

## Twée woningen Rietorchis Limmen

### Bestemmingsplan

**Status:** Vastgesteld  
**Gemeente:** Castricum  
**ID-code:** NL.IMRO.0383.BPL22Rietorchis-VS01  
**datum** 8 juni 2023

# Inhoudsopgave

|       |                                                                        |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding.....                                                         | 3  |
| 1.1   | Aanleiding en doel .....                                               | 3  |
| 1.2   | Ligging plangebied.....                                                | 3  |
| 1.3   | Geldend bestemmingsplan .....                                          | 3  |
| 1.4   | Leeswijzer .....                                                       | 4  |
| 2     | Het project.....                                                       | 5  |
| 2.1   | Huidige situatie .....                                                 | 5  |
| 2.2   | Toekomstige situatie .....                                             | 5  |
| 3     | Beleid .....                                                           | 7  |
| 3.1   | Inleiding.....                                                         | 7  |
| 3.2   | Rijksbeleid.....                                                       | 7  |
| 3.2.1 | Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                                  | 7  |
| 3.2.2 | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                             | 7  |
| 3.3   | Provinciaal beleid .....                                               | 8  |
| 3.3.1 | Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020 ..... | 8  |
| 3.3.2 | Woonagenda 2020-2050 .....                                             | 8  |
| 3.4   | Regionaal en gemeentelijk beleid .....                                 | 8  |
| 3.4.1 | Woonakkoord regio Alkmaar 2021-2025 .....                              | 8  |
| 3.4.2 | Structuurvisie Castricum 'Op weg naar 2030' .....                      | 9  |
| 3.4.3 | Welstandsnota 2013 .....                                               | 9  |
| 3.4.4 | Bomenbeleidsplan Castricum 2015-2024.....                              | 10 |
| 3.5   | Conclusie beleidskader.....                                            | 10 |
| 4     | Milieu- en omgevingsaspecten .....                                     | 11 |
| 4.1   | Archeologie .....                                                      | 11 |
| 4.2   | Cultuurhistorie .....                                                  | 12 |
| 4.3   | Bodemkwaliteit .....                                                   | 12 |
| 4.4   | Water.....                                                             | 12 |
| 4.5   | Natuur .....                                                           | 13 |
| 4.6   | Bedrijven en milieuzonering.....                                       | 14 |
| 4.7   | Verkeer en parkeren .....                                              | 15 |
| 4.8   | Geluid wegverkeer .....                                                | 15 |
| 4.9   | Luchtkwaliteit.....                                                    | 16 |
| 4.10  | Externe veiligheid.....                                                | 16 |
| 4.11  | Duurzaamheid.....                                                      | 16 |
| 4.12  | M.e.r.-beoordeling.....                                                | 17 |
| 4.13  | Conclusie milieu- en omgevingsaspecten .....                           | 17 |
| 5     | Juridische planbeschrijving .....                                      | 18 |
| 5.1   | Algemeen.....                                                          | 18 |
| 5.2   | Planregels .....                                                       | 18 |
| 5.3   | Handhaafbaarheid .....                                                 | 19 |
| 6     | Financiële uitvoerbaarheid.....                                        | 21 |
| 7     | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                                 | 22 |
| 7.1   | Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro .....                 | 22 |
| 7.2   | Procedure bestemmingsplan .....                                        | 22 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Op de hoek Rietorchis en het Pijlkruid in de kern Limmen zijn twee onbebouwde percelen aanwezig die in gebruik zijn als tuin. De initiatiefnemers hebben het plan om op beide percelen een levensloopbestendige woning te realiseren. Het bouwplan is niet passend binnen het bestemmingsplan.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de twee woningen op de locatie planologisch mogelijk worden gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de kadastrale percelen Limmen A4749 en A4750. De twee percelen liggen in het noorden van de kern Limmen, op de hoek van de Rietorchis en het Pijlkruid. Aan de noord- en westzijde wordt het perceel begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de Rijksweg (148) en Visweg (51 en 53) en aan de zuidzijde door de woning Rietorchis 2a. Aan de oostzijde staan ter hoogte van het perceel rijwoningen aan de Rietorchis.

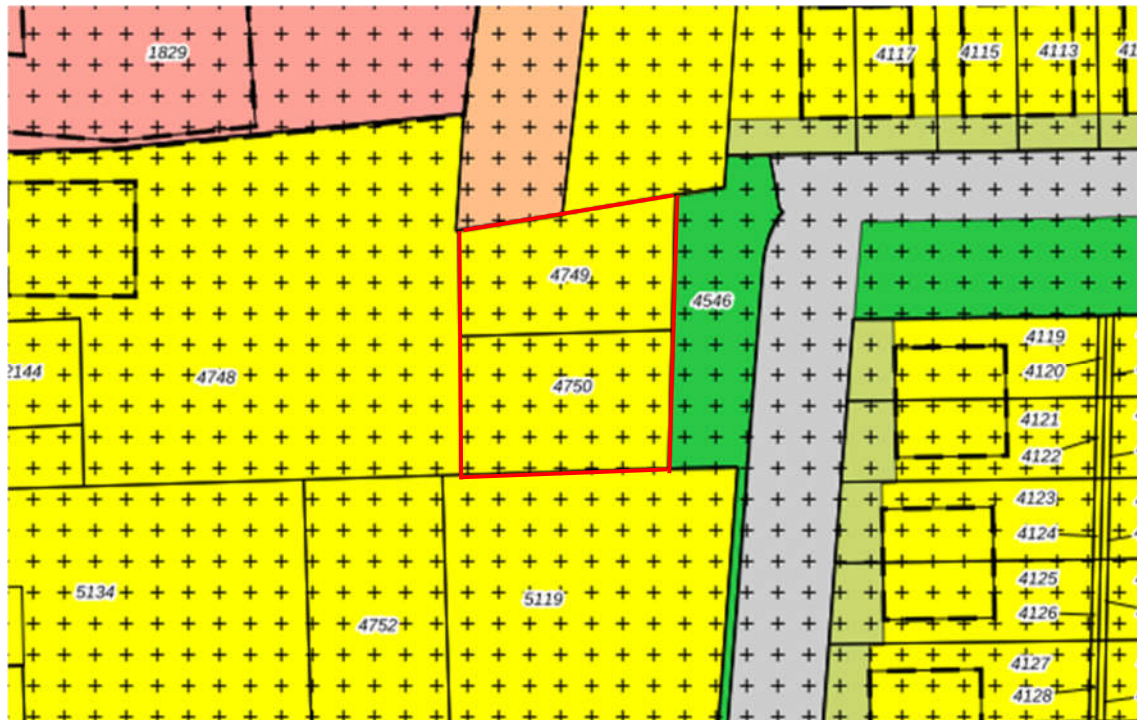


Afbeelding 1.1: luchtfoto plangebied met kadastrale grenzen

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Limmen', vastgesteld op 7 april 2011 door de gemeenteraad van Castricum. Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Op de gronden geldt geen bouwvlak.

De gronden hebben tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan Kern Limmen met plangebied rood omlijnd  
(bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

## 2 Het project

### 2.1 Huidige situatie

De percelen zijn onbebouwd en in gebruik als tuin bij de woning aan de Rijksweg 148. De tuin is ingericht met loof- en fruitbomen, hagen, struiken, een schapenweide en een composthoop. Aan de straatzijde is het perceel omheind met een hekwerk begroeid met klimplanten.



Afbeelding 2.1: Foto's huidige situatie

### 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens om op elk perceel een vrijstaande levensloopbestendige woning te realiseren. De beide woningen worden georiënteerd op de Rietorchis. Voor het plan is een stedenbouwkundige schets gemaakt. De uitgangspunten van deze schets zijn vertaald in de toelichting, regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.

#### Bebouwing

De voorgevels van de woningen liggen 3 meter uit de voorste erfgrens. Doordat de brede bestaande strook gemeentelandschap aan de oostzijde van de percelen is ingericht met gras, komen de woningen inspringend van Rietorchis 2a te liggen. Hierdoor volgen de hoofdgebouwen de strakke, verspringende gevelrooilijn die de andere woningen aan de Rietorchis ook hanteren. De afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

De levensloopbestendige woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De hoofdgebouwen dienen binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak te worden gebouwd. Het noordelijke bouwvlak is circa 10m diep en 6m breed. Het zuidelijke bouwvlak is circa 12 meter diep en 7 meter breed. De hoofdgebouwen worden uitgebreid met een aanbouw (één bouwlaag) zodat een slaap- en badkamer op de begane grond kan worden gecreëerd.

De woningen krijgen een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De aanbouwen worden mee ontworpen met de architectuur van het hoofdgebouw.



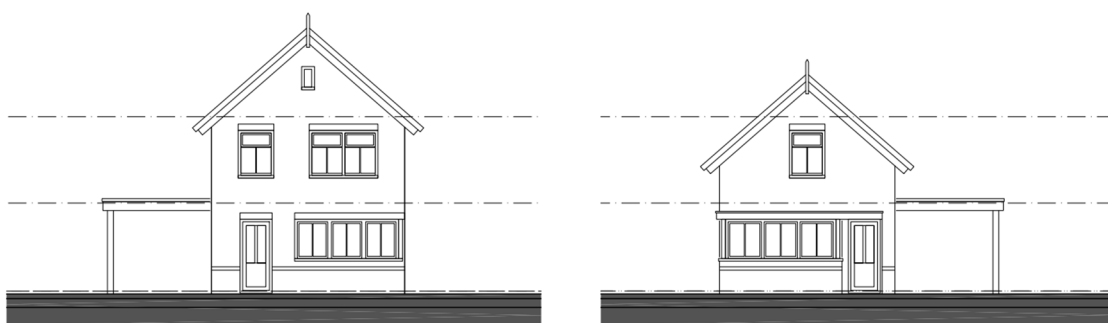
Afbeelding 2.2: Schetsontwerp toekomstig situatie

### Parkeren

Met betrekking tot parkeren wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen 2020 van de gemeente Castricum. In paragraaf 4.7 is uitgewerkt welke parkeernorm voor dit plan geldt en hoe dit plan hier invulling aan geeft. Beide woningen krijgen een dubbele oprit met twee parkeerplaatsen naast elkaar en een garage.

### Inrichting erf en openbare ruimte

De bestaande groenstrook blijft gehandhaafd. Door de groenstrook worden twee inritten aangelegd om de woningen naar de openbare weg te ontsluiten. De inritten worden maximaal 4 meter breed, om de onderbreking van de groenstrook te beperken. Waar mogelijk wordt bestaand groen (bomen, bosjes) gehandhaafd in de erfafscheiding.



Afbeelding 2.3: Schetsontwerp aanzicht woningen

## 3 **Beleid**

### 3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dient te vinden.

### 3.2 **Rijksbeleid**

#### 3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 2023 treedt de nieuwe Omgevingswet naar verwachting in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

#### *Betekenis voor het project*

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

#### 3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

#### *Betekenis voor het project*

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met onderhavig bestemmingsplan worden twee woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk

ECLI:NL:RVS:2015:2921). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. Met de woningen wordt via particulier opdrachtgeverschap voorzien in de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

#### *Betekenis voor het project*

Op grond van artikel 6.10 kan een bestemmingsplan ter plaatse van het geldende werkingsgebied Noord-Holland Noord, uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouw-ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In de toelichting op dit artikel is in de Omgevingsverordening aangegeven dat het uitgangspunt van de provincie is dat voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. De onderhavige locatie ligt in de kern van Limmen, binnen het bestaand stedelijk gebied. In de regio is afgesproken dat voor kleine woningbouwplannen (11 woningen of minder) geen regionale afstemming nodig is.

#### 3.3.2 *Woonagenda 2020-2050*

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's.

#### *Betekenis voor het project*

Met het plan wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan de vraag naar woningen op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

### 3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 *Woonakkoord regio Alkmaar 2021-2025*

In de Woonagenda 2020-2025 van de provincie Noord-Holland is bepaald dat de regio's samen met de provincie Woonakkoorden opstellen. Hierin zijn afspraken over woningbouw, nieuwbouw

en een overzicht van woningbouwplannen in het landelijk gebied opgenomen. Het Woonakkoord is de opvolger van het Regionaal Actieprogramma (RAP). De regio Alkmaar, waar de gemeente Castricum onderdeel van uit maakt, ziet het Woonakkoord als een goede basis om de woningbouw versneld te realiseren. Het akkoord biedt een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken, maar heeft zelf niet die status. Het Woonakkoord zet in op het toevoegen van minimaal 2.000 woningen per jaar binnen de regio tot 2030.

De regio Alkmaar zet in op binnenstedelijk bouwen. Er wordt prioriteit gegeven aan de ontwikkeling van woningen op inbreidingslocaties, nabij OV-knooppunten en in de nabijheid van andere voorzieningen. In de Regio Alkmaar is ruimte om een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op te vangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren. De regio bouwt niet meer woningen dan nodig is voor de woningbehoefte, maar zoekt wel naar flexibiliteit waar dat leidt tot een grotere vraaggerichtheid van de nieuwbouw.

#### *Betekenis voor het project*

De toevoeging van twee levensloopbestendige woningen is passend binnen het regionale Woonakkoord. Er is sprake van een kleinschalige ontwikkeling op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

#### **3.4.2**      *Structuurvisie Castricum 'Op weg naar 2030'*

De structuurvisie Castricum 'Op weg naar 2030' (vastgesteld door de raad op 4 december 2014) geeft het ruimtelijk-economische beeld van de gemeente en waar de gemeente wil staan in 2030. De structuurvisie beslaat het hele grondgebied van de gemeente en bestaat uit twee delen. Het eerste deel beschrijft de ontwikkelingen en de speerpunten van beleid. Het tweede deel betreft de economische uitvoerbaarheid van de beschreven plannen. Dit deel wordt jaarlijks geactualiseerd.

De vier wensbeelden in de structuurvisie hebben betrekking op het versterken van de centra van de kernen, het verbeteren van de openbare ruimte, het afronden van de kernen en het creëren van een gemeentelijke 'life cycle balance'. Met dit laatste wordt een duurzame kringloop van voorzieningen, woningen, openbare ruimte en energie bedoeld, die ook in de toekomst voor alle bewoners toegankelijk zijn. Met deze vier wensbeelden worden de opgestelde kerndoelen met elkaar verbonden en worden concrete acties benoemd om het wensbeeld naderbij te brengen.

Woningbouw is zoveel mogelijk voorzien binnen de woonkernen om de groene en landelijke omgeving tussen de woonkernen te behouden. Volgens de kaart behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied binnen de bestaande kern.

#### *Betekenis voor het plan*

De bouw van de twee woningen vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de structuurvisie.

#### **3.4.3**      *Welstandsnota 2013*

Voor het grondgebied van de gemeente Castricum is een Welstandsnota vastgesteld. Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Castricum. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

#### *Betekenis voor het project*

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als 'welstandsvrij'. De keuze voor materiaal, vorm en kleur is in deze gebieden helemaal vrij. Om extreme buitensporigheden te voorkomen is een aantal excessen benoemd. In die gevallen kan daar handhavend tegen opgetreden worden.

#### 3.4.4 *Bomenbeleidsplan Castricum 2015-2024*

Het Bomenbeleidsplan Castricum 2015 - 2024 is op 5 maart 2015 vastgesteld door de raad van de gemeente Castricum er is een geactualiseerde versie van het Bomenbeleidsplan Castricum 2011 - 2030. Voor de periode 2015 - 2024 zijn de volgende beleidsdoelstellingen opgenomen die een relatie hebben met ontwikkelingen:

- Het in stand houden van het huidige boomareaal van 18.500 bomen met als ondergrens een gemeentelijk bomenbestand van 0,5 boom per inwoner (is 17.130 bomen);
- Bij nieuwbouwplannen en herinrichtingen uitgaan van de ambitie: "Kiezen voor bomen is kiezen voor beheerbare bomen die de mogelijkheid krijgen om oud te kunnen worden";
- In principe worden geen gezonde bomen verwijderd, ook niet vanwege enige overlast. Er wordt pas overgegaan tot het verwijderen van bomen na zorgvuldige afweging en in bepaalde situaties.

#### *Betekenis voor het project*

Er staan geen bestaande bomen in de openbare berm aan de rand van het plangebied. Voor de aanleg van de benodigde inritten en bouw van de twee levensloopbestendige woningen is het niet nodig om gemeentelijke bomen te kappen. Door de ontwikkeling blijft daarom het bestaande bomenareaal zoals opgenomen in het Bomenbeleidsplan in stand. De ontwikkeling is hierdoor in lijn met het Bomenbeleidsplan.

### 3.5 **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

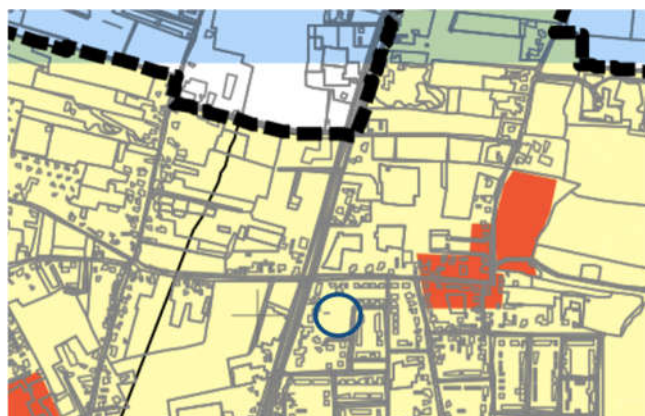
### 4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten

#### *Betekenis voor het project*

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Castricum is het gebied aangeduid als categorie 4 waarbij een onderzoekseis geldt in plangebieden groter dan 500 m<sup>2</sup> en bodemingreep dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Het plangebied in dit bestemmingsplan is groter dan 500 m<sup>2</sup>. De bodemingrepen voor twee woningen zullen de verstoringsnorm echter niet overschrijden. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Hierbij geldt wel dat mocht er tijdens eventuele bouwwerkzaamheden toch onverhoopt archeologische resten aan het licht komen, er overeenkomstig de Erfgoedwet het bevoegde gezag hiervan onmiddellijk op de hoogte gesteld dient te worden.



#### Legenda

- Topografie
- Contour geolandschappelijke zones, met nummer (cf. kaart 16)
- Categorie 1 (provinciale monumenten): geen ontheffingen
- Categorie 2 (gewaardeerde vindplaatsen/AMK-terreinen): onderzoekseis in plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> en bodemingreep dieper dan 40 cm -mv
- Categorie 3 (verwachtingszone 1 en 8): onderzoekseis in plangebieden groter dan 100 m<sup>2</sup> en bodemingreep dieper dan 4 meter +NAP
- Categorie 4 (verwachtingszone 2 t/m 7 en 9 t/m 11): onderzoekseis in plangebieden groter dan 500 m<sup>2</sup> en bodemingreep dieper dan 40 cm -mv
- Categorie 5 (verwachtingszone 12): geen onderzoekseis
- Categorie 6 (verwachtingszone 13): vooronderzoek in overleg met RCE
- Categorie 7 (verstoord/opgegraven): geen onderzoekseis

*Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart met plangebied rood omcirkeld*

## 4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

### *Betekenis voor het project*

De planlocatie en omgeving zijn niet opgenomen in de lijst met monumenten van de gemeente en de definitieve selectie van monumentwaardige terreinen en landschappelijke structuren.

Voor cultuurhistorie legt de Erfgoednota 2014 de nadruk op het vertellen van de verhaallijnen, om het erfgoed toepasbaar en toegankelijk te maken. De locatie valt in de verhaallijn 'Omme-streken', in de strandwallen- en dorpenzone. Hier gaat de nota in op het ontstaan van de dorpen (waaronder Limmen) op de strandwallen vanaf de 17e eeuw.

Op de planlocatie en de directe omgeving zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het is hiermee uitgesloten dat de ontwikkeling eventuele cultuurhistorische waarden aantast.

## 4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

### *Betekenis voor het project*

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Er zijn in de grond geen verhogingen aangetoond. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonfunctie.

## 4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

### *Betekenis voor het project*

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

---

<sup>1</sup> Verkennend bodemonderzoek Rijksweg 148 te Limmen, Grondslag, 18 augustus 2022

(HHNK) in het kader van de watertoets via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)<sup>2</sup>. De resultaten zijn hieronder beschreven.

#### Waterkwantiteit

Er is geen sprake van substantiële verhardingstoename, derhalve hoeven er geen compenserende maatregelen genomen te worden.

#### Waterkwaliteit

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Het uitgangspunt is dat huishoudelijk afvalwater en hemelwater van schone oppervlakken gescheiden worden. Afvalwater kan worden gekoppeld aan het bestaand gemeentelijk riool nabij het plangebied.

Het hemelwater kan direct afgekoppeld worden naar het aanwezige hemelwaterriool in de straat. Met betrekking tot het afstromend hemelwater raadt het HHNK aan om terughoudend om te gaan met uitlopende materialen zoals koper, lood en zink. Indien uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak, kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn.

#### Ruimtelijke adaptatie

De verandering van het klimaat heeft gevolgen voor de veiligheid, de economie en de gezondheid van onze inwoners. Hevige buien veroorzaken schade en overlast. Langdurige droge periodes veroorzaken hittestress, met name in stedelijke gebieden. Een slim ingerichte ruimtelijke inrichting helpt deze steeds vaker voorkomende weersextremen het hoofd te bieden. Het uitgangspunt hierbij is om water lokaal op te slaan tijdens (extreme) buien, zodat het vervolgens gebruikt kan worden in droge perioden. Voorbeelden van maatregelen die hierbij helpen zijn wadi's, waterdoorlatende verharding op bijvoorbeeld parkeervakken, waterbergende wegen en opslag in infiltratiekratten.

## **4.5 Natuur**

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

#### *Betekenis voor het project*

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd<sup>3</sup>. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

#### Gebiedsbescherming

Het dichtstbijgelegen Natura2000-gebied is het Noordhollands duinreservaat. De afstand van het Noordhollands duinreservaat tot het plangebied bedraagt circa 2.400 meter. Vanwege de grote afstand en de geplande werkzaamheden worden geen negatieve effecten op dit gebied verwacht voor wat betreft licht, geluid en trillingen.

Er is een stikstofberekening met het programma Aeries uitgevoerd<sup>4</sup>. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen

---

<sup>2</sup> Advies HHNK, 1 augustus 2022

<sup>3</sup> Rijksweg 148, Limmen - Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Ronde Ecologisch Adviesbureau, 5 september 2022

<sup>4</sup> Berekening stikstofdepositie 2 woningen Rietorchis Limmen, DNS Planvorming BV, 21 januari 2023

sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Van de geplande werkzaamheden zijn geen negatieve effecten op het NNN en het BPL te verwachten.

#### Soortenbescherming

*Planten, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en insecten*

Er worden geen beschermde, niet vrijgestelde soorten planten, vissen, amfibieën, reptielen, grondgebonden zoogdieren en insecten in het plangebied verwacht.

#### *Vogels*

Binnen het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Om uit te sluiten dat nesten vernield of verstoord kunnen worden dienen de werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden buiten het broedseizoen (maart-augustus) plaats te vinden.

Indien werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden in het broedseizoen plaatsvinden dient voorafgaand aan de vestiging van broedvogels het plangebied ongeschikt gemaakt te worden. Tevens dient voorafgaand aan de werkzaamheden een scan plaats te vinden om uit te sluiten dat broedende vogels aanwezig zijn.

Voor mogelijk aanwezige categorie 5 soorten als Ekster, Zwarte kraai, Grote bonte specht, Pimpelmees en Koolmees zijn in de omgeving voldoende alternatieve nestmogelijkheden beschikbaar in de vorm van vogelhuisjes, zachte boomsoorten en grote bomen. Er zijn derhalve geen ecologische omstandigheden waardoor de nesten van dergelijke soorten als jaarrond beschouwd dienen te worden..

Rekening dient te worden gehouden dat de werkzaamheden (sloop, aanleg/bouwfase) buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Mochten deze werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden, dan dient een broedvogelscan door een ecologisch deskundige te worden uitgevoerd. Het verwijderen van beplanting en struiken dient gefaseerd verwijderd worden.

#### *Vleermuizen*

Er zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen of te verwachten. Voor mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep. Aanwezige foeragerende vleermuizen kunnen tijdens de werkzaamheden gemakkelijk uitwijken. Op basis van de aangetroffen en te verwachten soorten in het plangebied kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen nader onderzoek noodzakelijk is. Wel dient in de uitvoering van het plan rekening te worden gehouden met het gebruik van kunstlicht in de actieve periode (globaal van april tot en met oktober) van vleermuizen. De kunstmatige verlichting dient naar het plangebied gericht te zijn.

#### *Conclusie*

Vanuit de Wet natuurbeschermingen zijn er geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan. Wel dienen de hiervoor genoemde mitigerende maatregelen voor vogels en vleermuizen in acht te worden genomen. Tevens dient er zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en eventueel kunnen vluchten. Ook moet voorkomen worden dat als het terrein braak ligt (zandhopen of overige), amfibieën of overige soorten zich tijdelijk gaan vestigen. Tot slot geldt te allen tijde de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming.

## **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

#### *Betekenis voor het project*

Er zijn geen bedrijven of functies in de omgeving aanwezig die een goed woon- en leefklimaat ter plaatse in de weg staan danwel in de bedrijfsvoering worden beperkt door het toevoegen van de woningen.

## **4.7 Verkeer en parkeren**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

#### *Betekenis voor het project*

De Rietorchis is een erfontsluitingsweg waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt. De nieuwe woningen worden op deze weg ontsloten.

De parkeernormen zijn opgenomen in de gemeentelijke Nota Parkeernormen Castricum 2020. Het plangebied valt onder de 'rest bebouwde kom'. De parkeernormen zijn hierin afgeleid van de CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen). Momenteel worden de gemeentelijke parkeernormen herzien. Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. Vanwege de beperkte impact van het initiatief op de omgeving is door de gemeente aangegeven dat een parkeernorm van 2,0 per woning volstaat. Op de beide kavels is voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein in te vullen. Beide woningen krijgen een dubbele oprit met twee parkeerplaatsen naast elkaar en een garage. Deze worden conform de nota parkeernormen gerekend als 4,0 parkeerplaatsen.

In de algemene gebruiksregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

## **4.8 Geluid wegverkeer**

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

#### *Betekenis voor het project*

De wegen in de directe nabijheid van het plangebied hebben een maximum snelheid van 30 km/h. Deze wegen hebben op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoekszone. Het betreft wegen waar hoofdzakelijk sprake is van bestemmingsverkeer. Gelet op de relatief lage verkeersintensiteiten, kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting als gevolg van verkeer aanvaardbaar is en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De Rijksweg N203 betreft een geluidgezoneerde weg. In 2017 is akoestisch onderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd voor woningbouw op het naastgelegen perceel. In dit onderzoek is een geluidbelasting

---

<sup>5</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Rietorchis/Vogelmelk Limmen, 2 maart 2017

van 45 dB berekend. De te realiseren woningen in het onderhavige plangebied worden op grotere afstand van de N203 gerealiseerd. Het is voldoende aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het plangebied niet wordt overschreden.

#### 4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

##### *Betekenis voor het project*

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een klein project welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

#### 4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

##### *Betekenis voor het project*

Met behulp van de risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

#### 4.11 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren van de te realiseren woningen. Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw

van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

#### *Betekenis voor het project*

Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet. Bij de uitwerking van het bouwplan zal ruimschoots aandacht worden besteed aan duurzaamheidsmaatregelen. Vanaf 1 januari 2021 moet worden voldaan aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Dat is een nieuwe methode om de energieprestatie van gebouwen te berekenen. Er zal moeten worden voldaan aan de wettelijke vereisten.

### **4.12 M.e.r.-beoordeling**

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

#### *Betekenis voor het project*

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is sprake van de realisatie van twee woningen, waarmee ver onder de drempelwaarde wordt gebleven. Het is gelet op de hiervoor behandelde milieu- en omgevingsaspecten uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten**

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

### 5.2 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Wonen
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen  
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten  
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

#### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Wonen  
Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 6 en 10 meter. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is verder aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Kern Limmen. Bij de woningen zijn onder voorwaarden aan huis gebonden beroepen en bedrijven toelaatbaar.

- Artikel 4: Waarde – Archeologie 2

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen. Indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup> moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 5: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 6: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft de voorwaarden voor uitoefening van aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Tevens zijn in dit artikel bepaald dat het gebruik conform de bestemming slechts is toegestaan indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Tot slot geeft het artikel een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 8: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 9: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 10: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

## **5.3 Handhaafbaarheid**

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;

- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

## 6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

De burens in de directe omgeving van het plangebied zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft reeds overleg plaatsgevonden in het kader van de watertoets. De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.4. Het bestemmingsplan zal voorafgaand aan de terinzagelegging aan de provincie Noord-Holland worden toegestuurd.

### 7.2 Procedure bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 23 februari 2023 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en van reactie voorzien in de Nota zienswijzen, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.