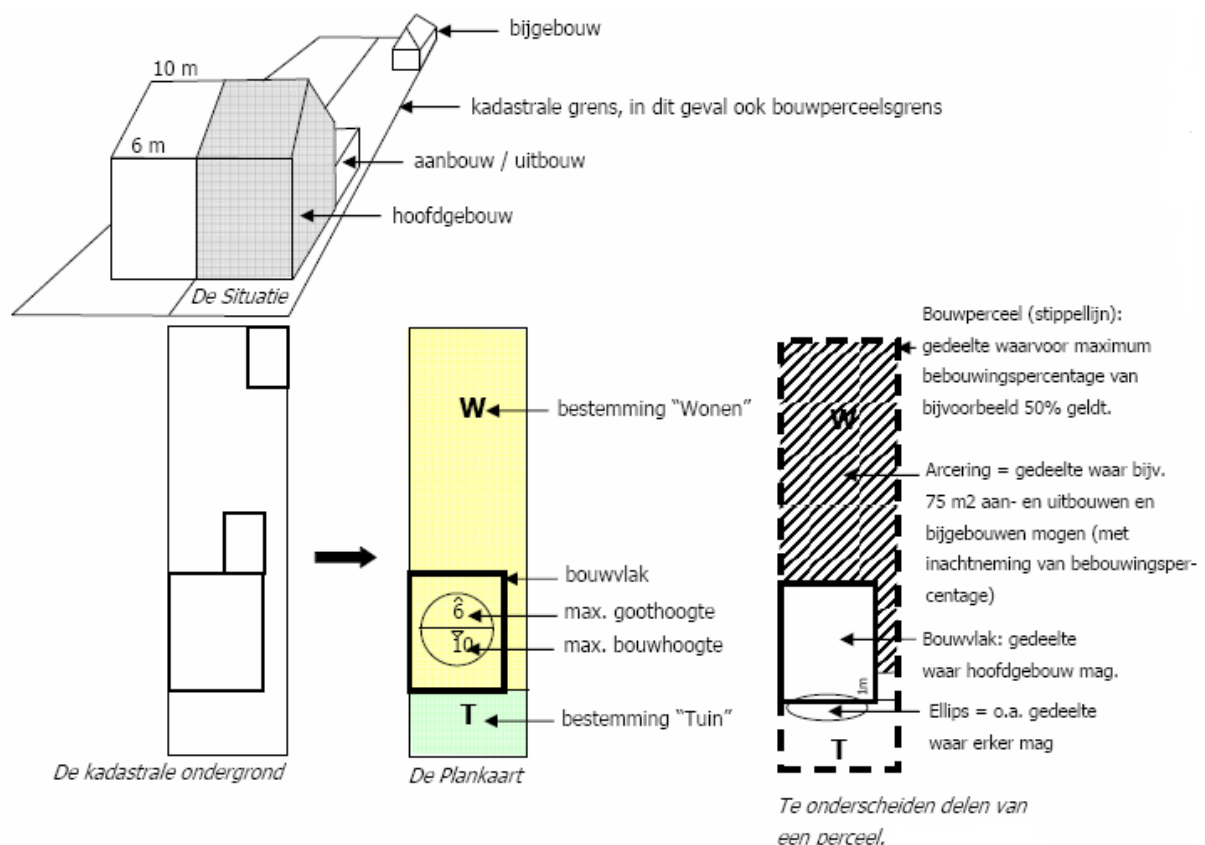
De bestemming **Tuin** (artikel 3) is toegekend aan de gronden gelegen bij de bestemming Wonen en zijn bestemd voor tuin. Het betreft de voortuinen langs de Roelat. Op gronden met deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en erkers (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming Wonen) toegestaan. Aan de bouwmogelijkheid voor erkers zijn nadere voorwaarden gesteld met betrekking tot maximale diepte, hoogte en dergelijke. Voorwaarde met betrekking tot de diepte is een maximaal toegestane horizontale diepte van de erker van 1 meter. Dit is de afstand tussen de voorgevel van de woning en de buitenzijde van de erker, gemeten haaks op de voorgevel van de woning.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan binnen de bestemming Tuin.

De bestemming **Verkeer** (artikel 4) is toegekend aan de Roelat. De bestemming laat zowel verblijf, de afwikkeling van doorgaand verkeer als wegen en straten met een verblijfsfunctie toe. Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen en watervoorzieningen mogelijk.

Binnen de bestemming **Wonen** (artikel 5) is een bouwvlak opgenomen. Binnen dit bouwvlak mogen twee aaneengesloten woning worden gebouwd. De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 6,0 meter, de nokhoogte maximaal 10,0 meter. Aan en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen onder voorwaarden worden gebouwd.

Binnen de bouwplanregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en omvang. Ook de hoogte van hekwerken op aan- en uitbouwen is gemaximaliseerd. Alleen voor hoofdgebouwen worden goot- en bouwhoogte op de plankaart aangeduid. Deze normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. In dat kader is een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 50%. Dit is het deel van het bouwperceel dat mag worden bebouwd met hoofdgebouw, aan- en uitbouw, bijgebouw en/of overkapping.



Mantelzorg

Mantelzorg betreft de tijdelijke inwoning van iemand met aantoonbare lichamelijke, sociale en/of psychische ongemakken. Dankzij mantelzorg kunnen mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Een deel van de woning mag ingericht worden voor deze "afhankelijke woonruimte". Een aparte woning mag niet ontstaan. Daarom mag de afhankelijke woonruimte alleen plaatsvinden in het hoofdgebouw van de woning en aan- en/of uitbouw van de woning. Er zijn geen extra bouw mogelijkheden dan hetgeen op grond van de aan- en/of uitbouwregeling van de bestemming Wonen is toegestaan. Uit het oogpunt van stedenbouw en handhaving (ongewenste bewoning in de tweede bebouwingslijn of het creëren van recreatiewoningen met het risico van permanente bewoning) is afhankelijke woonruimte

ten behoeve van mantelzorg in al dan niet vrijstaande bijgebouwen niet wenselijk en daarom uitgesloten in dit bestemmingsplan.

Afhankelijke woonruimte is woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet kan worden bewoond door een huishouden, zonder afhankelijkheid van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

Het derde hoofdstuk bevat algemene regels die gelden voor beide bestemmingen.

De **anti-dubbeltelbepaling** (artikel 6) is opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In de **algemene bouwregels** (artikel 7) is o.a. een overschrijding van grenzen en hoogten voor ondergeschikte bouwdelen en overstekende daken met maximaal 1 meter mogelijk gemaakt.

De **algemene gebruiksregels** (artikel 8) bevatten een regeling voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten (zie wijzigingsregels). Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming met de woonfunctie.

In het tweede lid is een parkeernorm opgenomen. Deze norm is in overeenstemming met de wijzigingsregels. De parkeeraccommodatie bedraagt tenminste 1,5 parkeerplaats per woning, waarvan per woning minimaal 1,0 open parkeerplaats op eigen erf aanwezig dient te zijn. Een garage bij een woning telt in deze norm mee voor 0,5 parkeerplaats.

In het derde lid van dit artikel is een verbodsbepaling opgenomen. In dit artikel zijn bovendien een aantal gevallen van verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro expliciet benoemd.

De **algemene ontheffingsregels** (artikel 9) is opgenomen om de flexibiliteit van het wijzigingsplan te vergroten. Deze bepalingen geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om geringe afwijkingen en wijzigingen van het wijzigingsplan mogelijk te maken.

Artikel 10 (**algemene procedureregels**) bevat de procedure waarmee de algemene ontheffingsregels kunnen worden toegepast.

In het vierde hoofdstuk zijn de **overgangs- en slotregels** opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald.

7 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor gronden waarop de gemeente voornemens is bouwplannen te realiseren dienen de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden verhaald te worden. Het wijzigingsplan Roelat betreft het toevoegen van twee woningen. In het openbaar gebied worden kosten gemaakt voor verbreden van de weg en voor aanleggen van inritten op de openbare weg. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en de aanvrager. Daarnaast wordt het wijzigingsplan opgesteld op kosten van de aanvrager en wordt er een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de aanvrager.

Voorgesteld wordt daarom dat bij het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan Roelat, geen exploitatieplan wordt vastgesteld, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit wijzigingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. De bevoegdheid tot het afzien van het vaststellen van een exploitatieplan is gedelegeerd aan het college.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het maatschappelijke draagvlak van dit wijzigingsplan wordt getoetst aan vooroverleg met de diverse instanties.

De resultaten van vooroverleg zullen worden verwerkt in het wijzigingsplan.

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt de procedure gevolgd, die is vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat betekent dat het ontwerp wijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en voor 6 weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen.

De resultaten van zienswijzen zullen worden verwerkt in het wijzigingsplan.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 10 februari tot en met 23 maart 2011 ter inzage gelegen. Dit is openbaar bekend gemaakt in het Nieuwsblad voor Castricum, en op www.castricum.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.