

Wijzigingsplan

Dusseldorperweg 10 en 12 te Limmen

Fase: Ontwerpplan

Datum: maart 2017

Imro code NL.IMRO.0383.BPDdorperweg1012-ON01

Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	7
1.3 Verantwoording	7
1.4 Leeswijzer	7
2 Projectlocatie	8
2.1 Huidige en gewenste situatie	8
2.2 Planologisch kader	10
2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf	10
2.3.1 Ontwikkelgeschiedenis	11
2.3.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige structuur	12
2.3.3 Ontwerp uitgangspunten	12
2.3.4 Onderbouwing bouwplan	13
2.3.5 Toetsing aan welstandsnormen/Beeldkwaliteitscriteria	14
3 Beleidskader	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Verantwoording	17
3.2.2 Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie	18
3.2.3 Provinciale woonvisie	18
3.2.4 Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland	18
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4 Omgevingsaspecten	20
4.1 Rood	20
4.1.1 Ontstaansgeschiedenis	20
4.1.2 Aardkundige waarden	21
4.1.3 Historische bebouwing	21
4.1.4 Archeologie	21
4.2 Groen en milieu	23
4.2.1 Gebiedsbescherming voor natuur	23
4.2.2 Soortbescherming	23
4.2.3 Nationale Landschappen	25
4.2.4 Milieuaspecten	26
4.2.5 Bodem	27
4.2.6 Luchtkwaliteit	27
4.2.7 Akoestisch onderzoek	28
4.2.8 Externe veiligheid	29
4.2.9 Bedrijven en milieuzonering	30
4.3 Blauw	32
4.3.1 Waterhuishouding	32
4.3.2 Afvalwater	33
4.4 Grijs	34
4.4.1 Verkeersaspecten	34
4.4.2 Straalverbindingen, (riool)leidingen en kabels (Klic)	34
4.4.3 Civieltechnische vraagstukken	34
5 Juridische aspecten	35
5.1 Inleiding	35
5.1.1 Juridische vormgeving	35
5.2 Bestemmingen	35

5.2.1	Algemeen.....	35
5.2.2	Juridische methodiek	36
5.2.3	De bestemmingen.....	36
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
Colofon		39

Bijlagen

- 1 Antwoord op principeverzoek

1 Inleiding

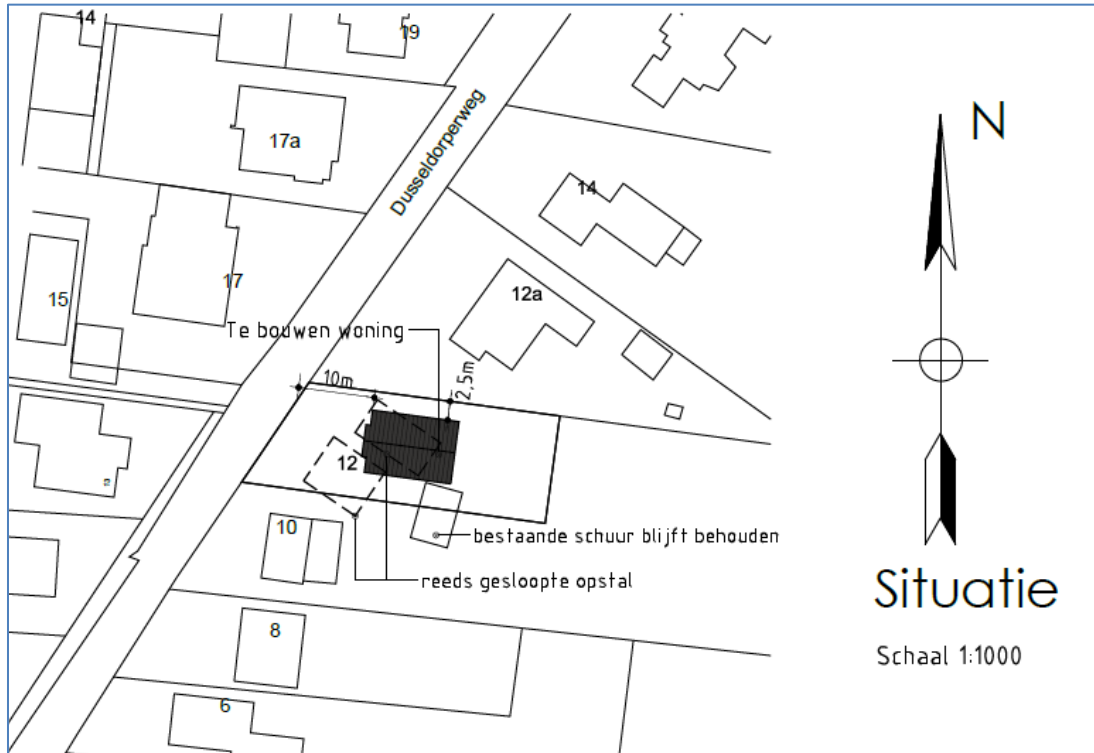
1.1 Aanleiding

Ter hoogte van Dusseldorperweg 10 en 12 te Limmen zijn de bestaande opstallen gesloopt om hiervoor in de plaats een woning te realiseren. Gemeente heeft aangegeven dat het beoogde plan door middel van toestemming op het afwijken bestemmingsplan voorgelegd kan worden en wil in principe haar medewerking aan het plan verlenen (zie bijlage 1: antwoord op principe verzoek).

figuur 1 Beoogde situering nieuwe woning op nummer 10 (niet op schaal, aangeleverd door de architect).



figuur 2: Beoogde situering nieuwe woning op nummer 12 (niet op schaal, aangeleverd door de architect).



Toetsing aan bestemmingsplan

Voor de percelen gelden de voorschriften van het bestemmingsplan 'Kern Limmen'. De percelen hebben de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende aan- en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, tuinen en toegangspaden.

Strijdigheid met bestemmingsplan

Het voornemen tot het bouwen van twee nieuwe woningen buiten de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken is strijdig met het bestemmingsplan. Ten aanzien van dakvorm, goothoogte en het verspringen van het bouwvlak (voorgevel) ten opzichte van de rooilijn zoals ook elders aan de Dusseldorperweg voorkomt, is voorgelegd aan de welstandcommissie, deze is verheugd over de plannen. Zie ook paragraaf 2.3.5 ter onderbouwing van de vormgeving en locatiekeuze.

Medewerking is alleen mogelijk met een toestemming voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.2 Doel

In deze toelichting wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen planontwikkeling. Doel van deze toelichting is om het juridisch kader te scheppen zodat dit de realisatie van twee woningen mogelijk maakt.

1.3 Verantwoording

Bij het opstellen van dit wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse documenten en relevante websites. Sommige beleidsdocumenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. De gebruikte bronnen zijn in deze toelichting weergegeven, danwel de bijlage.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de projectlocatie in de huidige situatie en de toekomstige situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 en 4 het planologische- en beleidskader aan bod. In hoofdstuk 5 worden de ruimtelijke en milieuaspecten beschreven. In hoofdstuk 6 wordt vervolgens de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 wordt een toelichting gegeven op het overleg en de inspraak. Tot slot volgt in hoofdstuk 8 de toelichting op juridische aspecten en de regels.

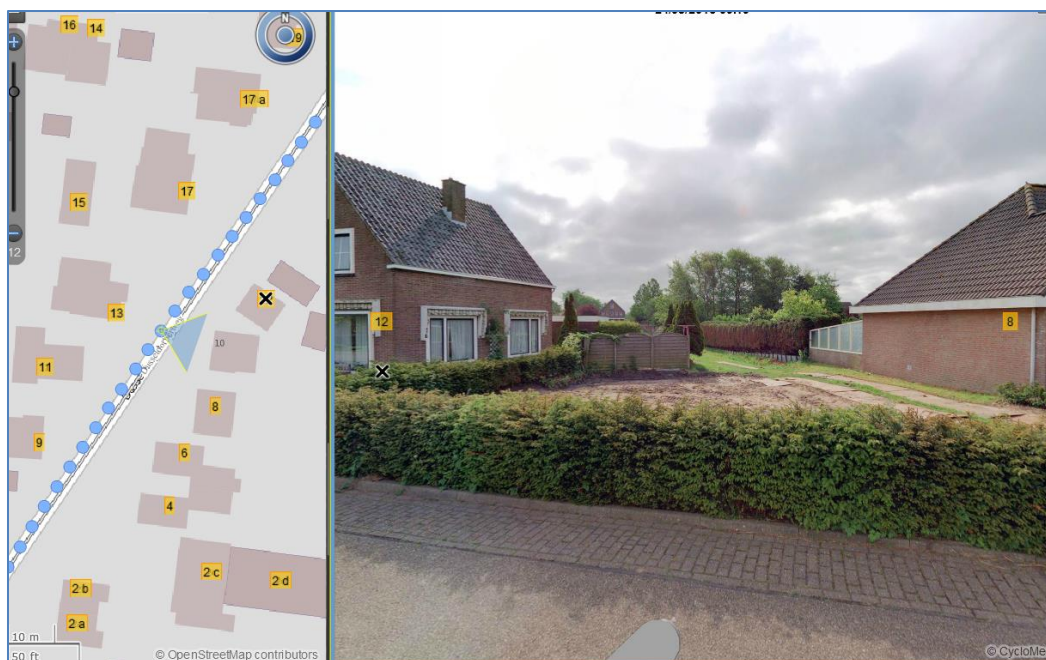
2 Projectlocatie

2.1 Huidige en gewenste situatie

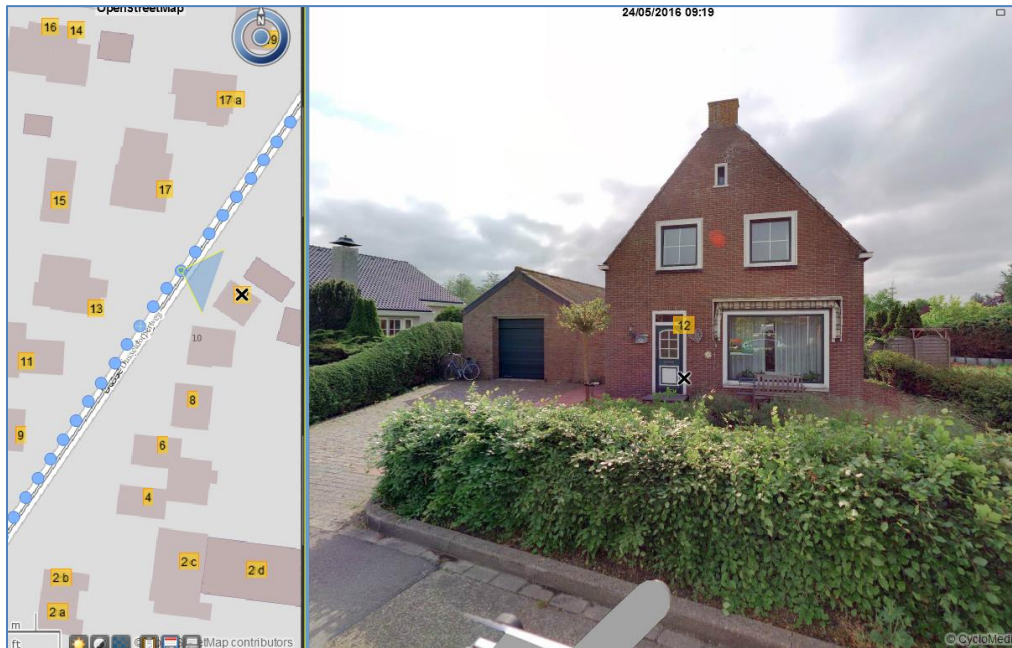
In ruil voor het slopen van de opstallen (bestaande woningen en schuren), kan de bouw van woningen gerealiseerd worden. Het gaat hierbij om vrijstaande woningen.

Hierna is de huidige situatie (luchtfoto + beeld vanaf de Dusseldorperweg) en het plangebied (kaartbeeld) weer-gegeven.

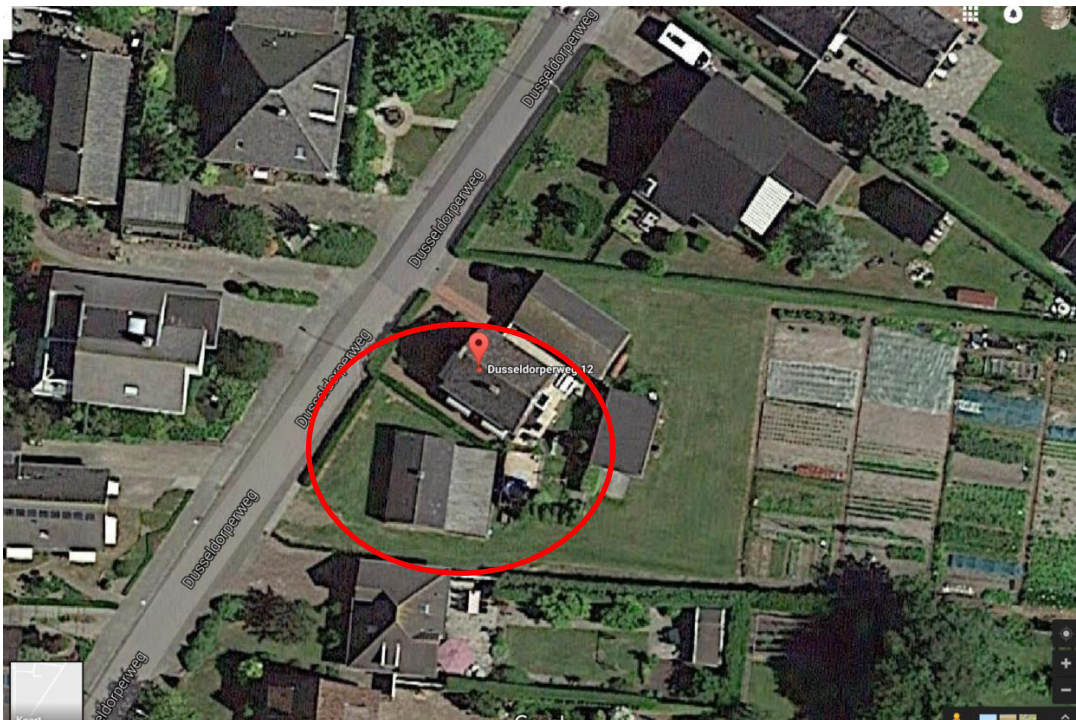
figuur 3: Vooraanzicht huidige situatie nummer 10 (gesloopte woning) (bron: Streetview globespotter)



figuur 4: Vooraanzicht huidige woning (bron: Streetview globespotter)



Luchtfoto met plangebied (bron: Google earth)



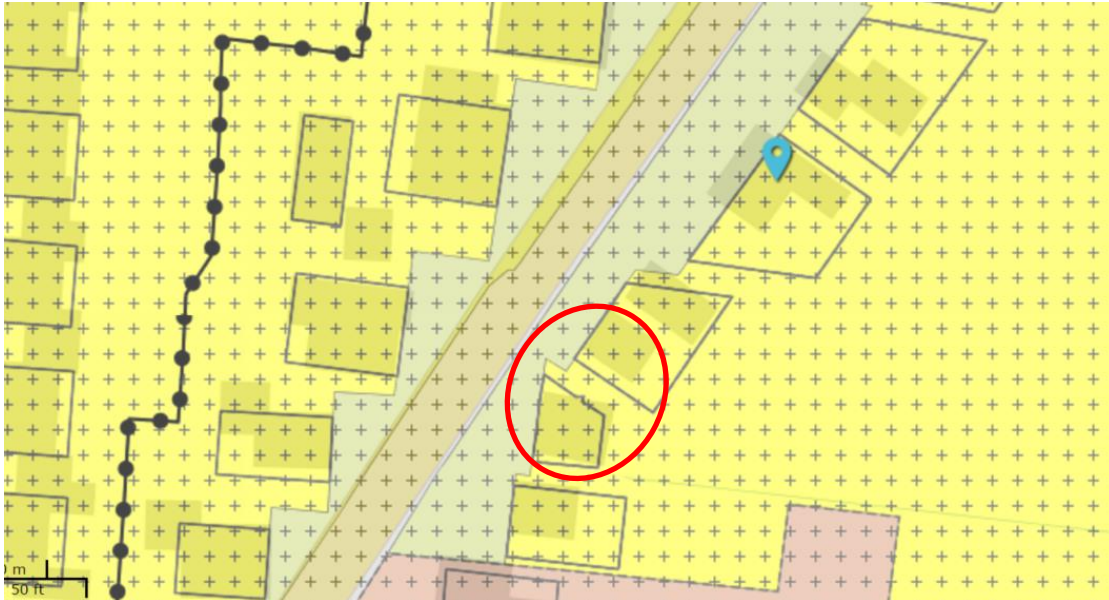
figuur 5:

De (toekomstige) woningen zijn gesitueerd in een lintbebouwing. Karakteristiek voor Limmen is de enigszins verdraaide positie van woningen ten opzichte van de weg. De oorzaak hiervan is gelegen in de verkavelingsrichting van het oorspronkelijke landschap op de strandwal. Door de verdraaide positie is een gevarieerd beeld ontstaan waarbij woningen onderling verspringen. In de loop van de tijd zijn (om meerdere redenen) ook woningen evenwijdig aan de weg geplaatst. De 'woning' op nummer 10 staat in de oorspronkelijke verkavelingsrichting terwijl de woning op nummer 12, van meer recente datum, evenwijdig aan de weg is geplaatst.

2.2 Planologisch kader

De bestemming van de gronden in het plangebied is vastgelegd in Bestemmingsplan Kern Limmen vastgesteld 2011-04-07 (NL.IMRO.0383.BPL10) Kern Limmen.

afbeelding 1: Bestemmingsplan Limmen kern (bron: Ruimtelijke plannen.nl)

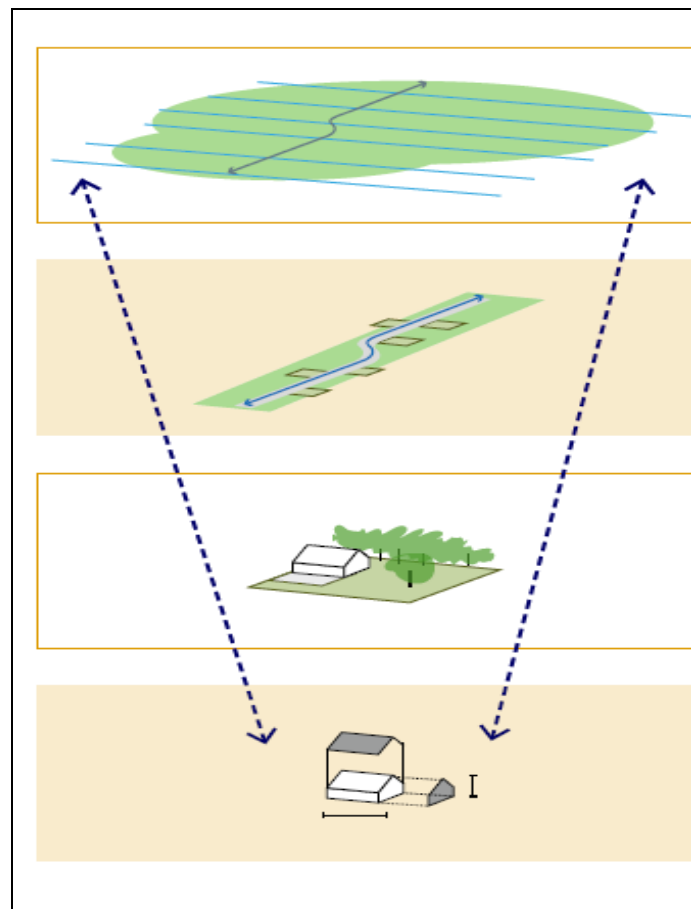


2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

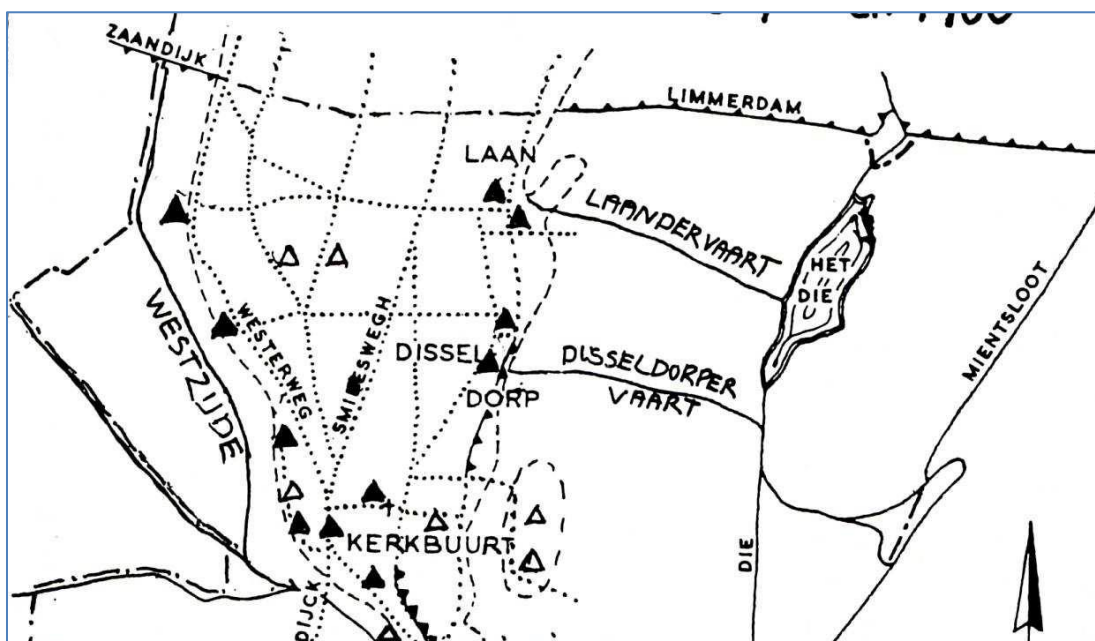
Een beeldkwaliteitsparagraaf is nodig als onderdeel van het bestemmingsplan bij wijzigingen die raken aan de richtpunten uit de kwaliteitskaart.

De landschapswaarden (structuren) bepalen uiteindelijk op kavelniveau en woning voor de juiste inpassing (beeldkwaliteit).

figuur 5: Aanpak van analyse, van landschap tot objectniveau



2.3.1 Ontwikkelgeschiedenis



Het plangebied ligt aan de Dusseldorperweg die in noord-zuid richting door het dorp Limmen ligt. Limmen is eigenlijk een dubbelkern, Limmen-Dusseldorp. Tot de 20^e eeuw betrof het twee afzonderlijke dorpen die door de toen ingezette groei tegen elkaar aan zijn komen liggen. Omdat Limmen de grotere plaats was is deze naam aan het gehele dorp gegeven. Het buurtschap herkent men nog aan de Dusseldorperweg.

De functionele opbouw van de Dusseldorperweg kenmerkt zich door een grotere verscheidenheid aan functies dan elders in Limmen. Dit geldt vooral voor het midden gedeelte van de weg, het centrum van het buurtschap Dusseldorp.

Limmen/Dusseldorp is ontstaan op een strandwal met de Rijksweg, die het dorp als het ware doorsnijdt, als belangrijkste structurerend element, gelegen "bovenop" de strandwal. Zowel bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, detailhandel als maatschappelijke functies komen voor. De verklaring hiervoor is de historische groei als belangrijkste weg in het buurtschap Dusseldorp waarlangs in beide richtingen bebouwing is ontstaan. De woonfunctie is wel de meest voorkomende functie, aan de noord en zuid uiteinden bijna de enige functie. De weg is tegenwoordig alleen van belang voor het lokale verkeer in de kern Limmen. Het profiel van de weg verschilt daarbij niet of nauwelijks van de omliggende woonstraten.

2.3.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige structuur

Limmen is één van de oudste dorpen/kernen van Noord-Holland. De kernen zijn ontstaan op terpen en wallen. De bebouwing staat vrijmoedig gegroepeerd, dicht aan de openbare ruimte en is bescheiden van schaal. De kleurtoon van de bebouwing is overwegend donker. De oorspronkelijke bebouwing staat direct aan het openbare gebied vrij dicht opeen en volgt de rooilijn van de weg.

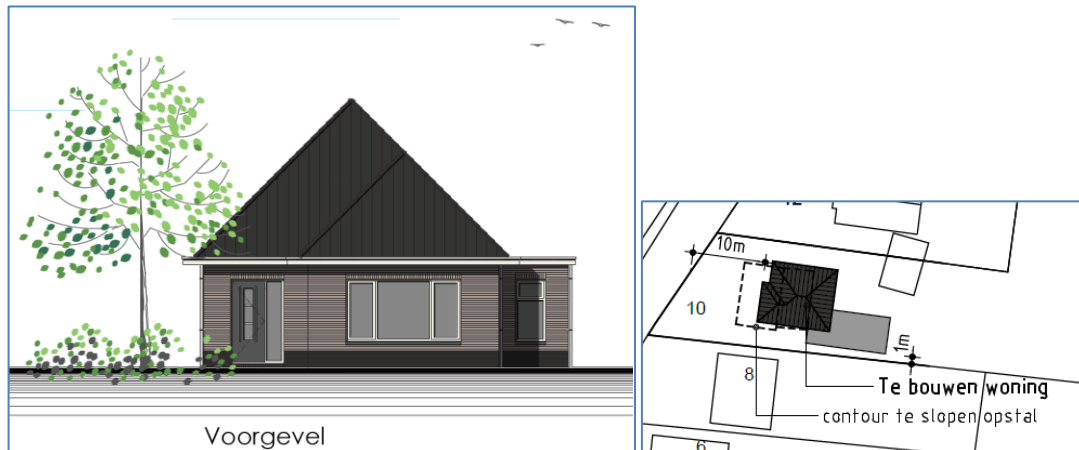
Het projectgebied bevindt zich langs de lintbebouwing. Dit typerende landelijke lint heeft enkele karakteristieke doorkijkjes naar het achterland. De lintbebouwing kent een grote diversiteit aan woningen en tussenliggende agrarische bedrijven. De woningen langs de Dusseldorperweg kennen net als elders in Limmen over het algemeen een bescheiden maatvoering en erf. De woningen zijn doorgaans vormgegeven met één bouwlaag met kap. De rooilijn verspringt en de richting van de woningen is ofwel parallel aan de Dusseldorperweg, ofwel onder een flauwe hoek. Dit beeld heeft te maken met de historische verkaveling en ontginningsrichting vanaf de strandwal. De bebouwing volgt op sommige plaatsen die richting. Voor de woningen ligt meestal een ruime voortuin. De woningen zijn over het algemeen traditioneel en verzorgd vormgegeven.

2.3.3 Ontwerp uitgangspunten

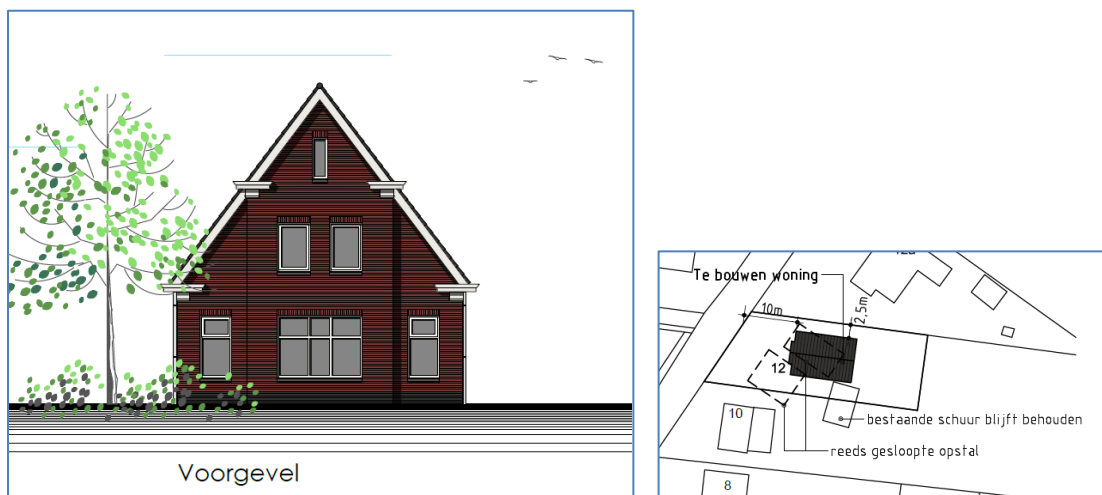
Door ruilverkaveling in gemeente Castricum is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. Hierdoor is een nieuwe structuur ontstaan met zowel historische als meer recente (moderne) kenmerken en kwaliteiten. Bij de inpassing van ontwikkelingen in het landschap van Castricum/Limmen is het belangrijk om ter plaatse respectvol om te gaan met de volgende landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorisch waardevolle elementen, zo ook langs de Dusseldorperweg. Daarbij kunnen we de volgende uitgangspunten benoemen voor het ontwerp.

- De openheid van het landschap.
- De visuele relatie tussen de kleinere kernen/linten en het omliggende open landschap.
- Behoud van het karakter van waardevolle linten.
- De (nog) in het landschap leesbare polders. Het gaat hierbij om wegen, dijken, waterlopen met bij behorende kaden en oorspronkelijke verkavelingen die een duidelijk beeld geven van (de begrenzing van) de verschillende polders.
- De landschappelijke en beeldbepalende wegbepanting.
- Bestaande erfbeplantingen. Erf, verkeersontsluiting en verharding.
- De archeologisch waardevolle gebieden. (In het projectgebied niet van toepassing).

2.3.4 Onderbouwing bouwplan



figuur 6: Ontwerp voor Dusseldorperweg nummer 10



figuur 7: Ontwerp voor Dusseldorperweg nummer 12

Commentaar van de welstandscommissie:

Stedenbouwkundig gezien gaat de voorkeur uit naar woningen in de historische verkavelingsrichting. De karakteristiek van Limmen wordt hiermee vergroot c.q. versterkt. Om die reden bestaat er stedenbouwkundig gezien ook geen bezwaar tegen de voorgestelde herindeling waarbij kavelgrenzen het oorspronkelijke landschaps- en verkavelingspatroon volgen en evenwijdig liggen aan de zijdelingse perceelgrenzen. Ook bestaat er geen bezwaar tegen de sloop van de bestaande opstallen en de bouw van twee nieuwe woningen evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrenzen. De bebouwingsmogelijkheden kunnen hierbij worden verruimd. Als richtlijn kunnen de bebouwingsmogelijkheden aan de weg worden aangehouden (circa 8,5 à 9 meter breed en 15 meter diep). De woningen bestaan verder uit één laag met een kap. De goothoogte is maximaal 4 meter. De bouwhoogte is maximaal 9 meter. De nokrichting staat loodrecht op de voorgevelrooilijn. De afstand tot de voorerfgrens is minimaal 9 à 10 meter. Belangrijk is dat er een getrapte situatie ontstaat in relatie tot Dusseldorperweg 6 en 8. Ten opzichte van de bestaande schuur dienen de woningen dus nog iets meer naar achteren te worden geplaatst (onderling en ten opzichte van nummer 8 circa 7 meter. De afstand tot de zij-erfgrens is minimaal 1 meter.

2.3.5 Toetsing aan welstandsnormen/Beeldkwaliteitscriteria

Om de nieuwe woningen goed te laten aansluiten op de bestaande bebouwing gelden de volgende beeldkwaliteitscriteria.

Bebouwingsprincipes:

- Vrijstaande woning met streekeigen, maar eigentijdse uitstraling.
- Ieder huis individueel onderscheiden.

Vorm woning:

- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Eenduidige en nadrukkelijke kap.
- Rechthoekige bouwkavels met hoofdgebouw en garage (samenhang in architectuur).
- Goothoogte van maximaal 4.00 meter. Nokhoogte maximaal 9.00 meter.
- De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.
Bijgebouwen ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.
- Bijgebouwen worden gebouwd achter de voorgevelrooilijn.

Oriëntatie woningen

Kavelgrenzen die het oorspronkelijke landschaps- en verkavelingspatroon volgen.

Planbeschrijving

De sloop van bebouwing en nieuwbouw van tweetal vrijstaande woningen.

Ligging

- per kavel of erf is er één hoofdmassa;
- de gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat;
- bijgebouwen liggen op het achtererf;
- de rooilijnen liggen parallel aan de straat;
- nokrichtingen langs de straat variëren;

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- gebouwen tot anderhalve laag met duidelijke kap voor de nieuwe bebouwing zijn planologisch mogelijk;
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven;
- huizen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen;
- de hoofdmassa is eenvoudig;
- aanbouwen, zoals erkers, dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar onderdeel;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Detailering

- de detailering is gevarieerd;
- horizontale scheiding tussen onderbouw en kap wordt benadrukt;
- raamopeningen zijn verticaal en beperkt in grootte.

Materiaal en kleur

- de massa van gebouwen bestaat voornamelijk uit baksteen, hout en glas;
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur bijvoorbeeld baksteen, houten beschot, dakpannen;
- daken voorzien van pannen en lijstwerk;
- dakkapellen en aanbouwen bij voorkeur realiseren in hetzelfde materiaal als de hoofdmassa of in hout;
- kleuren zijn gedekt en landelijk met frisse accenten;
- aanbouwen zijn in kleur ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Analyse en conclusie

Door aansluiting op- en overname van de bebouwingsregels en welstandsregels voor dit gebied is er ontwerp-ruimte om zowel traditioneel als op een eigentijdse wijze tot een passende invulling te komen waarin wordt aangesloten op de aanwezige karakteristieken en het planvoornemen zich in het lint voegt.

3 Beleidskader

Nederland staat nagenoeg wereldwijd bekend om haar ruimtelijke ordening, een systeem wat zowel bottom-up als top-down elementen in zich heeft. Door de decennia heen is deze visie op de ruimtelijke ordening aan veranderingen onderhevig geweest. Op rijksniveau is de omslag naar de zogenaamde ontwikkelingsplanologie het beste zichtbaar met een vergelijking tussen de Nota Ruimte (VROM, 2006) en de Vierde Nota ruimtelijke ordening. Het is niet meer de overheid die alleen maar toelaat wat wel of niet kan (toelatingsplanologie), maar tevens een overheid die samen met derden ruimtelijke ordening bedrijft. Vanuit deze filosofie zal dit hoofdstuk het overheidsbeleid in beeld brengen.

Getoetst wordt of de plannen passend zijn binnen het vigerend planologisch kader, en binnen het ruimtelijke beleid van de verschillende overheidslagen. Hieronder volgt een overzicht van het van toepassing zijnde beleid. Gezien de aard van dit plan en de voorgenomen toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in een vastgesteld bestemmingsplan kan dit hoofdstuk beperkt blijven.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aan geeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden Rijks instrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. In de structuurvisie worden daartoe het land opgedeeld in verschillende regio's (MIRT –regio's) waaraan gebiedsgerichte agenda's van Rijk en regio, gekoppeld aan het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport worden gekoppeld, waarin een gedeeld beeld van de samenhang tussen de verschillende opgaven in het betreffende ruimtelijk domein wordt geschetst. Zo kunnen ruimtelijke investeringen van Rijk en regio goed op elkaar worden afgestemd en geoptimaliseerd.

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

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormings mogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Door de in de SVIR genoemde nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het eerste deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. Per 1 oktober 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd en is de Ladder van duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Met de uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden. De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is hierbij een procesvereiste en draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Eén en ander betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met het oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting ('Nut en noodzaak').

Analyse en conclusie

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

3.2 Provinciaal beleid

[Structuurvisie 2040 Noord-Holland (2010)]

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, Provincies en Gemeenten. Ook zijn daartoe fundamenteel de bevoegdheden voor Rijk, Provincies en Gemeenten voor zowel beleidsvorming als voor de uitvoering gewijzigd.

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de structuurvisie 2040 Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar zou moeten worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en stelt eisen aan ruimtelijke plannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte. Bij ruimtelijke plannen is het noodzakelijk om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plantoelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

3.2.1 Verantwoording

Trede 1:

De regionale woningbouwafspraken zijn door de Regio afspraken gemaakt over de woningproductie in de regio. Op kwantitatief vlak is binnen het RAP afgesproken dat elke gemeente er voor zorgt niet meer woningen in voorbereiding te hebben dan de eigen lokale behoefte vraagt. Daarbij is evenwel een overplanning van 30% geaccepteerd (speelruimte). Elke gemeente die méér wil produceren, bespreekt dit binnen de regio.

Stedelijke ontwikkeling?

Onder duurzame verstedelijking, en daarmee de verplichting om aan te tonen wat het 'nut en de noodzaak' is voor het bouwen van vijf nieuwe woningen, dient de vraag te worden gesteld wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Analyse en conclusie

Op basis van vaste jurisprudentie is het bouwen van twee vervangende woningen geen 'stedelijke ontwikkeling'. Om deze reden is er geen verplichting om de treden van de ladder te volgen en daarmee aan te tonen wat het 'nut en de noodzaak' is voor het voorgenomen bouwplan (het bestemmingsplan laat het bouwen van de woningen tenslotte al toe).

3.2.2 Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 geeft aan dat bij nieuwe ontwikkelingen de Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie van belang is. De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie en Verordening. De provinciale filosofie is dat gebieden niet geheel op slot moeten worden gezet en nieuwe ontwikkelingen mogelijk moeten kunnen zijn, mits deze aansluiten bij de aanwezige variatie aan kwaliteiten die de landschappen en nederzettingen van Noord-Holland typeren.

3.2.3 Provinciale woonvisie

Provincie Noord-Holland streeft ernaar om voldoende woningen te realiseren en om deze woningen af te stemmen op de behoefte die er in de samenleving leeft. Om dit te faciliteren heeft de provincie de provinciale woonvisie opgesteld, hierin wordt beschreven hoe het woonaanbod beter kan worden afgestemd op de behoeften die er leven binnen een regio. Daarnaast staat duurzaamheid centraal in de woningbouwopgave. De provinciale woonvisie is een uitwerking van de Structuurvisie 2040. Het is een document op basis waarvan de provincie Noord-Holland samen met gemeenten en corporaties en andere woonpartners regionale afspraken heeft gemaakt over de woningbouwopgave. Deze afspraken worden in bestuurlijke overeenkomsten vastgelegd.

3.2.4 Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

De Rijksnota Belvédère was voor de Provincie Noord-Holland aanleiding om een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) op te stellen. Deze vloeit voort uit de wens om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij alle nieuwe plannen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijventerreinen. Archeologische, historische, bouwkundige of historisch geografische elementen en structuren die op de CHW-kaart voorkomen, zijn door de provincie ingedeeld in drie waarderings-niveaus:

- van waarde;
- van hoge waarde;
- van zeer hoge waarde.

Analyse en conclusie

Er worden geen provinciale belangen geschaad. De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

[Structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030]

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

Bevolking en wonen

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

Economie

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

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

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

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

Analyse en conclusie

Gemeente heeft binnen het geldend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De beoogde be- bouwning dient te voldoen aan de criteria uit de Welstandsnota. De ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid en het gestelde zoals door het college van burgemeester en wethouders is verwoord (zie inleiding).

4 Omgevingsaspecten

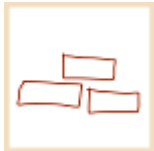
Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

In dit hoofdstuk zal het huidige en toekomstige ruimtegebruik rondom en in het plangebied worden omschreven aan de hand van vier kleuren.

- **Rood** voor de stedelijke structuur;
- **Blauw** voor de waterhuishoudkundige zaken;
- **Groen** voor de ecologie en de milieuaspecten in de nabijheid van het plangebied;
- **Grijs** voor de boven- en ondergrondse infrastructuur.

Vervolgens vindt per thema een toetsing plaats of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is.

4.1 Rood



Binnen de kleur rood wordt de stedelijke, maar ook landschappelijke structuur van de omliggende omgeving van het plangebied geanalyseerd. Hierbij wordt begonnen met de Cultuurhistorie (waaronder de ontstaansgeschiedenis, de aardkundige waarden, historische bebouwing, archeologische waarden). Tevens wordt een beeld gegeven van de huidige stedelijke structuur.

4.1.1 Ontstaansgeschiedenis

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

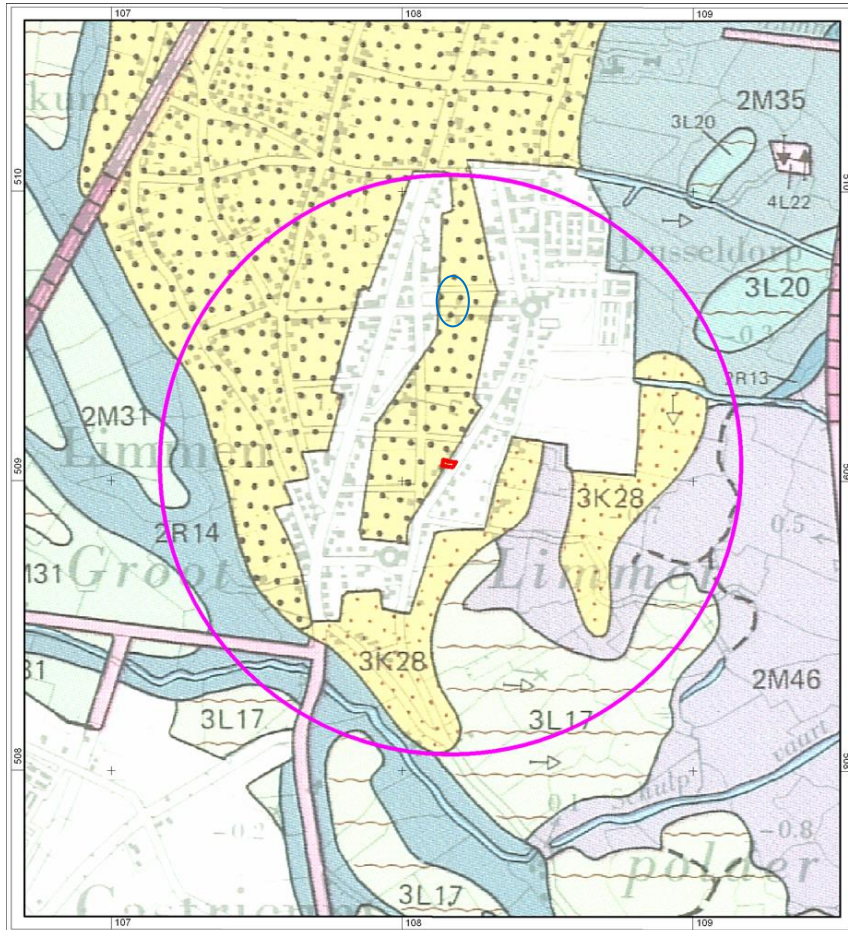
In de 14e eeuw werd het noordelijk deel van Kennemerland door de aanleg van dammen afgesneden van het vaarwater, wat een negatieve invloed heeft gehad op de handelspositie van het dorp en een economische terugval in de 15e eeuw teweeg bracht. De bevolking was daardoor steeds meer aangewezen op de landbouw. De bedijking van het Limmermeer in 1430 door de monniken van Egmond heeft niet kunnen verhinderen dat zowel vee- teelt als akkerbouw op de hogere gronden moeilijker werd door een toenemende vernatting van het gebied. De rijkere handelslui vertrokken geleidelijk naar de steden als Amsterdam en Haarlem waardoor verarming van de bevolking intrad en Limmen en omgeving ontvolkte. Ook de ondergang van de abdij van Egmond en de tactiek van de verschroeide aarde van de Spanjaarden bij het beleg van Alkmaar droegen sterk bij aan het ingetreden verval.

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

4.1.2 Aardkundige waarden

Aardkundige waarden zijn de aardkundige kwaliteiten van natuur en landschap. Onder het begrip aardkundige waarden vallen geomorfologische, geologische, bodemkundige en geohydrologische verschijnselen. Het beschermen van aardkundige waarden is een van de speerpunten van het provinciale landschaps- en bodembeschermingsbeleid. Onder aardkundige waarden verstaan we onderdelen in het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van een gebied bijvoorbeeld een strandwal of ijstijdrelict.

figuur 8: geomorfologische kaart (bron bodemkwaliteitskaart)



Analyse en conclusie

Het plangebied kent bijzondere aardkundige waarden in de vorm van een strandwal, deze is echter al bebouwd en blijft dit ook. De nieuwe situatie is derhalve ruimtelijk verantwoord.

4.1.3 Historische bebouwing

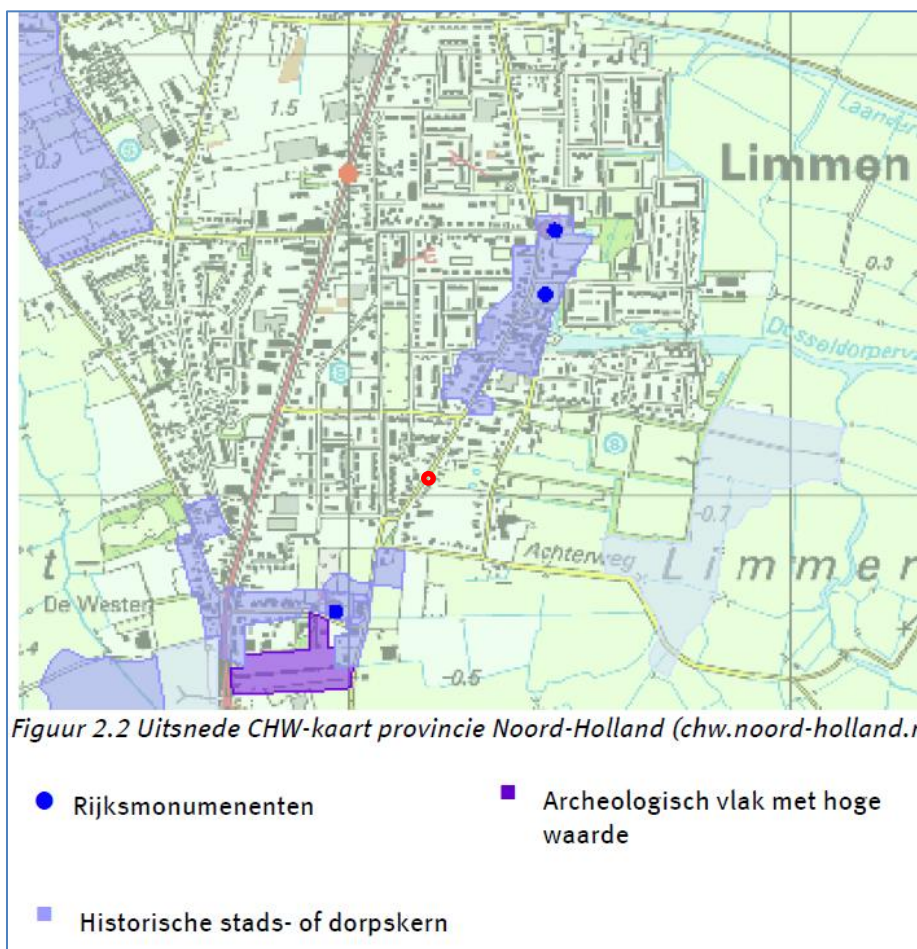
In Limmen kan de bebouwing verdeeld worden in de oude lintbebouwing met latere verdichtingen, de naoorlogse uitbreidingen van het dorp en de solitaire bebouwing in de polders. De lintbebouwing is voornamelijk gelegen op de standwalhoogten. Het is de oudste bebouwing in het gebied en dat historische karakter is merkbaar en zichtbaar. Dusseldorperweg kent twee rijksmonumenten: Pastorie aan Dusseldorperweg 74 en de Stolpboerderij Vredenburg aan de Dusseldorperweg 64.

4.1.4 Archeologie

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijke onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Dat behoud wil de gemeente realiseren door de cultuurhistorische elementen te beschermen, in stand te houden, goed beheer te stimuleren en te ondersteunen. Voor wat betreft archeologie is op grond van dit beleid bij bodemingrepen van een bepaalde omvang een archeologisch veldonderzoek noodzakelijk. Daarbij is de drempelwaarde afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied. Deze verwachtingswaarden zijn opgenomen op de archeologische verwachtingskaart gemeente Castricum.

figuur 9: Archeologische verwachtingskaart



Gezien de aard van de activiteiten (herbouw van bestaande bebouwing) en het feit dat er minder dan 500 m² aan bebouwing wordt bijgebouwd, is nader onderzoek naar de archeologische waarden niet benodigd.

Analise en conclusie

In het onderzoeksgebied worden geen vindplaatsen verwacht. Nader vervolgonderzoek is niet benodigd. De resultaten en aanbeveling zijn getoetst en onderschreven door het bevoegd gezag, Gemeente Castricum. Voor eventuele vondsten bestaat een wettelijke meldingsplicht ex artikel 47 van de Monumentenwet 1988. Gemeente zal (bijvoorbeeld in het bestek) de initiatiefnemers en/of de aannemer(s) verplichten om bij de uitvoeren sloop-, sanerings- en graafwerkzaamheden attent te zijn op eventuele archeologische vondsten tijdens de werkzaamheden. Dergelijke vondsten dienen direct te worden gemeld bij de gemeente Castricum.

4.2 Groen en milieu



Binnen deze paragraaf wordt de natuur en het milieu binnen het plangebied en in de nabije omgeving ervan geanalyseerd. Hierbij is zowel gelet op de flora en de fauna als de mogelijke lucht- geluid en bodemverontreinigingen.

4.2.1 Gebiedsbescherming voor natuur

In het kader van de Europese richtlijnen zijn in Nederland Speciale Beschermingszones (SBZ) aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen (zie www.minInv.nl/natura2000). De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitat die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en half natuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en fauna, anders dan vogels. Daarnaast kan er sprake zijn van een natuurreervaat in het kader van de provinciale Ecologische Hoofdstructuur dan wel van 'overig' natuurgebied, beschermd via de Wet Natuurbescherming (Wnb 2017) of in het Bestemmingsplan van de gemeente. De Provincie Noord Holland zorgt voor de werving en inrichting van begrensden natuurgebieden en de realisatie van de verbindingzones. Stedelijke ontwikkeling is in principe niet toegestaan binnen het NatuurNetwerk Nederland (NNN).

4.2.2 Soortbescherming

Naast de gebiedsbescherming is de soortbescherming van belang. De bescherming van soorten die uitgaat van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, is volledig geïmplementeerd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Op grond van de Wnb gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplanting-, vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Voor activiteiten, zoals woningbouw, die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, dient ontheffing te worden aangevraagd indien de zwaardere beschermde soorten voorkomen.

Samengevat kan worden gesteld dat er in de Wnb ten aanzien van de soortbescherming drie categorieën zijn te onderscheiden.

De vraag of de ontheffing kan worden verleend zal worden beoordeeld door de provincie Noord-Holland. Dit dient plaats te vinden op grond van het afwegingskader zoals geschetst in de Wnb. De zorgplicht blijft onverminderd gelden.

Toetsing gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de NNN of Natura 2000 Gebieden. Ten westen ligt op 3 km het natura 2000 gebied Noordhollands Duinreservaat.

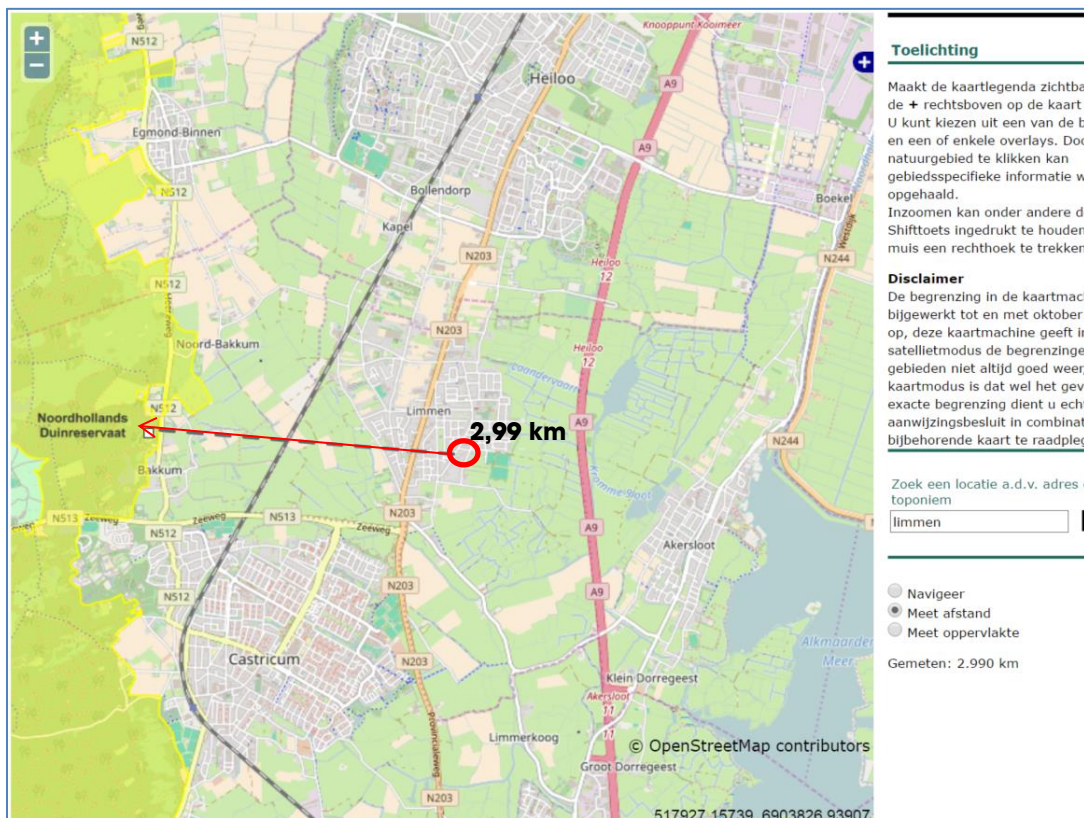
Het gebied ligt op enkele honderden meters afstand van een Weidevogelleefgebied, maar heeft geen effect, er sprake van herbouw van woningen.

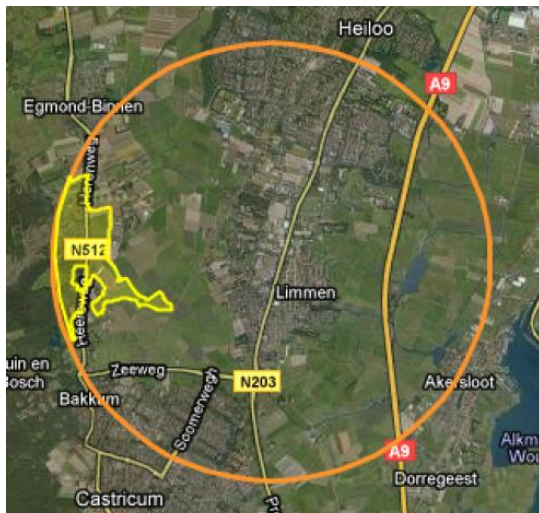
figuur 10: Ligging van de woningen ten opzichte van het weidevogelleefgebied



Door de afstand tot deze gebieden en de aard van het tussenliggende gebied zijn (geen) negatieve effecten te verwachten van het initiatief.

figuur 11: Natura 2000 gebieden (bron: kaartmachine natuurgebieden (versie2))





Figuur 3.2 Overzicht Natura 2000 nabijheid Limmen (Bron: synbiosys.alterra.nl/natura2000)



Figuur 3.3 Overzicht EHS rondom Limmen (Bron: synbiosys.alterra.nl/natura2000)

4.2.3 Nationale Landschappen

Nationale Landschappen zijn gebieden met internationale zeldzame en nationaal kenmerkende kwaliteiten op landschappelijk, cultuurhistorisch en natuurlijk gebied. Deze kwaliteiten moeten worden behouden, duurzaam worden beheerd en worden versterkt. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei. De provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid van de Nationale Landschappen.

Het projectgebied is op meer dan 10 km ten noorden gelegen van het Nationale Landschap Laag Holland. Door de afstand tot deze Nationale Landschappen en de aard van het tussenliggende gebied zijn (geen) negatieve effecten te verwachten van het initiatief.

Soortbescherming

Algemeen

De voorgenomen werkzaamheden zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkeling. De te slopen panden waren reeds gesloopt ten tijde van het veldbezoek. De bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van aanwezige soorten. Ter plaatse is door een erkende ecoloog (conform de kwalificatie van de rijksoverheid voor Ondernemend Nederland (RVO)) het projectgebied onderzocht. Er zijn, naast algemene soorten, geen strikt beschermde soorten aangetroffen of te verwachten. Veldonderzoek van 26 oktober 2016.

Voor de aangetroffen algemeen voorkomende soorten is geen ontheffing nodig. Wel blijft de zorgplicht van toepassing conform de Wnb van toepassing.

Artikel 1.11 Wnb voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dat houdt in elk geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten:

1. dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel,
2. indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevergd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of
3. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt.

Vogels

Nesten van merel, kraai, kauw et cetera zijn te verwachten in gebouwen en dergelijke. Voor het verstoren van broedende vogels en hun nesten wordt in de regel geen ontheffing verleend, omdat een alternatief voorhanden is, waardoor deze vorm van verstoring wordt vermeden (namelijk het starten van verstorende werkzaamheden buiten de broedperiode (grotendeels 15 maart t/m 15 juli).

De initiatiefnemer wordt gewezen op de checklist Groen Bouwen. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee- vragen, kunnen eenvoudig toepasbare maatregelen worden gekozen, die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels. De checklist is te vinden op www.checklistgroenbouwen.nl

4.2.4 Milieuaspecten

Nationaal Milieubeleidsplan

Op rijksniveau is het milieubeleid in het 'Nationaal Milieubeleidsplan 4' (NMP-4) verwoord. Het NMP-4 heeft als lange termijnvisie een duurzaam milieubeleid en is onder meer gericht op de volgende onderwerpen: milieu en gezondheid, duurzaam gebruik van natuurlijke hulpbronnen, externe veiligheid, aantasting van leefomgeving en onbeheersbare risico's.

Provincie Noord-Holland heeft uitwerking aan het nationale beleid gegeven en haar milieubeleid voor de provincie samen met het streekplan, waterhuishoudingplan en mobiliteitsplan verwoord in het 'Provinciale Omgevingsplan (POP)'. Waterkwaliteit, geluidsoverlast, veiligheid en gezondheid zijn de belangrijkste maatschappelijke thema's voor het milieubeleid van de Provincie Noord-Holland gedurende de looptijd van het PMP.

Duurzaamheid is de rode lijn door dit plan, terug te zien in drie strategische beleidslijnen:

- duurzaam produceren en consumeren;
- voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid;
- verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving;

Het plan is geschreven met HART voor het milieu: Herkenbaar, Aansprekend, Realistisch en Toetsbaar. Het accent ligt op ambitieuze maar realistische doelstellingen en een afrekenbare uitvoering van dit beleid.

In het milieuprogramma dat in 2004 is aangenomen, zijn vervolgens vijf prioriteiten benoemd:

- bodemsanering;
- uitvoering baggerprogramma's;
- regie handhaving;
- duurzame energie;
- provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), thans NatuurNetwerk Nederland (NNN).

Het streven van de initiatiefnemers is om een bijna energie neutrale woning te realiseren, oftewel er wordt net zoveel energie geproduceerd als dat er wordt verbruikt. Het gevolg is financieel prettig: geen energielasten en ruimere hypotheekmogelijkheden.

Door de gemeente en de RUD Noordholland Noord is een praktische brochure 'duurzaam bouwen en wonen in Noord-Holland Noord' ter beschikking gesteld aan de initiatiefnemers.

4.2.5 Bodem

Bodemkwaliteit:

Op basis van de beschikbare analyseresultaten wordt het onderstaande geconcludeerd:

- de bovengrond is ten hoogste licht verontreinigd met enkele zware metalen PAK en PCB;
- de ondergrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters;
- in het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan de getoetste parameters aangetoond;
- tijdens de visuele inspectie van het maaiveld is asbestverdacht materiaal aangetroffen. Op het maaiveld is analytisch asbest boven de bepalingsgrens aangetoond. Het aangetroffen asbest betreft chrysotiel, wat in hecht gebonden vorm aanwezig is. De concentratie overschrijdt de I-waarde niet;
- analytisch is in de bodem geen asbest boven de bepalingsgrens aangetoond.

Deze aangetoonde lichte verontreinigingen kunnen mogelijk in relatie staan met de aangetroffen bij meningen in de bodem. Opgemerkt wordt dat de concentraties overeenkomen met de waardes zoals opgenomen in de bodemkwaliteitskaart. Ten aanzien van de aangetroffen asbestfragmenten kan het mogelijk zijn dat tijdens de sloopwerkzaamheden van de voormalige opstallen resten in en/of op het maaiveld beland.

De hypothese 'verdacht op het voorkomen van licht verhoogde gehalten zware metalen, PCB en PAK' is juist gebleken. Op basis van deze resultaten wordt het uitvoeren van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Bij werkzaamheden in de bovengrond dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 132 'werken met verontreinigde grond en grondwater'. De werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden onder basisklasse. Voor de ondergrond zijn geen maatregelen noodzakelijk.

Zie de bijlage.

Grondwaterkwaliteit

figuur 12 : Grondwatertrap (bron: Bodemdata)

Grondwatertrap	IV
Gemiddelde hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld (GHG)	>40
Gemiddelde laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld (GLG)	80-120

De grondwatertrap IV komt in dit gebied het meest voor. De neerslag zakt voor een belangrijk deel in de bodem weg (infiltratie).

Analyse en conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek (analyseresultaten en veldwaarnemingen) wordt de kwaliteit beoordeeld. Bodemonderzoek is eind 2016 uitgevoerd. Resultaten laten zien dat de bodem geschikt is voor de bedoelde functie, wonen.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Besluit luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. De lokale luchtkwaliteit wordt met behulp van rekenmodellen vastgesteld.

De wijze van meten en berekenen is vastgelegd in de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm, daarnaast is er ook een rekentool om te beoordelen of er sprake is van verslechtering van de luchtkwaliteit. Met deze rekentool is terug te rekenen wanneer een ruimtelijke ingreep een negatief effect heeft op de Luchtkwaliteit afhankelijk van de toename van het aantal motorvoertuigen/etmaal die extra optreden.

Momenteel wordt de luchtverontreiniging in Nederland gedomineerd door NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijne stof). Voor NO₂ zijn gemeenten en provincies verantwoordelijk voor het opstellen van plannen voor het reduceren van de luchtverontreiniging. Voor PM₁₀ hoeven gemeenten geen plannen te maken als de concentratieniveaus te hoog zijn. Hiervoor geldt dat het een taak van de rijksoverheid is om plannen te maken. De reden is dat een lokaal gerichte aanpak dikwijls niet mogelijk is of niet toereikend is, omdat de bronnen van zwevende deeltjes veelal onbekend zijn of diffuus van aard.

Een belangrijke bron van luchtverontreinigende stoffen vormt het verkeer. Met name langs (snel-)wegen worden dan ook relatief hoge concentraties van luchtverontreinigende stoffen verwacht. De luchtkwaliteit is echter niet alleen afhankelijk van emissies door het verkeer, maar ook van de zogenaamde achtergrondconcentratie van de luchtverontreinigende stoffen. Deze achtergrondconcentratie verschilt sterk per regio.

Een plan of project draagt niet in betekenende mate bij (NIBM) aan luchtverontreiniging bij 1130 extra personenwagens per etmaal of 138 vrachtwagens per etmaal. In een worstcase situatie met bijvoorbeeld 600 extra voertuigen als gevolg van het plan, waarvan 90% personenwagens en 10% vrachtverkeer per etmaal (540 personenwagens + 60 vrachtwagens) draagt een plan of project nog steeds niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Het voorgenomen plan betreft vervanging van woningen door duurzame woningen, hierdoor is de bijdrage aan vervuilenende stoffen van dit plan niet in betekenende mate. Het plan valt onder het begrip NIBM is daarom niet afzonderlijk getoetst aan de Wet luchtkwaliteit

Analyse en conclusie

De bijdrage aan extra verkeer is neutraal, er is sprake van sloop en herbouw. Het aantal verkeersbewegingen neemt daarbij dus niet toe. Van een bijdrage van fijnstof/luchtkwaliteit door eventuele toename van verkeer is 'niet in betekende' mate.

4.2.7 Akoestisch onderzoek

Ingevolge de Wet geluidhinder hebben op grond van artikel 74 Wet geluidhinder alle wegen een zone, waarbinnen nieuwe geluidgevoelige functies zoals "wonen" geen hogere geluidsbelasting op de gevel mogen ontvangen dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Onder voorwaarden kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld door gedeputeerde staten. Conform de Wet geluidhinder hebben alle wegen (behalve 30km wegen) een (onderzoek)zone. Voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg zijn gelegen dient de geluidbelasting ten gevolge van die betreffende weg berekend te worden.

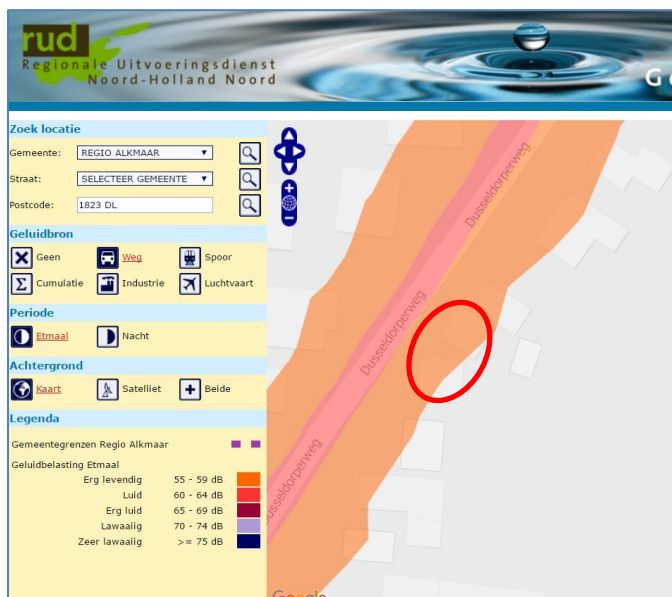
Vanuit leefbaarheid en verkeersveiligheid geldt in de bebouwde kom van Limmen is 30 km/h zone met uitzondering van de Rijksweg. Het plangebied ligt op meer dan 100 meter afstand van deze weg, de Dusseldorperweg zelf is een 30 km/h weg. Een akoestisch onderzoek is derhalve gezien vanuit de wet geluidhinder niet noodzakelijk. In het kader van de goede ruimtelijke ordening dient echter ook gekeken te worden of er ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de voor de agglomeratie Alkmaar opgestelde geluidskaart van 2011 blijkt dat op de gevel een geluidsbelasting heerst lager dan 55dB, maar hoger dan 50 dB. De berekende geluidbelasting kan niet worden gereduceerd middels bron en/of verkeersmaatregelen. Het treffen van overdrachtsmaatregelen (afscherming) is in kader van ruimtelijk beleid en verkeersveiligheid in het algemeen niet acceptabel.

Gevelmaatregelen

Aangezien het hier gaat om nieuwbouw kan zonder ingrijpende geluidreducerende maatregelen een voldoende lage binnenwaarde worden gehaald en een goed woon- en leefklimaat worden geborgd. In het kader van de Omgevingsvergunning voor bouwen moet dit worden aangetoond middels gevelwering berekeningen.

Er zijn voor zover bekend geen ontwikkelingen in de omgeving die aanleiding geven te veronderstellen dat het verkeer, en daarmee het geluid, in de toekomst significant zal toenemen. Gesteld kan worden dat er hier sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



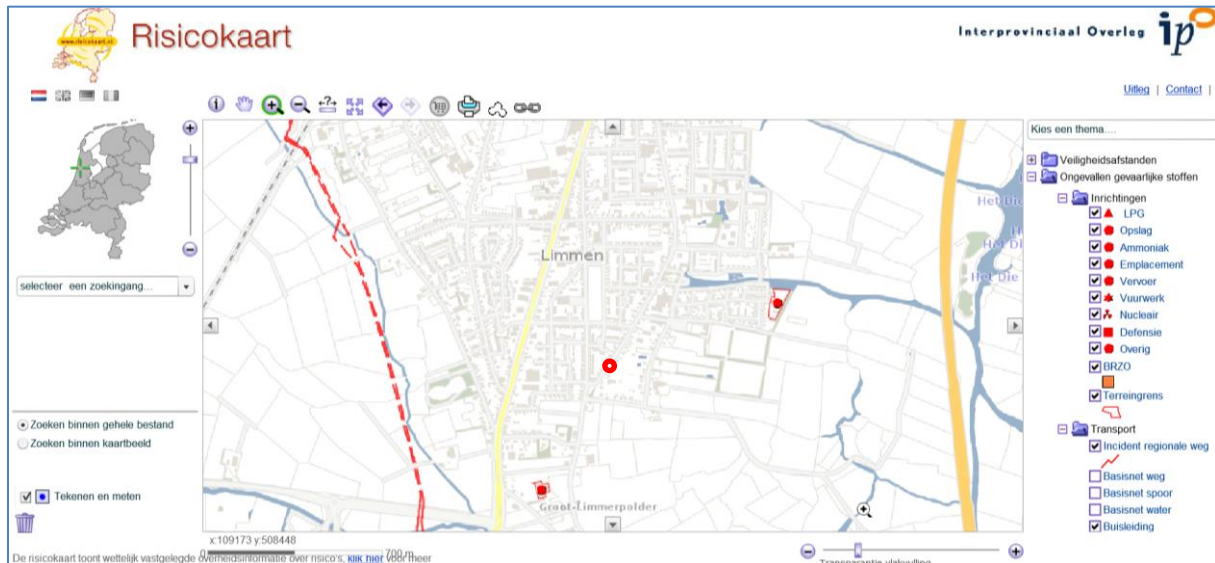
Analyse en conclusie

Het aspect geluid staat de herbouw van de woningen niet in de weg. Voor de te realiseren woningen ter hoogte kan gesteld worden dat gezien bovenstaande voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat.

4.2.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving vanwege het gebruik, de productie, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het geval van een verandering bij de risicobron of in de omgeving daarvan dient een afweging te worden gemaakt over de externe veiligheidssituatie. In het kader van een ruimtelijk plan (waaronder een wijzigingsplan) dient vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de externe veiligheidssituatie te worden onderzocht. Hierbij dienen risicobronnen in en nabij het plangebied in kaart gebracht te worden en moet getoetst worden aan het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

figuur 13 : risicokaart met in rood het plangebied



Geconstateerd is dat de brandweer het plangebied in ongeveer 7 minuten bereikt. De norm van 8 minuten wordt gerealiseerd bij deze adressen, daarmee wordt voldaan de plicht. De bluswatervoorziening via brandkranen is niet afgestemd op de nieuwe woningen, dit is een aandachtspunt bij de verdere uitwerking.

De indruk kan ontstaan dat de brandveiligheid gegarandeerd is, indien gebouwd wordt conform het bouwbesluit 2012.

Analyse brandrisico:

Een bewoner kan al binnen ca. 3 minuten na het ontstaan van brand bedweld zijn door rook. Dit in combinatie met vuurbelasting kan zelfs tot gevolg hebben dat aanwezige brand- en rookscheidingen onvoldoende in staat zijn de brandweer te ondersteunen bij het redden. Een brand kan al binnen ca. 15 minuten na het ontstaan ontwikkeld zijn binnen een brandscheiding. Dit in combinatie met vuurbelasting kan zelfs tot gevolg hebben dat aanwezige brandscheidingen onvoldoende in staat zijn de brandweer te ondersteunen bij haar optreden. Daarbij komt dat de thans aanwezige bluswatervoorziening niet altijd voldoende is voor alle aanwezige bouwwerken. Het is niet zeker dat een ontwikkelde brand door de brandweer beheerst kan worden. De kans op volledig verlies van de opstallen is in geval van brand derhalve aannemelijk.

Het meest passend is dat bij nieuwbouw van betreffende woningen is de haalbaarheid van woning sprinklers getoetst wordt en bij de bouw het plaatsen van gekoppelde rookmelders in elke gebruiksruimte. Het opnemen van voorwaarden hiertoe in de bouwvergunning is begrensd.

Analyse en conclusie

Een omgevingsscan leert dat geen risicofactoren van invloed zijn op het plangebied. Dit is na toetsing bevestigd door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Er wordt aanbevolen gezien de opkomsttijd van de brandweer extra preventie, waarschuwings- en blusmaatregelen te nemen.

4.2.9 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1 Past de nieuwe bestemming in de omgeving?

2 Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Ad. 1

Het plangebied is gelegen in een woongebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit woningen echter zijn er ook enkele bedrijven en maatschappelijke functies gesitueerd. In het algemeen geldt dat realisatie van woningen in een woongebied een passende functie is. Bij de realisatie sloop en herbouw van woningen is er geen sprake van een milieubelastende functie ten opzichte van de omgeving.

Ad. 2

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven en maatschappelijke functies gevestigd. Dit betekent dat er gekeken moet worden in hoeverre de nieuw te ontwikkelen woning een beperking is voor deze bedrijven en maatschappelijke functies. In de directe omgeving van de bedrijven en maatschappelijke functies geldt dat er bestaande woningen staan die dichterbij liggen dan de te herbouwen woningen. In het algemeen kan gesteld worden dat deze bedrijven en maatschappelijke functies dan ook niet direct in de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt als gevolg van de te realiseren woningen.

Analyse en conclusie

Wat betreft de milieuzonering zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de realisatie van het onderhavige bouwplan.

4.3 Blauw



Binnen deze paragraaf worden alle zaken die betrekking hebben op het gebruik van water geanalyseerd. De waterhuishouding in de omgeving van het plangebied is geanalyseerd en het gebruik van oppervlaktewateren is onderzocht.

4.3.1 Waterhuishouding

Watertoets

Als uitvloeisel van Europees en landelijk waterbeleid (waaronder: 'Europese Kaderrichtlijn Water', 'Nota Anders omgaan met water', 'Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} eeuw', 'Nationaal Bestuursakkoord Water' en de 'Nationaal waterplan') is voor ruimtelijke plannen een Watertoets verplicht gesteld. Dit paragraaf gaat hierop in.

De Watertoets is het hele proces van adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De uitvoering geschiedt binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten, zoals streek- en bestemmingsplannen, en vormt als het ware een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast ook waterkwaliteit en verdroging).

Daarnaast dienen de "standaard" wensen en eisen (Keur) van het HHNK te worden meegenomen in het ontwerp. Het definitieve ontwerp wordt ter goedkeuring aan het HHNK gezonden zodat er formeel getoetst kan worden of er voldoende rekening is gehouden met de wensen en eisen van het HHNK.

Ligging en uitgangssituatie:

De percelen 10 en 12 liggen op de Limmer strandwal en vanuit de waterhuishouding bekeken is voor dit gebied geen peilbesluit vastgesteld. Dit betekent dat het vrij afwaterend is naar lager gelegen gebied. Tevens zijn hier door de hogere ligging en de zandige ondergrond goede mogelijkheden voor infiltratie en vertraagd afvoeren van hemelwater, het afkoppelen ligt hier voor de hand en zal worden toegepast.

Aan de zuidkant van het perceel ligt op de perceelgrens met nummer 8 een schouwsloot van secundaire klasse (zie afbeelding), deze heeft grotendeels haar functie verloren. In overleg met beheerder van het HHNK, is het volgende besloten.

Wij kunnen onder bepaalde voorwaarden instemmen met de demping:

- De te dempen sloot ligt langs het perceel van P. van Kessel. Deze eigenaar zal moeten instemmen met de demping.
- In de sloot komt een afvoerpijp uit van waarschijnlijk straatkolken. De wegbeheerder, Gemeente Castricum, zal toestemming moeten geven dat deze pijp wordt verlengd.
- Het verlies aan waterberging door de demping moet worden gecompenseerd door het verderop verbreden van de sloot met dezelfde oppervlakte.

figuur 14: Te dempen sloot, elders te compeseren.



Analyse en conclusie

De huidige verharding is vrijwel gelijkblijvend aan de nieuwe situatie. Aangezien het hooguit om enkele m² verschil gaat is er geen overleg of vergunning nodig van het waterschap. Voor het dempen en graven (elders op dit perceel) is die vergunning wel nodig.

4.3.2 Afvalwater

Lozingen van afvalwater kunnen worden ingedeeld in directe en indirecte lozingen. Lozingen op een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater, kortweg riolering, worden indirecte lozingen genoemd. Hierbij maakt het niet uit of vanuit die riolering al dan niet via een zuivering (bijvoorbeeld een rioolwaterzuiveringsinstallatie) in het milieu wordt geloosd, dus of het een vuilwater- of een schoonwaterriool betreft. De indirecte lozingen vallen onder de Wet milieubeheer.

Het plan voorziet in de bouw van woningen en valt onder het Besluit lozing vanuit huishoudens. De woningen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering langs de Dusseldorperweg.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer wordt gekoppeld aan de riolering. Het infiltreren van hemelwater in de bodem heeft de voorkeur, en zal daar waar mogelijk toegepast worden.

Analyse en conclusie

Het afvalwater zal via het vuilwaterriool afgevoerd worden voor centrale zuivering. Hemelwater wordt daar waar mogelijk afgekoppeld.

4.4 Grijs



In deze laatste paragraaf wordt de laatste kleur behandeld, grijs. Hierbij wordt zowel de bovengrondse als de ondergrondse infrastructuur geanalyseerd alsmede civieltechnische aspecten.

4.4.1 Verkeersaspecten

Ontsluiting

De ontsluiting van de woningen blijft ongewijzigd.

Parkeren

In de nieuwe situatie worden er twee per woning parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen erf.

4.4.2 Straalverbindingen, (riool)leidingen en kabels (Klic)

Ten aanzien van kabels en leidingen is een KLIC melding uitgevoerd. Ter plaatse zijn geen kabels of leidingen aanwezig die de uitvoering belemmeren.

4.4.3 Civieltechnische vraagstukken

Ter plaatse van de projectlocatie was al een woning aanwezig. De eigenaar is verantwoordelijk voor het regelen van civieltechnische vraagstukken, zoals het aansluiten op de riolering en het kabels en leidingen netwerk met de betreffende nutsbedrijven.

Conclusie

De voorgenomen planontwikkeling houdt rekening met de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur. Er zijn geen belemmeringen geconstateerd. De eigenaar dient (al dan niet via de aannemer) voor de uitvoering zorg te dragen voor tijdig overleg met de nutsbedrijven en garant staan voor een goede aansluitingen.

5 Juridische aspecten

5.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels voor de (bestemmings)planprocedure opgenomen. De in de Wro en het Bro opgenomen procedure wordt voor het voorliggende wijzigingsplan gevolgd.

5.1.1 Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Daarnaast moet een bestemmingsplan samen gaan met een toelichting, waarin de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en het verslag van de inspraak zijn opgenomen.

De Wro en het Bro zijn op 1 juli 2008 in werking getreden. Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast. Dit betekent onder andere dat de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling niet meer in het bestemmingsplan zijn opgenomen omdat deze onderdeel zijn van de Wro.

In het Bro is een omschrijving opgenomen van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels.

De Regeling Standaarden ruimtelijke ordening (SVBP2008, STR2008 en IMRO2008) bevat een aantal die moeten worden opgevolgd. Dit betekent onder andere dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Er is een aantal voorgeschreven begrippen en de wijze van meten vastgelegd. Ook de artikelsgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen. Het kleurgebruik van de bestemmingen is vastgelegd. Zowel de analoge verbeelding als de digitale verbeelding brengt dit tot uitdrukking. De digitale verbeelding heeft voorrang op de analoge verbeelding.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen.

5.2.2 Juridische methodiek

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het streven naar een sobere regeling: niet meer regelen dan noodzakelijk is. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij systematiek en stijl van andere meer recente bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burger en de overzichtelijkheid ten goede.

5.2.3 De bestemmingen

Voor de gronden binnen het plangebied gelden na de wijziging de volgende bestemming uit het bestemmingsplan Limmen-Kern:

- 'Wonen' (artikel 20);

De bouwregels uit het moederplan zijn, conform het bepaalde van de wijzigingsregels, van toepassing.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend wijzigingsplan leidt niet tot nieuwe bouw mogelijkheden en de opstelling van een grondexploitatie-regeling is daarom niet aan de orde. Daar komt bij dat de exploitatie geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij zal komen te liggen. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor voorliggend wijzigingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de wijzigingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. De betaling van deze kosten is verzekerd in de exploitatie-overeenkomst.

Planschade

Door het opstellen van een nieuw wijzigingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvrager van het wijzigingsplan worden gedragen. Daartoe is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Conclusie

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende wijzigingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De burens zijn geïnformeerd en hebben akkoord gegeven op de voorliggende plannen. De getekende verklaringen zijn onderhands aan de gemeente verstrekt, namen en handtekeningen worden om privacy redenen niet vermeld in dit rapport.

Vanuit het vooroverleg komt naar voren:

Gasunie

Bij e-mailbericht van 6 februari 2017 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd concept wijzigingsplan ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Provincie Noord-Holland

Bedankt voor het opsturen van het wijzigingsplan. Wij hebben het plan in goede orde ontvangen.

Omdat het plan niet in strijd is met het provinciaal belang hebben wij geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Wij wensen u succes met deze wijziging.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Beste heer Van Duin,

Onze beheerder, de heer (x, wegens privacy redenen niet vermeld) heeft de situatie ter plaatse bekeken.

Wij kunnen onder bepaalde voorwaarden instemmen met de demping (Red: Naast het te herplaatsen huis):

- de te dempen sloot ligt langs het perceel van (xx) . Deze eigenaar zal moeten instemmen met de demping.*
- In de sloot komt een afvoerpijp uit van waarschijnlijk straatkolken. De wegbeheerder, de gemeente Castricum, zal toestemming moeten geven dat deze pijp wordt verlengd.*
- Het verlies aan waterberging door de demping moet worden gecompenseerd door het verderop verbreden van de sloot met dezelfde oppervlakte.*

Voor de demping moet een watervergunning worden aangevraagd. Dit kunt u doen via het Omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl) of door het invullen, ondertekenen en opsturen van bijgevoegd formulier.

Colofon

Projectgegevens

Project: Wijzigingsplan Dusseldorperweg 10 en 12 te Limmen
Projectnummer: 163892
Revisie: 3
Datum: Maart 2017

Opdrachtgever

Familie Van Duin
Limmen

BK Bouw& Milieuadvies B.V.

ing. G. Kalkman
Dokweg 17A
1976 CA IJmuiden.