

Bestemmingsplan Limmen - Zandzoom



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

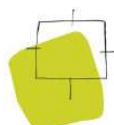
Bestemmingsplan Limmen - Zandzoom

V A S T G E S T E L D

Inhoud

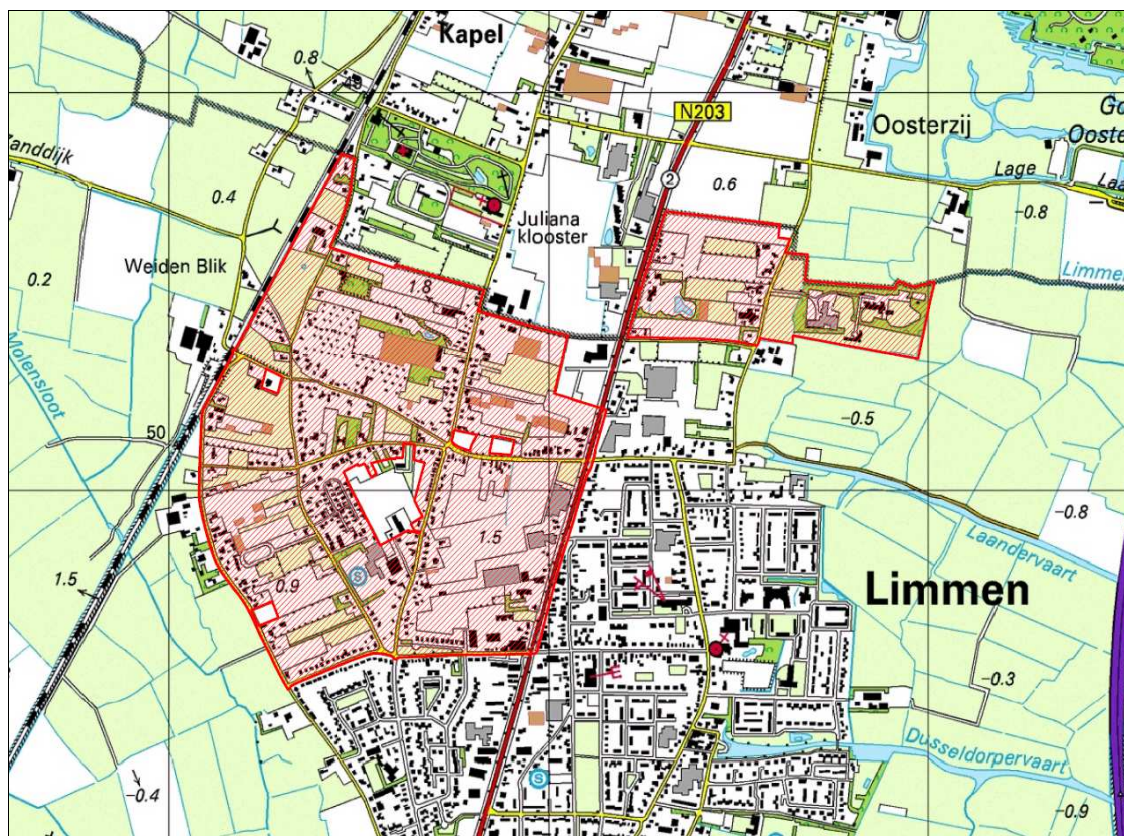
Toelichting + bijlage
Regels + bijlagen
Verbeelding

3 februari 2011
Projectnummer 041.00.00.09.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige ruimtelijke en functionele karakteristiek	9
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.2	Functionele structuur	12
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	21
3.3	Regionaal beleid	25
3.4	Gemeentelijk beleid	25
3.5	Planvorming Zandzoom	27
4	Planbeschrijving	31
4.1	Hoofdstructuur	31
4.2	De woonfunctie	33
4.3	Verkeer en ontsluiting	36
4.4	Overige functies	40
4.5	Beeldkwaliteit	40
4.6	Duurzaamheid	47
4.7	Fasering	49
5	Randvoorwaarden	51
5.1	Milieu	51
5.1.1	Wegverkeerslawaaai	51
5.1.2	Spoorweglawaaai	53
5.1.3	Hinder bedrijven	54
5.1.4	Luchtkwaliteit	57
5.1.5	Externe veiligheid	57
5.1.6	Conclusie	58
5.2	Waterparagraaf	59
5.3	Ecologie	66
5.4	Archeologie	67
5.5	Bodem	70
6	Juridische vormgeving	73
6.1	Algemeen	73
6.2	Bestemmingsplanprocedure	75
6.3	Toelichting op de bestemmingen	76
7	Exploitatie	81

Bijlage

Inleiding



In het gebied tussen Heiloo en Limmen zal een groot woongebied worden ontwikkeld met 2000 - 2400 woningen. Op het grondgebied van de gemeente Castricum gaat het om 500-600 woningen die worden ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied. Voor het gebied zijn diverse plannen opgesteld. Richtinggevend voor de op te stellen bestemmingsplannen voor het gebied binnen de gemeente Castricum zijn het Structuurplan Limmen-Zandzoom (2007), het Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Heiloo/Limmen (2005), de Strategische Visie Buiten Gewoon Castricum (2006), de Actualisatie daarvan (2010) en het Ruimtelijk plan landelijk gebied (2008). De gemeentelijke ambities op hoofdlijnen zijn vastgelegd in de Voortgangsrapportages die van tijd tot tijd door de gemeente worden uitgebracht en door de gemeenteraad vastgesteld.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft deels een gedetailleerd karakter waar het gaat om de bestemmingen van de gebouwen langs de bestaande bebouwingslinten. De nieuw te bebouwen gebieden krijgen een uit te werken bestemming. Uitwerking vindt plaats als een nieuwe aansluiting op de A9 ter hoogte van de Lagelaan in Heiloo is zeker gesteld en als de gronden zijn verworven of overeenkomsten met de eigenaren zijn gesloten over de ontwikkeling ervan.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op twee gebieden:

- Het grootste deel bestaat uit het gebied begrensd door de gemeentegrens met de gemeente Heiloo in het noorden, de Rijksweg en het bedrijventerrein Nieuwelaan in het oosten, de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat in het zuiden en de Westeweg en de spoorlijn in het westen.
- Het kleinste deel bestaat uit het gebied begrensd door de gemeentegrens in het noorden, GGZ locatie De Oosthoek in het oosten, de Nieuwelaan in het zuiden en de Rijksweg in het westen.

Het nieuwbouwproject Hogeweg/Pagenlaan en het bedrijventerrein Nieuwelaan vallen buiten dit bestemmingsplan. Hiervoor zijn zelfstandige bestemmingsplannen in voorbereiding. De plangrenzen van het voorliggende plan zijn afgestemd op de plangrenzen van deze plannen. Dat geldt ook voor een apart bestemmingsplan met betrekking tot 8 'topkavels' in het plangebied, dat in voorbereiding is.

De overzichtskaart voorafgaand aan dit bestemmingsplan geeft het plangebied weer, evenals de kaart die in de hiernavolgende figuur is opgenomen.



Figuur 1.1 Plangebied met globale plangrenzen (foto Google Earth)

VIGERENDE
BESTEMMINGSPLANNEN

De thans voor dit plangebied vigerende bestemmingsplannen worden in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1.1 Vigerende bestemmingsplannen

	Bestemmingsplan	Situering	Vastgesteld	Goedkeuring GS
1.	Strandwal	Grootste deel plangebied	9 oktober 1989	15 mei 1990
2.	Kapelweg e.o.	Tussen Westerweg en Kapel	21 april 1977	28 februari 1978
3.	Vinkenbaan	Zuidwesthoek	12 april 1984	19 januari 1985
4.	Handel en Nijverheid	Zuidoosthoek	5 november 1981	28 september 1982
5.	Buitengebied	Oosthoek	3 juli 1975	14 september 1976
6.	Strandwal, herziening Pagenlaan-Visweg	Tussen Visweg, Pagenlaan, Kapelweg	11 april 1996	26 juni 1996

In de nieuw in te richten gebieden is het voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Om het voorkeursrecht te bestendigen dient het voorliggende bestemmingsplan uiterlijk 13 februari 2011 te worden vastgesteld. Inmiddels vinden onderhandelingen plaats met enkele grondeigenaren. Met de grootste grondeigenaar in het gebied heeft de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Ten behoeve van de planvorming en de exploitatie is de oprichting van een Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) in voorbereiding, waarin gemeente en marktpartij samenwerken.

In het navolgende hoofdstuk wordt in de eerste plaats ingegaan op de historische achtergrond van het gebied en komen de functionele en ruimtelijke kenmerken in de huidige situatie aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het voor het plangebied relevante provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader behandeld. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 5 ingegaan wordt op de planologische randvoorwaarden (waaronder milieu, ecologie, archeologie en water). In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De verslaglegging van de overleg- en inspraakprocedure is opgenomen in een aparte rapportage ('Nota Inspraak en Overleg voorontwerpbestemmingsplan 'Limmen-Zandzoom', augustus 2010).

Het bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, hetgeen betekent dat:

- aan alle verschillende objecten op de verbeelding IMRO-coderingen zijn toegekend;
- de digitale verbeelding is vertaald naar de standaard techniek van uitwisseling;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de verbeelding zijn gekoppeld.

DIGITAAL PLAN

Gebruik van de IMRO-coderingen zorgt ervoor dat de bestemmingen in de verbeelding eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de verbeelding met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

Bij de vormgeving van de verbeelding is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in het rapport "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (DURP, 2008).

Huidige ruimtelijke en functionele karakteristiek

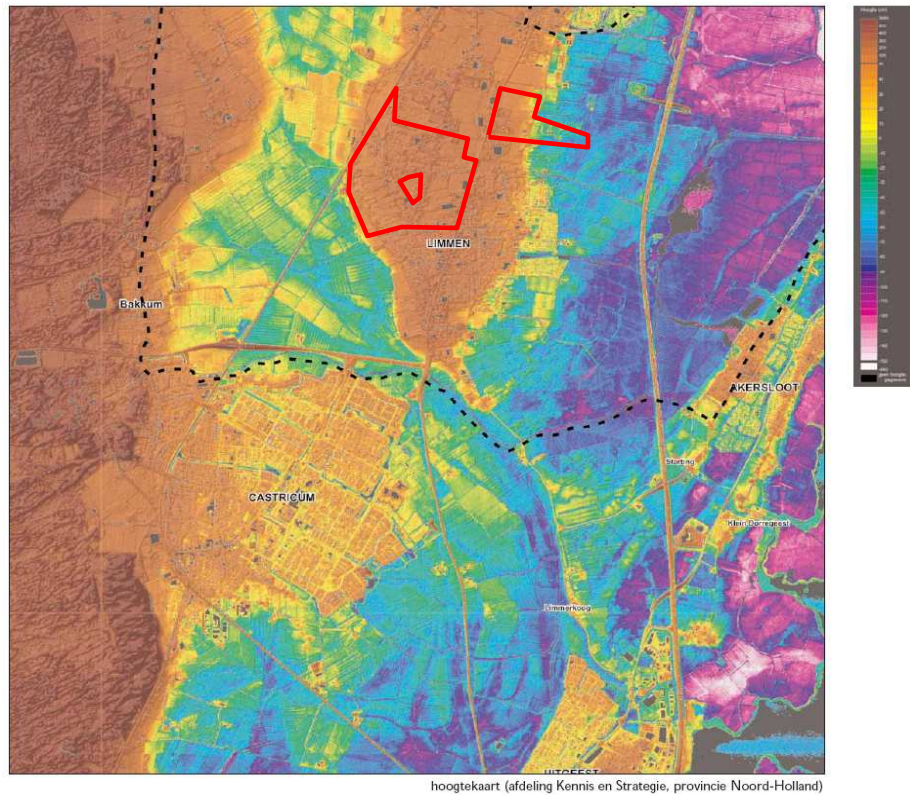


2.1

Ruimtelijke structuur

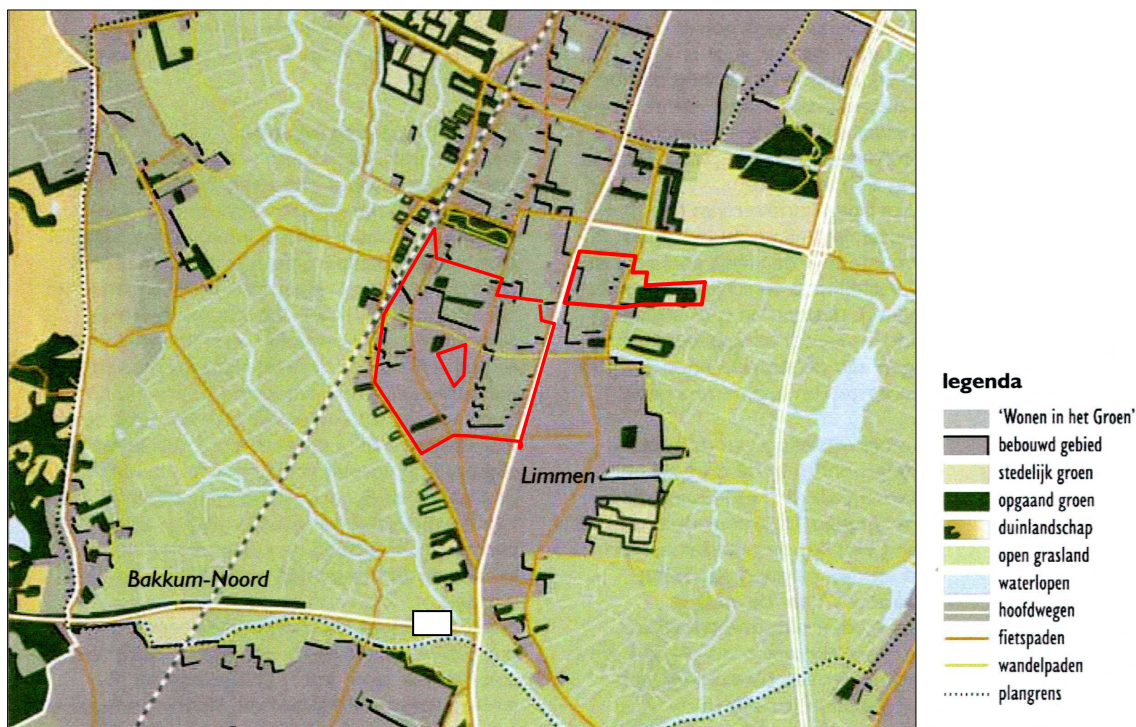
Hoofdstructuur

Het plangebied omvat een deel van de strandwal tussen Alkmaar en Limmen en de aan weerszijden daarvan gelegen strandvlaktes. Het landschap is gevormd door de zee: de strandwal is een restant van een oude duinenrij. Deze duinenrij is tussen Limmen en Castricum doorbroken door het IJ, die enige tijd via dit 'gat' naar zee stroomde. Vanaf het jaar 0 verzandde deze geul en verplaatste de duinenrij zich in westelijke richting. De eerste nederzettingen ontstonden in de vroege middeleeuwen op de hoger gelegen strandwallen. Vanaf de strandwallen werden de strandvlakten ontgonnen. Dit is nog steeds zichtbaar in de kavelrichting. De strandvlakten zijn ook nu nog relatief dunbevolkt. In de strandvlakten zijn diverse oude stroomgeulen uitgegraven tot kanalen (Schulpvaart, Laandervaart, Dusseldorpvaart) die in vroeger eeuwen een functie hadden voor de scheepvaart. Op de hoogtekaart is de indeling in strandwallen en strandvlakten met vroegere stroomgeulen nog goed zichtbaar (zie figuur 2.1).



Figuur 2.1 Hoogtekaart gebied Castricum-Limmen; roodomlijnd globale ligging plangebied. (Bron: Ruimtelijk Plan Landelijk Gebied, MTD Landschapsarchitecten, 2008)

De strandwallen kennen vanouds een veel dichtere bebouwing. Langs de noord-zuid over de strandwal lopende wegen en paden ontstond in een losse structuur lintbebouwing, die zich ter hoogte van Heiloo en Limmen verdichtte tot bebouwingsclusters. Op de akkers tussen de bebouwingslinten werd landbouw bedreven in de vorm van akkerbouw, groenteteelt en bollenteelt. Hoewel veel kleine kavels in de loop der tijd zijn samengevoegd, is de oorspronkelijke kleinschalige en gevarieerde inrichting met houtwallen en hagen als afscheiding van percelen nog steeds zichtbaar. Figuur 2.2 geeft een overzicht van situering van de inbedding van het plangebied in de bestaande ruimtelijke structuur.



Figuur 2.2 Bestaande landschappelijke elementen in het plangebied (plangebied globaal in rood begrensd). Bron: Ruimtelijk Plan Landelijk Gebied, MTD Landschapsarchitecten, 2008

Structurerende elementen in het plangebied zijn de historische noord-zuid lopende linten van de Oosterzijweg, de Hogeweg, de Kapelweg en de Westeweg. Aan het eind van de 19^{de} eeuw is daar de Rijksweg bijgekomen. De verkavelingsrichting is dwars op deze linten, met oorspronkelijk rechthoekige kavels, die met de smalle zijde aan de linten grenzen. Langs de oost-west-kavelgrenzen lopen soms greppels en sloten, die het water in oostelijke en westelijke richting vanaf de strandwal naar de strandvlaktes afvoeren. Op de waterhuishouding wordt nader ingegaan in paragraaf 5.2.

Ook de oudere groenstructuren lopen meest oost-west. In het plangebied gaat het om een aantal hagen en boomsingels en het bosje rondom de voormalige psychiatrische inrichting Oosthoek.

Bebouwing

De bestaande woningen in het plangebied hebben een zeer divers karakter, maar relatief veel woningen zijn vrijstaand en hebben één bouwlaag met een steile kap, haaks op de wegrichting. De bebouwing langs de linten staat op veel plaatsen in een los verspringende rooilijn. Waar meer planmatige woningbouw plaatsvond, (onder meer delen van de Hogeweg, Burg. Nieuwenhuijsenstraat) staan woningen wel in een strakke rooilijn. Incidenteel zijn er dubbele en geschakelde woningen in het plangebied.

Grootschaliger bebouwing komt her en der in het gebied voor. Daarbij gaat het om bedrijfsgebouwen en (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Ook op het terrein van de Oosthoek staan enkele grootschalige gebouwencomplexen.

In 2006 is voor de gemeente een selectievoorstel opgesteld voor een gemeentelijke monumentenlijst (Stichting Welstandszorg Noord-Holland, 2007). Op basis daarvan zijn in het plangebied als gemeentelijk monument geselecteerd:

- Een zitbank aan de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat uit 1937, opgericht ter gelegenheid van het ambtsjubileum van burgemeester J.J. Nieuwenhuijsen.
- Een bollenschuur aan de Hogeweg 108 uit omstreeks 1900.

Strandvlakte

De kleinschalige inrichting van de strandwal staat in scherp contrast met de grootschalige openheid van de strandvlaktes. Vooral aan de westkant van de strandwal is de overgang tussen strandwal en strandvlakte tamelijk abrupt. De Westerweg, die aan de zuidwestkant de begrenzing vormt van het plangebied, markeert deze overgang. De openheid van het landschap wordt hier benadrukt door de markante, begroeide duinenrij ten westen ervan. Aan de oostzijde is sprake van een meer diffuse overgang tussen de twee landschappen. De meest oostelijke uitloper van het plangebied met de voormalige psychiatrische inrichting De Oosthoek ligt in het gebied van de strandvlakte.

2.2

Functionele structuur

De nieuwe woongebieden worden ingebed binnen de bestaande functionele structuur. Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven gaat het om een oorspronkelijk agrarisch gebied met kleinschalige agrarische percelen. In de loop der jaren heeft veel bebouwing een woonfunctie gekregen; in sommige gevallen ook een bedrijfsfunctie. Daarnaast heeft zich langs de linten een verdichting van de bebouwing voorgedaan, waarbij er vooral woningen zijn gebouwd. Daarnaast komen er diverse bedrijven in het gebied voor, zowel agrarische als andersoortige bedrijven.

In het navolgende wordt ingegaan op de functies die in het gebied voorkomen.

Wonen

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

Bedrijven en voorzieningen

Langs nagenoeg alle bestaande wegen in het plangebied komen bedrijven en voorzieningen voor. Het gaat daarbij in de eerste plaats om agrarische bedrijven en bedrijven die zijn gelieerd aan de agrarische sector. Op de agrarische bedrijfspercelen van deze bedrijven is de Wet Voorkeursrecht van toepassing. De agrarische bedrijven zullen bij uitvoering van de woningbouwplannen grotendeels verdwijnen. Daarnaast zijn er andersoortige bedrijven en voorzienin-

gen in het gebied gevestigd. Ook hierbij geldt dat bij sommige percelen het voorkeursrecht op basis van de Wvg van toepassing is. Tabel 2.1 geeft een overzicht hiervan.

Op de bedrijven die zullen blijven bestaan, wordt ingegaan in paragraaf 5.1.3. In het plangebied bevindt zich verder een groot aantal bedrijven en beroepen-aan-huis. Hiervoor zijn de algemene regels van de gemeente Castricum van toepassing. Deze bedrijven blijven in het navolgende verder buiten beschouwing.

Tabel 2.1 Bedrijven en instellingen waarbij het voorkeursrecht op basis van de Wvg van toepassing is op (een deel van) het bedrijfsperceel

Adres	Naam	Branche
Burg. Nieuwenhuijsenstraat 16	Antiek W.K. Van Galen	Opslag en verkoop antiek e.d.
Burg. Nieuwenhuijsenstraat 16c	Martin Schilder	Stalling auto's
Hogeweg 94	Fa. Gebr. Min	Groothandel bollensector
Hogeweg 144-146	L.J.P. Meijland	Akkerbouw, kassen
Hogeweg 167	Wempe Transport	Transportbedrijf
Hogeweg 177	Bloembollen Bierman	Akkerbouw, kas
Hogeweg 193	A.P. van der Velden	Aluminiumbewerking
Kapelweg 7	A.H. Suykerbuyk	Stalling paarden, drafbaan
Kapelweg 70	C.G. Louwe	Akkerbouw, kas
Nieuwelaan 4a	Driessen Vastgoed B.V., verhuurd aan C. Schilder	Akkerbouw, kas
Oosterzijweg	GGZ	Terrein voormalige psychiatrische instelling
Oosterzijweg 25	R.J. Vulpen	Transportbedrijf
Rijksweg 107	Fa. Zandbergen	Transportbedrijf
Rijksweg 127a	Kwekerij C.G. Schilder	Tuinbouw, kas
Visweg 44	Fa. A. Nuijens	Bollenteelt
Westerweg 124	B. Dirkson	Fokken dieren
Westerweg 136	Marco Al	Loonbedrijf
Westerweg 142	Fa. E. Metzelaar en zn.	Hovenier, kas
Westerweg 144	M.J.M. Metzelaar	Akkerbouw

Recreatie

In het plangebied zijn enkele verblijfsrecreatieterreinen aanwezig:

Hogeweg 179	Kleinschalig kampeerterrein
Kapelweg 60	Recreatiepark
Kapelweg 68	Recreatiepark
Rijksweg 97	Vakantieappartementen
Visweg 97	Recreatiepark

Deze terreinen behouden hun functie.

Met name de Westerweg heeft een functie als recreatieve fietsroute naar het duingebied; via Westerweg en Kapelweg loopt een lange afstandsfietsroute (Oeverlandroute, LF 7).

Overige voorzieningen

In het plangebied komen de volgende overige voorzieningen voor:

Tabel 2.2 Overige voorzieningen in het plangebied

Functie	Adres	Branche
Maatschappelijk	Kapelweg 72 Kapelweg 74 Het Palet 1	Scouting Praktijk psychotherapie Ouderenwinkel
Detailhandel	Hogeweg 159 Rijksweg 127	Banketbakker woningtextiel
Horeca	Rijksweg 12	Chin.-Ind. Restaurant
Sport	Kapelweg 8-10	Tennisbanen

Deze voorzieningen beperken de mogelijkheden voor woningbouw in het gebied niet of nauwelijks en blijven gehandhaafd.

In het nieuwe woongebouw op de hoek van de Rijksweg en de Burg. Nieuwenhuijsenstraat (Het Palet) staan enkele commerciële ruimtes op de begane grond leeg.

Infrastructuur

De belangrijkste doorgaande verbinding in het gebied is de Rijksweg, die van Uitgeest langs Castricum en door Limmen naar Heiloo loopt. Voorheen was dit een provinciale weg (N203), maar de weg heeft deze status verloren en is nu een gemeentelijke weg. De overige wegen hebben in de eerste plaats een ontsluitende functie voor de aangrenzende percelen. Over de Westergeweg, de Kapelweg, de Hogeweg en de Oosterzijweg is sprake van sluipverkeer, dat de drukte op de Rijksweg tracht te omzeilen. Deze wegen worden - naast de Rijksweg - ook veel door fietsverkeer naar en van de richting Heiloo gebruikt.

Structurerend element aan de westkant van het plangebied is verder de spoorlijn Uitgeest-Alkmaar. Bewoners van het toekomstige woongebied moeten gebruik maken van de bestaande stations in Castricum en Heiloo. De Rijksweg wordt benut door diverse buslijnen. Een halteplaats bevindt zich juist ten zuiden van de Burg. Nieuwenhuijsenstraat.

In het plangebied komen geen leidingen voor die planologische regeling in het voorliggende plan noodzakelijk maken.

Groen en water

Zoals eerder aangegeven komen er langs de kavelgrenzen van de (voormalige) agrarische percelen houtsingels van vooral elzen voor. Karakteristiek voor het gebied zijn verder de plaatselijk nog voorkomende meidoornhagen. Een groter groenelement vormt het bos rond de voormalige psychiatrische inrichting Oosthoek. Her en der in het gebied komen kleine bosjes voor, maar deze hebben geen (dag)recreatieve functie.

Open water komt in het gebied alleen voor aan de randen van het terrein van De Oosthoek. De waterloop langs de noordzijde hiervan is de Limmertocht, die in vroeger eeuwen bevaarbaar was. De helft van dit water valt in het plangebied. Ook elders op en langs de rand van het terrein is water aanwezig in de vorm van een aantal sloten.

In het gebied van de strandwal komt nauwelijks open water voor. Wel zijn er in het gebied diverse voornamelijk oost-westlopende greppels en sloten, die voornamelijk bij veel regenval water voeren. In droge tijden staan de meeste sloten en greppels droog.

3.1

Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

In de loop van 2004 is de *Nota Ruimte* uitgebracht. Deze nota vervangt het ontwerp van de *Vijfde Nota op de Ruimtelijke Ordening*. De Nota Ruimte heeft als hoofddoel het op efficiënte en duurzame wijze ruimte scheppen voor de verschillende functies. Het beleid richt zich op:

1. het versterken van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtiger steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Op het niveau van bestemmingsplannen zal aan deze beleidsdoelstellingen zoveel mogelijk een bijdrage geleverd moeten worden. Het ruimtelijk beleid zal meer dan in het verleden worden overgelaten aan provincies en gemeenten.

Nationaal Landschap Laag-Holland

Bij de Nota Ruimte zijn 20 'nationale landschappen' aangewezen. Daaronder is het Nationaal Landschap Laag-Holland. Het plangebied van het voorliggend plan ligt op de rand hiervan (zie figuur 3.1). Binnen de Nationale Landschappen moet worden gestreefd naar behoud van de kernkwaliteiten van het landschap. In Laag Holland zijn dat:

- Grote openheid van het landschap;
- Veel weide- en moerasvogels;
- Oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- Veenpakketten;
- Middeleeuwse strokenverkaveling en historische watergangen;
- Groot aantal archeologische locaties;
- Karakteristieke dijk- en lintdorpen'.

In de streekplanherziening Begrenzing Nationaal landschap Laag Holland, waarin de provincie Noord-Holland de begrenzing heeft vastgesteld, wordt het project 'Wonen in het Groen' expliciet genoemd. In paragraaf 4.2.1 wordt het volgende gesteld: "In het ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (vastgesteld op 25 oktober 2004) zijn alle gebieden van het Nationaal landschap Laag Holland gelegen in uitsluitingsgebieden, behalve het bestaand stedelijk gebied, het zoekgebied bij Oterleek en het ontwikkelingsgebied voor het woonlandschap ten noorden van Limmen, op het grondgebied van de gemeente Castri-

cum (project 'Wonen in het Groen'). De streekplanherziening is passend voor het project”.

In paragraaf 4.3.1 van voornoemd streekplan is tevens een uitwerking gegeven aan het begrip “migratiesaldo 0”. In het streekplan is een inventarisatie gemaakt van alle woningbouwplannen in het gebied van het Nationaal landschap Laag Holland. Uitgaande van migratie 0 dienen er volgens het streekplan tot 2020 3.700 woningen te worden gerealiseerd, waaronder derhalve ook het plan in Limmen.

In aanvulling hierop kan worden opgemerkt dat het project 'Wonen in het Groen' een versterking van Laag Holland betekent. Het project 'Wonen in het Groen' betreft een integraal project met naast woningbouw investeringen in de benodigde infrastructuur én in groene projecten. Met dit laatste wordt beoogd een impuls te geven aan het omliggende open gebied, niet alleen om het te behouden maar ook het te versterken en verrommeling tegen te gaan. Overigens is het plangebied van Limmen - Zandzoom ook in de nieuwe structuurvisie van de provincie Noord-Holland opgenomen als transformatiegebied, waaronder woningbouw.



Figuur 3.1 Begrenzing Nationaal Landschap Laag Holland
(Bron: www.laagholland.nl)

AmvB Ruimte

Het deel van het rijksbeleid dat bindend is voor andere overheden wordt vastgelegd in de AmvB Ruimte. Hiervan ligt het ontwerp momenteel ter inzage. In eerste instantie wordt bestaand beleid vastgelegd. Daarna volgt in een nieuwe procedure een AmvB met nieuw beleid.

Het beleid van de Nota Ruimte is verder uitgekristalliseerd in het streekplan van de provincie Noord-Holland.

Nota Mobiliteit (2004)

De Nota Mobiliteit geeft de volgende ook voor lagere overheden belangrijke beleidsdoelen aan:

1. het verbeteren van de internationale bereikbaarheid;
2. het verbeteren van de interne en onderlinge bereikbaarheid van de nationale stedelijke netwerken en economische kerngebieden;
3. een goed functionerend systeem voor het vervoer van personen en goederen als essentiële voorwaarde voor economische ontwikkeling;
4. het inzetten op proces- en technologie-innovatie ter realisering van beleidsdoelen;
5. de uitgangspunten bij het realiseren van deze beleidsdoelen zijn betrouwbare reistijden en een vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

Vierde nota Waterhuishouding (1999) en Nationaal Waterplan (2010-2011)

Integraal waterbeheer blijft ook in de Vierde Nota Waterhuishouding de strategie van het waterbeleid. Er is meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu noodzakelijk. Gebiedsgericht beleid wordt daarbij als sleutelbegrip gehanteerd. In de nota komt het beleid voor verschillende watersystemen aan de orde, waaronder water in de stad en regionale wateren. Extra aandacht wordt besteed aan de thema's veiligheid, verdroging, emissies en waterbodems.

De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding is: 'Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd'. Het vergroten van samenhang en betrokkenheid is daarbij een van de speerpunten.

De nota maakt duidelijk dat het waterbeleid alleen kans van slagen heeft, als het in samenwerking met betrokkenen en dus in de directe omgeving van mensen gestalte krijgt. Dit betekent dat issues die lokaal of regionaal spelen ook zo veel mogelijk op dit niveau worden opgepakt. Een gebiedsgerichte aanpak is dus noodzakelijk. De begrenzing van gebieden waarin ontwikkelingen spelen, moet zo veel mogelijk samenvallen met grenzen van watersystemen.

Met het beleid van de Vierde Nota Waterhuishouding wordt verwacht dat een verdere verbetering van het functioneren van de watersystemen kan worden bereikt.

De Vierde Nota Waterhuishouding zal de komende tijd worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt, te benutten. De gemeente Castricum valt in het 'Stroomgebiedbeheerplan Rijndelta-West', waartoe heel West-Nederland behoort. In het bijbehorende Maatregelenpro-

gramma wordt aangegeven dat de belangrijkste maatregelen de (her)inrichting van waterlopen en het aanleggen van ecologische verbindingen betreft. Specifiek ten aanzien van het plangebied worden geen doelen geformuleerd.

Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water is gesteld dat in 2015 alle watersystemen op orde moeten zijn wat betreft wateroverlast, tekort en kwaliteit. Uit toetsing van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier blijkt 10% van de peilgebieden niet op orde te zijn, wat in de toekomst nog zal oplopen onder invloed van de klimaatveranderingen. Het Hoogheemraadschap stelt in het Raamplan WB21 prioriteit aan de aanpak van de wateroverlast.

Het ligt in de lijn der verwachting, dat het aandeel agrarisch natuurbeheer zal toenemen in dit gebied. Daarmee lijkt het in de toekomst mogelijk het watersysteem op orde te brengen door vertraging van de afvoer. Door vernatting en het vasthouden van gebiedseigen water, kan de inlaat van relatief vuil, gebiedsvreemd water in de zomer voorkomen worden. Hiermee krijgt de waterkwaliteit een aanzienlijke impuls. Zeldzame, kwelminnende natuur krijgt de kans zich te ontwikkelen.

Structuurvisie voor de Snelwegomgeving panorama's 'Zicht op mooi Nederland' (2008)

Met deze visie wil het Rijk samen met de provincies de bebouwde en onbebouwde omgeving van snelwegen verbeteren en de waardering voor ons landschap vergroten. Daartoe zijn onder meer negen Nationale Snelwegpanorama's geselecteerd. De panorama's bieden zicht op prachtige landschappen die herkenbaar zijn als typisch Nederlands. Eén van deze snelwegen is de A9 in Noord-Kennemerland, te oosten van het plangebied.

De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op het panorama vanaf de A9. Vanaf de A9 is alleen het gebied van de voormalige psychiatrische inrichting Oosthoek zichtbaar. Het opgaand groen aan de randen van dit terrein zal bij de toekomstige herinrichting van dit gebied intact blijven.

Wegaanpassingsbesluit A9 Alkmaar-Uitgeest (oktober 2010)

De verbreding van de A9 tussen Alkmaar en uitgeest is in de Spoedwet Wegverbreding opgenomen. De weg zal worden uitgerust met spitsstroken. Het Wegaanpassingsbesluit biedt daarvoor het beleidskader. De aanleg van spitsstroken heeft binnen het plangebied geen akoestische gevolgen. De werkzaamheden aan de spitsstroken starten 1 november 2010; de spitsstroken worden volgens planning in september 2011 in gebruik genomen. Door de aanleg van de spitsstroken neemt de capaciteit van de A9 toe en daarmee wordt voldaan aan een belangrijke randvoorwaarde voor de realisatie van de aansluiting van de A9 naar de Kennemerstraatweg in de gemeente Heiloo. Hierover vindt naar verwachting op korte termijn besluitvorming plaats.

3.2

Provinciaal beleid

Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord 'Ontwikkelen met kwaliteit' (2004)

De ontwikkeling van de Zandzoom is mede mogelijk gemaakt op basis van de het Ontwikkelingsbeeld uit 2004. Het plangebied Limmen-Zandzoom is gelegen in een zogenoemd zoekgebied (zie onderstaande afbeelding) met uitzondering van De Oosthoek.



Figuur 3.2 Detail van kaart 1 met legenda van het Streekplan Noord-Holland Noord: uitsluitingsgebieden (groen) en zoekgebieden (geel); plangebied blauw omljnd

Het streekplan heeft over het plangebied het volgende opgenomen (p.58-59):

“De ontwikkeling van het gebied de Zandzoom betekent een intensivering van de nu extensief bebouwde strandwal tussen Heiloo en Limmen overigens zonder dat moet worden gestreefd naar dichtheden als in ‘gewone’ woonwijken. Daar is juist de ‘dunne’ bebouwing in een landschappelijke setting en met een recreatief karakter een kwaliteit. Niettemin kunnen hier minimaal 2000 woningen worden gerealiseerd. In kleinere delen van het gebied is een hogere dichtheid wel mogelijk als dit maar gebeurt binnen het totaal kader van het woonlandschap. Het woonlandschap maakt het mogelijk dat de Zandzoom kan worden ontwikkeld op basis en met behoud van de aanwezige cultuurhistorische en aardkundige waarden. Dit is de reden dat ondanks het voorkomen van (nationale en internationale) aardkundige waarden dit gebied niet als uitsluitingsgebied maar als zoekgebied is aangemerkt op de kaart ‘Planologisch beleidskader 2004-2014’. Ook watermaatregelen kunnen hierop aansluiten zoals bijvoorbeeld verbreding van bestaande watergangen. Het bouwen op de strandwal tussen Heiloo en Limmen wordt grofweg begrensd door de Westeren Oosterzijweg. In Castricum kan op langere termijn opschuiving van het station naar het noorden worden overwogen, zodat dit station beter ontsloten

is en meer centraal ten opzichte van de bebouwing van Castricum komt te liggen. Ook zijn er dan goede parkeermogelijkheden voor forensen en kan Limmen hiervan meeprofiteren.”

In het streekplan wordt de term woonlandschappen geïntroduceerd. Ook het Zandzoomgebied leent zich voor de ontwikkeling hiervan. Onder woonland- schap worden woongebieden met een lage woningdichtheid verstaan, waar de ontwikkeling van groene functies voorafgaat aan of gelijk opgaat met het toe- laten van de woonfunctie.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Provinciale Structuurvisie, vastgesteld op 21 juni 2010, vervangt de streek- plannen die tot nu toe van kracht waren. In de Structuurvisie geeft de provin- cie aan welke doelen zij zich in de periode tot 2040 stelt. Hoofddoel is dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provin- cie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

In de periode 2010-2030 moeten in Noord-Holland Noord nog 35.000 woningen worden gebouwd om in te spelen op de vraag. De provincie ontwikkelt een provinciale en regionale monitor om behoeften op de woningmarkt te peilen. Jaarlijks vinden per regio gespreksronden plaats over de regionale afstemming, de voortgang en visieontwikkeling. Woningbouw zal meer in binnenstedelijk gebied moeten plaatsvinden; nieuwe ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied zijn pas mogelijk als nut en noodzaak zijn aangetoond en er geen moge- lijkheden zijn voor verdichting of transformatie in bestaande bebouwde gebie- den. Alle woningbouw moet bijdragen aan verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en moet passen binnen ontwikkelingen binnen het watersysteem.

Over het gebied tussen Heiloo en Limmen heeft al eerder besluitvorming plaats- gevonden. Dit gebied heeft de status ‘Transformatiegebied- meervoudig’, waarbij de doelen zijn:

- inzetten op verscheidenheid in aanbod woonmilieus provincie;
- gebiedsontwikkeling vanuit integrale opgave voor wonen, water, recrea- tie, natuur, en bedrijvigheid op basis van landschappelijke kwaliteit en identiteit;
- waarborgen/versterken bereikbaarheid.



Figuur 3.3 Uitsnede Totaalkaart Structuurvisie

Met de Structuurvisie is ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Deze bevat algemene regels 'omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is'.

De Provinciale Verordening stelt onder meer regels ten aanzien van thema's (waaronder volumineuze detailhandel, aardkundige waarden, energie, waterkeringen) en gebieden (waaronder bestaand bebouwd gebied, landelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur, en dergelijke). In de Provinciale Verordening stelt de provincie dat in de toelichting van bestemmingsplannen aandacht moet worden besteed aan:

1. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
2. de ordeningsprincipes van het landschap;
3. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
4. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
5. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

In de Provinciale Verordening zijn verder regels uitgewerkt voor de Ruimte voor Ruimteregeling. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid om nieuwe woningen te bouwen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied.

Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland

Het landschap van de provincie Noord-Holland is dynamisch, de eisen die aan een gebied worden gesteld veranderen voortdurend en daarmee ook de inrich-

ting van het landschap. Echter, de provincie zet in op behoud van de eigenheid en herkenbaarheid van het landschap, waarbij cultuurhistorische waarden een grote rol spelen. De Cultuurhistorische Kaart van de provincie Noord-Holland biedt per gebied informatie over de kwaliteiten en kenmerken. Het plangebied ligt in de regio Kennemerland. Belangrijke cultuurhistorische waarden die hier van toepassing zijn betreffen:

- het systeem van strandwallen en strandvlakten;
- geestdorpen en graslanden: noord-zuid gerichte geest met parallelle wegen (Limmen is qua structuur het best bewaarde geestdorp van Nederland);
- 'heilige' plaatsen: Heiloo betekent 'heilig bos', de kerk van Heiloo is altijd een belangrijk pelgrimsoord geweest en het complex Onze Lieve Vrouwe ter Nood juist ten noorden van het plangebied is dat nog;
- de strandvlakten aan weerszijden van de strandwal: vooral in gebruik voor grasland en bollenteelt met een onregelmatige en blokvormige verkaveling met vele vaarten.

Op de provinciale kaart wordt nader ingegaan in paragraaf 5.2.

Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (2004)

Het intentieprogramma voor bodembeschermingsgebieden is opgesteld om te komen met betere maatregelen ter bescherming en behoud van de bodem. Het bodembeschermingsbeleid is het afgelopen decennium niet voldoende effectief gebleken; een aanzienlijk aantal gebieden is verder aangetast, vergraven en/of vervlakt. Ook het plangebied ligt in een gebied dat als aardkundig waardevol is aangemerkt. De provincie dringt erop aan deze aardkundige waarden bij nieuwe ontwikkelingen te respecteren.

Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland (2006)

In het beleidskader wordt uitgebreid stilgestaan bij de ontstaansgeschiedenis van het huidige landschap. Daarbij wordt ook ingegaan op de verschillende landschapstypen. Het voorliggende gebied valt onder het type "strandwallen en -vlaktenlandschap". In de beleidsnota wordt onder meer het volgende over dit type landschap opgemerkt: *"De strandwallen vormen langgerekte, vaak verdichte zones met bos, landgoederen en buitenplaatsen en stedelijke bebouwing. Ook de hoofdroutes volgen de strandwallen. Vooral in het zuiden hebben veel afgravingen plaatsgevonden en is een zanderijenlandschap ontstaan, veelal begrensd door steilranden. Deze gronden zijn veelal in gebruik voor bollenteelt en tuinbouw. De strandvlakten zijn meer open ruimten met groene randen en een nat karakter (als gevolg van de veengrond met veenstromen, maar ook als gevolg van kwel)".*

Voor de regio Kennemerland, wordt met betrekking tot het strandwallen en -vlaktenlandschap opgemerkt dat deze gebieden onder druk staan van verstedelijking. Er wordt niet specifiek stilgestaan bij het voorliggende plangebied. Wel wordt aangegeven dat nieuwe bebouwing een bijdrage kan leveren aan de

cultuurhistorische identiteit van de strandwallen. Hier kunnen ook nieuwe landgoederen en buitenplaatsen tot ontwikkeling worden gebracht.

3.3

Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005 - 2015

De totale regionale bouwopgave voor Noord-Kennemerland in de periode 2004-2014 is in het Ontwikkelingsbeeld bepaald op 15.100 woningen, waarvan 40% binnen bestaand gebied gerealiseerd moet worden. Dit aantal sluit aan op de verwachte toename van het aantal huishoudens. In de Regionale Woonvisie wordt een aantal knelpunten gesignaleerd, zoals de stagnerende doorstroming, een tekort aan woningen voor starters en de lange doorlooptijd van bouwplannen. De woningvoorraad is bovendien niet berekend op de komende vergrijzingsgolf. In de gemeente Castricum ligt de nadruk op het benutten van invullocaties. Het enige gebied ten zuiden van Alkmaar waar woningbouw van enige omvang mogelijk is, is het Zandzoomgebied.

3.4

Gemeentelijk beleid

Strategische visie Buitengewoon Castricum 2030 (2005)

De strategische visie biedt een kader voor het strategische beleid van de gemeente op de lange termijn. Tot de opstelling is besloten in het kader van de fusie van de gemeenten Akersloot, Castricum en Limmen in 2002. Bij deze fusie is de wens uitgesproken om een sterke groene buffer te vormen tussen de stedelijke gebieden ten noorden (Alkmaar, Heerhugowaard) en ten zuiden (Velsen en Beverwijk) van de nieuwe gemeente. Dit is verwoord in de Strategische Visie, en is uitgangspunt voor het principe van Wonen in het Groen Heiloo-Limmen. Andere conclusies uit de strategische visie zijn onder meer:

- Er wordt ingezet op een evenwichtige bevolkingsontwikkeling met ruimte voor doelgroepen van de volkshuisvesting; in dat kader richt woningmarktbeleid zich de komende jaren vooral op doelgroepen als jongeren en starters op de woningmarkt en ouderen met en zonder zorgbehoefte.
- 40% van de woningbouw moet worden gericht op mensen met lage inkomens.
- Er moet worden gestreefd naar behoud van identiteit van de gemeente: 'een groene gemeente met een reeks van wisselende landschappen en dorpen van kust tot meer'.
- Er is alleen ruimte beschikbaar voor relatief kleinschalige en op de lokale economie georiënteerde bedrijven; grotere en expansieve bedrijven worden verwezen naar het bedrijventerrein Boekelermeer.
- Wat betreft het winkelaanbod in Limmen zullen ontwikkelingen plaats moeten vinden op de as Nieuwenhuijsenstraat /Kerkweg.

- De gemeente zet zich in voor een nieuwe aansluiting op de A9 ten noorden van Limmen.

Actualisatie Buiten Gewoon Castricum (2010)

De Actualisatie is opgezet als opstap naar een gemeentelijke Structuurvisie conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De Strategische Visie uit 2005 is geactualiseerd en heeft een overzichtelijker opzet gekregen. Geconcludeerd wordt dat er de nodige stappen in de goede richting zijn gezet om de doelen uit de Strategische Visie uit 2005 te realiseren. Er is voldoende ruimte voor nieuwbouw en de komende jaren zal meer nadruk komen te liggen op kwaliteit en minder op kwantiteit. Verbetering van openbaar vervoerverbindingen zal leiden tot meer forensen en versterking van de woonfunctie. Als nieuw thema is 'water' toegevoegd. Water zal meer zichtbaar moeten worden in het landschap en de bruikbaarheid van het water voor natuur- en recreatiedoelen zal moeten worden versterkt. Belangrijk kerndoel is het realiseren van duurzame omgeving. Daarmee moet in alle planvorming rekening worden gehouden om te bevorderen dat er een aantrekkelijke en gezonde omgeving om in te wonen en te werken ontstaat. [De Actualisatie is uitgewerkt in de Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum. Noch de Actualisatie, noch de Structuurvisie bevatten ten aanzien van de Zandzoom nieuwe uitgangspunten.](#)

De nieuwe Structuurvisie is op 7 oktober 2010 vastgesteld.

Beleidsnotitie erfafscheidingen en perceelafscheidingen

De gemeente heeft haar beleid voor erf- en perceelafscheidingen vastgelegd in een beleidsnotitie. De uitkomsten daarvan zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

Groenbeleid

Het Groenbeleidsplan heeft tot doel kaders te stellen voor het duurzaam ontwikkelen, vernieuwen en in stand houden van het groen in de gemeente Castricum ter verbetering van het gebruik, de inrichting en leefbaarheid. Bij de inrichting van nieuwe woongebieden als de Zandzoom zal moeten worden uitgegaan van de eisen die in het Groenbeleidsplan zijn aangegeven.

Masterplan Inbreidingen (2009)

In deze nota wordt ingegaan op de locaties in de gemeente die in aanmerking komen voor inbreiding. In het plangebied gaat het om de locaties Pagenlaan-Hogeweg en De Pook (hoek Burg. Nieuwenhuijsenstraat-Rijksweg). Op deze laatste locatie is inmiddels een appartementengebouw verrezen. Voor de locatie Pagenlaan-Hogeweg loopt momenteel een aparte procedure.

Wonen tussen strand en polder, lokale woonvisie 2009-2030 (2009)

In de Lokale Woonvisie staan de doelen van de gemeente verwoord ten aanzien van de huisvesting. Centrale doelstelling is: 'De gemeente wil haar inwoners goed en passend huisvesten in een aantrekkelijke woonomgeving, waarbij het nieuwbouwprogramma tevens gericht is op het in stand houden van de het

voorzieningenniveau en het voorkomen van een bovenmatige vergrijzing'. Dit betekent dat het woningaanbod moet aansluiten bij de vraag van met name starters, kleine huishoudens, gezinnen en senioren. Centrale thema's daarbij zijn leefbaarheid, duurzaamheid en samenwerking. De gemeente streeft naar de inrichting van woonservicewijken met 5.000-10.000 inwoners, waarin wonen welzijn en zorg op elkaar zijn afgestemd. Ook zal moeten worden ingespeeld op de vraag naar beschermd en verzorgd wonen. De gemeente wil verder nieuwbouw zo veel mogelijk levensloopgeschikt maken, onder meer door afspraken met woningcorporaties en marktpartijen te maken in het kader van exploitatieovereenkomsten. Door afstemming van het woningaanbod op inbreidingslocaties en dat in de Zandzoom is in Limmen een evenwichtige prijsdifferentiatie mogelijk, waarbij in Zandzoom iets meer accent op het dure en topsegment ligt en in de andere locaties wat meer het accent op het betaalbare en middeldure segment.

Werkdocument Kwaliteitsimpuls Economie Castricum 2008-2012 (2008)

De gemeente Castricum stelt zich het volgende doel: 'In 2012 is Castricum een gemeente die Ondernemend, Vitaal en Uitnodigend is in een duurzame en groene omgeving'. In het Werkdocument wordt dit doel nader uitgewerkt. Alle toekomstige economische projecten worden in het vervolg getoetst op hun ondernemende, vitale en uitnodigende elementen. De gemeente zet in op meer werkgelegenheid in de gemeente, met name in de sectoren toerisme en recreatie, zorg en kennisintensieve bedrijvigheid/zakelijke dienstverlening. Voor grootschalige bedrijvigheid biedt de gemeente geen nieuwe locaties: dit type bedrijvigheid is aangewezen op bedrijventerrein Boekelermeer. Wel zijn er mogelijkheden voor de invulling van kleinschaliger bedrijfslocaties, renovatie van oude bedrijfspanden en bevordering van de combinatie van wonen en werken. Een andere economisch pijler van de gemeente betreft de voorzieningen in de verschillende kernen. De gemeente wil deze voorzieningen behouden en waar mogelijk uitbreiden. In Limmen gaat het om concentratie van de voorzieningen op de Vuurbaak en realisatie van een zorgvoorziening in het oude raadhuis.

3.5

Planvorming Zandzoom

Bestuursovereenkomst Wonen in het Groen

Door de gemeente Castricum, de gemeente Heiloo en de provincie Noord-Holland is in december 2005 een bestuursovereenkomst getekend met betrekking tot de realisatie van het project 'Wonen in het Groen'. Hierin is het voornemen van de gemeenten Castricum en Heiloo vastgelegd om 2.400 woningen in het gebied tussen Limmen en Heiloo te realiseren, waarvan circa 600 woningen op grondgebied van de gemeente Castricum.

Met de bestuursovereenkomst als basis wordt door de 3 partijen het volgende doel nagestreefd: *"de integrale ontwikkeling van het plangebied, waarbij de*

aanleg van een woonwijk met groene allure met ruimte voor woningen in het topsegment gepaard gaat met de realisatie van natuur en recreatieve voorzieningen in het landelijk gebied en een aansluiting op de A9”.

De financiële opbrengsten van het woningbouwprogramma zullen voor een deel ten goede komen aan investeringen in natuur en landschap, recreatie, alsmede aan investering ten behoeve van een aansluiting op de A9. (volgens het rood voor groen principe). De kosten voor de investeringen in groen en infrastructuur zullen in hoofdzaak door de 3 partijen (provincie Noord-Holland, gemeenten Heiloo en Castricum) gedragen worden. Daarbij is een verdeling gemaakt, waaraan alle partijen zich geconformeerd hebben.

Binnen het plangebied is naast de programmering van 40% goedkoop, 30% middelduur en 30% duur een extra categorie toegevoegd: het landgoedwonen. Dit landgoedwonen bestaat uit woningen op grote kavels in een groene setting die door hun relatief hoge prijs een bijzondere bijdrage kunnen leveren aan het woon- en leefklimaat in het gebied.

Voorwaarde voor de realisatie van het project is dat er een aansluiting op de A9 wordt aangelegd.

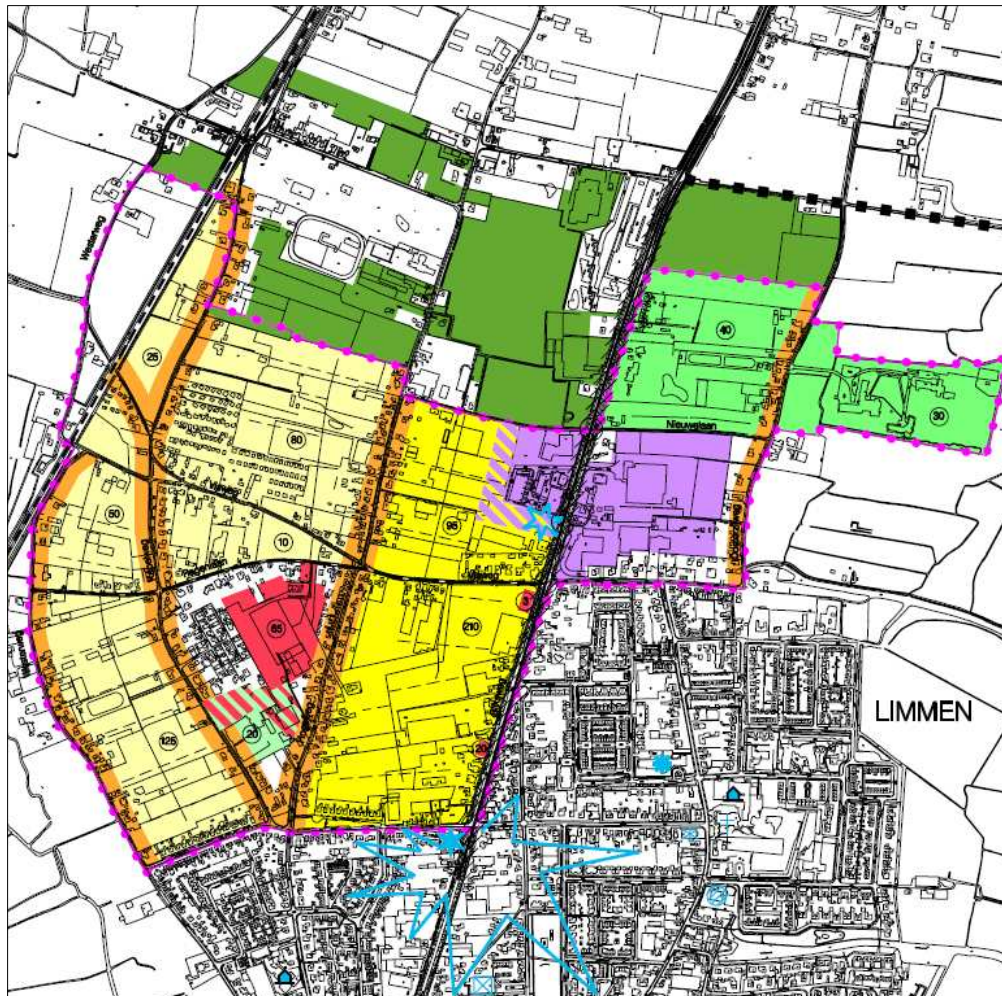
Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen

Het Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen is een belangrijk uitgangspunt voor het voorliggende bestemmingsplan. In paragraaf 4.5 wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Structuurplan Limmen-Zandzoom

De gemeente Castricum heeft voor haar grondgebied op 13 september 2007 het Structuurplan Limmen-Zandzoom vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. Uitgangspunt is een ‘duurzame verkaveling’. Dit betekent dat bij een de bebouwing, verkaveling en de inrichting van de openbare ruimte een integrale aanpak plaatsvindt, met aandacht voor de ondergrond, de cultuurhistorie en zongericht verkavelen (zie paragraaf 4.5). Dit komt tot uitdrukking in de woningbouw en in de inrichting van het gebied. Figuur 3.4 bevat een uitsnede van de plankaart bij het Structuurplan.

De uitgangspunten van Beeldkwaliteitsplan en Structuurplan zijn richtinggevend geweest voor het voorliggende bestemmingsplan. In het navolgende hoofdstuk wordt ingegaan op de uitwerking van deze uitgangspunten.



VERKLARING

- | | | | |
|--|------------------------------------|--|---------------------------------|
| | plangrens | | herhrichting weg |
| | groene buffer (zone landgoederen) | | herhrichting kruispunt |
| | groene buffer (gemeente Helloo) | | basiswinkelcentrum |
| | linten (incl. bestaande bebouwing) | | sterhalte openbaar vervoer |
| | velden (25 woningen/ha) | | basisschool |
| | velden (15 woningen/ha) | | bibliotheek, politie & gemeente |
| | bestaande woningbouwplannen | | kerk |
| | globaal aantal te bouwen woningen | | dorpshuis |
| | bedrijventerrein | | GBKN gegevens |
| | wonen + werken | | |
| | tennispark | | |
| | herschikking tennisbanen | | |
| | aansluiting op A9 | | |
| | hoofdonsluiting | | |
| | nevenonsluiting | | |
| | ontsluiting bestemmingsverkeer | | |
| | woonstraten | | |
| | spoorbaan | | |

Figuur 3.4 Kaart Structuurplan Limmen-Zandzoom 2007

Planbeschrijving

4

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de inrichting van het gebied van de Zandzoom. In eerste instantie wordt ingegaan op de hoofdstructuur; daarna op de verschillende functies in het gebied. Leidend beginsel voor de inrichting van het nieuwe woongebied is het begrip 'duurzaamheid'. Hierop wordt in paragraaf 4.5 ingegaan. Tot slot wordt kort ingegaan op de fasering.

4.1

Hoofdstructuur

Bij de toekomstige inrichting van het gebied hebben de twee betrokken gemeenten en de provincie Noord-Holland afgesproken dat zo veel mogelijk zal worden aangesloten bij de bestaande ruimtelijke inrichting van het gebied. Dat betekent dat de bebouwing blijft geconcentreerd op de strandwal, waarbij wordt gestreefd naar handhaving van de bestaande ruimtelijke structuur en behoud van de ruimtelijke karakteristiek. In dat licht is de term 'wonen in het groen' het leidende thema.

Ambities gemeente Castricum

De gemeente Castricum heeft ten aanzien van het Zandzoomproject de volgende ambitie geformuleerd (citaat Voortgangsrapportage III, december 2009):

- 'De gemeente heeft hoge ruimtelijke ambities met het Zandzoomgebied. Dit komt enerzijds tot uitdrukking door een ruime hoofdstructuur met als belangrijk element de groene gebieden tussen Heiloo en Limmen. Anderzijds komt dit tot uitdrukking in de voorgestelde woonmilieu in het Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Heiloo/Limmen.
- Voorzieningen: er bestaat binnen het plangebied geen behoefte aan nieuwe voorzieningen die de schaal van Zandzoom overstijgen. Er dient wel rekening te worden met voorzieningen die zijn afgestemd op het verzorgingsgebied van de Zandzoom (eventueel school, winkels).
- Ontsluiting: bestuurlijk ligt er de uitspraak dat Zandzoom niet in ontwikkeling kan worden genomen indien een aansluiting op de A9 niet gegarandeerd is.'

Op de woningaantallen wordt in het navolgende nader ingegaan.

Voor de gemeente Castricum zijn verder de volgende uitgangspunten van belang:

- tussen Limmen en Heiloo komt een 'groene buffer', waar nieuwe buitenplaatsen zijn geprojecteerd;

- in het gebied ten zuiden van de groene buffer bij Limmen komen kleinschalige woonclusters, meestal achter de bebouwing aan de linten en ingekaderd in bestaande groene elementen als hagen en boomwallen.

Relatie met de aansluiting op de A9

Zoals in het bovenstaande aangegeven is voorwaarde voor de bouw van (de meeste) woningen in het Zandzoomgebied dat er een nieuwe aansluiting komt tussen de A9 en de Rijksweg-Kennemerstraatweg. In maart 2010 hebben de provincie Noord-Holland en de gemeenten Alkmaar, Castricum en Heiloo daartoe een formeel verzoek ingediend bij de Minister van Verkeer en Waterstaat. De onderliggende rapportages met een afweging van verschillende varianten naderen hun voltooiing. De regio gaat uit van een aansluiting ter hoogte van de Lagelaan op het grondgebied van de gemeente Heiloo, met een oostelijke parallelweg langs de A9 voor de aansluiting op de Boekelermeer.

Voorwaarde voor de nieuwe aansluiting is een capaciteitsuitbreiding van de A9. Deze vindt daadwerkelijk plaats op basis van de Spoedwet Wegverbreding, die (onder meer) de versnelde aanleg van spitsstroken mogelijk maakt. In het kader van deze verbreding is op 5 november 2010 door de Minister van Infrastructuur en Milieu het in paragraaf 3.1 genoemde 'Wegaanpassingsbesluit A9 Alkmaar-Uitgeest' vastgesteld. Daarmee is de weg vrij gemaakt voor een positief besluit over de nieuwe aansluiting op de A9. Overigens is de regio voor de financiering van de aansluiting niet afhankelijk van rijks gelden. Omtrent de bekostiging heeft de regio bestuurlijke afspraken gemaakt.

Uitgangspunten Wonen in het groen Heiloo-Limmen

Zoals aangegeven in de inleiding hebben de gemeenten Castricum en Heiloo en de provincie Noord-Holland in 2005 de bestuursovereenkomst Wonen in het Groen en A9 Heiloo/Limmen ondertekend. Hoofdelementen daarvan zijn afspraken over de woningbouw in het gebied, de realisatie van een nieuwe aansluiting op de A9 en de ontwikkeling van natuur en recreatie in met name het gebied van de strandvlakten. Het project voorziet in nieuwe landelijke woonmilieus op de strandwal tussen Heiloo en Limmen. De combinatie van de planvorming voor de woonmilieus zelf, een kwaliteitsimpuls voor het flankerend landelijk gebied, de waterbergingsopgave en de aantakking op het nationale wegennet zijn onderdelen van een integrale aanpak van het gebied.

Het Beeldkwaliteitsplan 'Wonen in het groen Heiloo/Limmen' en het Structuurplan Zandzoom Limmen bevatten randvoorwaarden voor de verkaveling van het gebied Zandzoom Limmen. Door invulling te geven aan deze randvoorwaarden wordt tevens inhoud gegeven aan het begrip 'woonlandschap', zoals dat door de Provincie Noord-Holland in het Streekplan is benoemd. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteit.

4.2

De woonfunctie

De belangrijkste functie in de Zandzoom is de woonfunctie. In het navolgende wordt ingegaan op de bestaande woningen, de al geplande woningen en de uitgangspunten voor de inrichting van de nieuwe woongebieden.

Bestaande woningen

De bestaande woningen in het gebied behouden hun woonfunctie.

Bij de bedrijven die hun functie verliezen kan de bedrijfswoning in het algemeen een woonfunctie behouden.

Te bouwen aantal woningen in de Zandzoom

Het aantal te bouwen woningen is aangegeven in onderstaand overzicht.

Tabel 4.1 Te bouwen aantal woningen in het plangebied

Bestuursafpraak	500 - 600
Extra (zonder aansluiting A9 i.v.m. oude afspraken Limmen)	<u>90</u>
Totaal maximaal	690
Op grond van bestuursafpraak tellen van de 90 woningen er 30 volkshuisvestelijk en financieel mee	30
Projecten Oud-Limmen	<u>90</u>
Resteert voor project Wonen in het Groen (690 - 30 - 90 =)	570
Totaal aantal te bouwen nieuwe woningen op basis van voorliggende bestemmingsplan:	570
Project Wonen in het groen	
Locatie Pook (hoek Burg. Nieuwenhuijsenstraat - Rijksweg): is planologisch geregeld	-
Locatie Hogeweg/Pagenlaan apart bestemmingsplan	-
Locatie Hooy (hoek Visweg-Rijksweg), nog niet geregeld	3
Woningen topkavels (wordt planologisch apart geregeld)	<u>-8</u>
Totale plancapaciteit	565

Detailtering woningbouw

Om tot een goede samenhang in het woonlandschap te komen, worden ten aanzien van de woningen de volgende principes gehanteerd (Bron: Voortgangsrapportage).

Tabel 4.2 Principes ten aanzien van de woningbouw in de Zandzoom

Thema	Eis
Schaal en maat	<ul style="list-style-type: none"> - De woningen in het woonlandschap zijn ondergeschikt aan het groen. - Voor het hele woonlandschap geldt een voorkeur voor één of twee lagen met een kap. - In gebieden met hogere dichtheden mag in 3 lagen worden gebouwd, uitzonderlijk in 4 lagen.
Erf	De woningen zijn bij voorkeur op de straat gericht
Vorm en type	<ul style="list-style-type: none"> - Types: vrijstaand, in korte rijtjes, geen gesloten blokken of torens. - De woningen in het woonlandschap hebben een eenvoudige hoofdvorm. - De goothoogte is afhankelijk van de schaal van het landschap.
Materiaal en detaillering	De materialisatie van de woningen maakt dat ze ondergeschikt zijn aan het landschap.

Door invulling te geven aan deze uitgangspunten wordt nadrukkelijk ingespeeld op de specifieke kwaliteiten van de verschillende deelgebieden. Daarbij wordt uitgegaan van hogere dichtheden in het gebied tussen Rijksweg en Hogeweg (gemiddeld 25 woningen per hectare) en lagere dichtheden (maximaal 15 woningen per hectare) in het gebied tussen Hogeweg en spoorlijn. Een uitzondering vormt het perceel op de hoek van de Visweg en de Rijksweg, waar op basis van eerder gemaakte afspraken 3 grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd. In het gebied ten oosten van de Rijksweg ligt de woningdichtheid gemiddeld op 5 woningen per hectare of minder.

Voor de woningen die niet tot het topsegment horen en niet worden gebouwd in het gebied rond bedrijventerrein Nieuwelaan (woon-werkwoningen) geldt de prijsdifferentiatie die is aangegeven in tabel 4.3. Het gaat om 495 woningen. In het exploitatieplan voor het gebied zal de voorgestelde prijsdifferentiatie in het plangebied nader worden uitgewerkt.

Tabel 4.3 Verdeling over prijsklassen van woningen in het Zandzoomgebied (prijspeil 2009, bron: Lokale Woonvisie 2009-2030, gemeente Castricum)

	Huur		Koop		Streefpercentage Zandzoom
	Type	Prijs	Type	Prijs	
Categorie 1	Betaalbare sociale huur	< € 512	Goedkope koop	< € 163.625	} 40
Categorie 2	Duurdere sociale huur	€ 512 - 648	Betaalbare koop	€ 163.625 - € 214.500	
Categorie 3	Huur marktsector	>€ 648	Middeldure koop	€ 214.500 - € 322.900	30
Categorie 4	-	-	Dure Koop	> € 322.900	30
Topsegment	-	-	Topsegment	> € 500.000	Max. 70* woningen

* waarvan 8 "topkavels" buiten plangebied

Voor de uit te werken bestemmingen gelden verder de volgende uitgangspunten:

1. maximaal 15% van de woningen mag als gestapelde bouw worden uitgevoerd.
2. In verband met het feit dat een deel van de categorie 2- woningen niet als sociale woningbouw in de zin van het Bro kan worden aangemerkt, wordt ervan uitgegaan dat in totaal 38% van de woningen waarvoor de prijsdifferentiatie uit tabel 4.3 geldt, als sociale woningbouw wordt uitgevoerd.
3. In het plangebied zal minimaal 15% van de woningen in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd.

In figuur 4.1 zijn de uit te werken gebieden aangegeven, met daarin het nummer van de deelgebieden en het aantal te realiseren woningen per hectare.

In deelgebied 2 vindt geen woningbouw plaats; dit gebiedje wordt als groengebied ingericht.



Figuur 4.1 Deelgebieden en woningdichtheid per hectare per deelgebied (globale begrenzing)

Een speciale status heeft het gebied ten oosten van de Rijksweg. Hier kunnen zowel woningen in het dure segment en uit het topsegment worden gebouwd. Bovendien is hier de realisatie van de eerder genoemde buitenplaatsen mogelijk (zie paragraaf 3.2). Zoals eerder aangegeven wordt het gebied van de Oosthoek ingevuld op basis van nadere afspraken met de provincie.

In verschillende deelgebieden gelden beperkingen in verband met onder meer wegverkeers- en spoorweglawaai. Hierop wordt in hoofdstuk 5 ingegaan.

4.3

Verkeer en ontsluiting

In verband met de toekomstige ontsluiting van het woongebied is door GoudappelCoffeng een studie uitgevoerd naar verschillende varianten (Verkeersonderzoek Zandzoom, CTC071/Adr/0513, 16 juli 2010). Figuur 4.2 geeft inzicht in de gekozen voorkeursvariant.



Figuur 4.2 Voorkeursvariant voor de verkeersontsluiting van het Zandzoomgebied (Bron: Verkeersonderzoek Zandzoom, GoudappelCoffeng, CTC071/Adr/0513, 16 juli 2010)

Bij deze variant wordt de Visweg de belangrijkste ontsluiting van het gebied. De Pagenlaan en het westelijk deel van de Visweg krijgen een inrichting als eenrichtingsweg. Naast de Visweg vormt de Burg. Nieuwenhuijsenstraat een belangrijke ontsluiting vanuit de westelijke woongebieden. De Burg. Nieuwenhuijsenstraat krijgt geen functie voor de gebieden tussen Hogeweg en Rijksweg. De Nieuwelaan houdt een functie voor fietsverkeer.

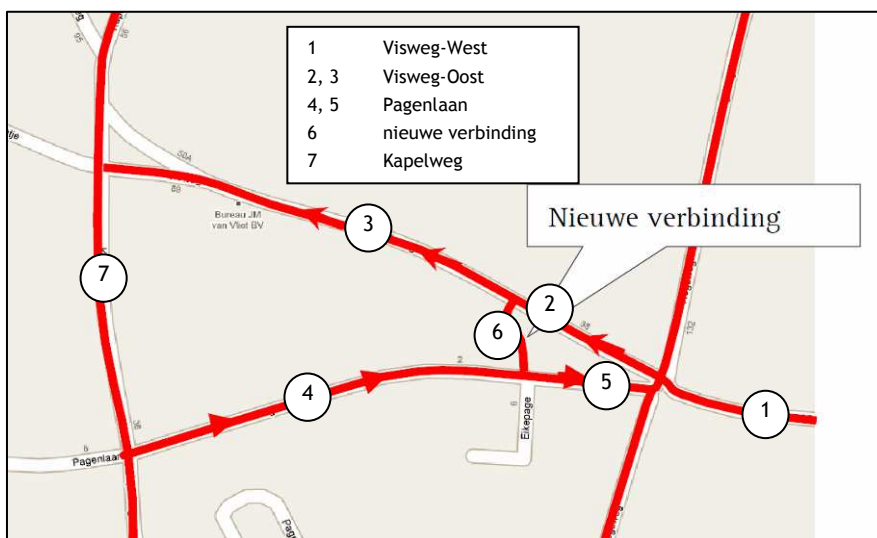
De keuze voor deze variant heeft voor de verkeersinrichting de volgende gevolgen:

- De westelijke delen van Visweg en Pagenlaan tussen Hogeweg en Kapelweg worden ingericht als eenrichtingswegen, waardoor een klein ver-

keerscircuit ontstaat. De Visweg kan in westelijke richting worden bereiden, de Pagenlaan in oostelijke richting.

- Langs het middendeel van de Visweg moeten voetgangersvoorzieningen worden verbreed/aangelegd.
- Het kruispunt Hogeweg-Visweg moet worden heringericht.
- Langs de Kapelweg moet een voetpad worden aangelegd.
- De kruising Visweg-Rijksweg wordt uitgevoerd als rotonde.

Ter hoogte van het oostelijke deel van de Visweg-Pagenlaan komt een dwarsverbinding, zodat de inwoners van het plangebied Hogeweg-Pagenlaan en van het noordelijke woongebied een korte verbinding richting de Rijksweg krijgen (zie '6' in figuur 4.3).



Figuur 4.3 Verkeerscircuit Visweg-Kapelweg-Pagenlaan (Bron: Verkeersonderzoek Zandzoom, Aanvullingen naar aanleiding van de inspraak, GoudappelCoffeng, 1 november 2010, CTC071/Adr/0519)

Indien in de omgeving van de kruising Visweg-Hogeweg voorzieningen komen in de vorm van een supermarkt en/of school (zie paragraaf 4.4) is realisatie van voetgangersverbindingen naar deze voorzieningen tussen de nieuwe woongebieden en de voorzieningen wenselijk.



Figuur 4.4 Inrichting Visweg (Bron: Verkeersonderzoek Zandzoom, GoudappelCoffeng, CTC071/Adr/0513, 16 juli 2010)

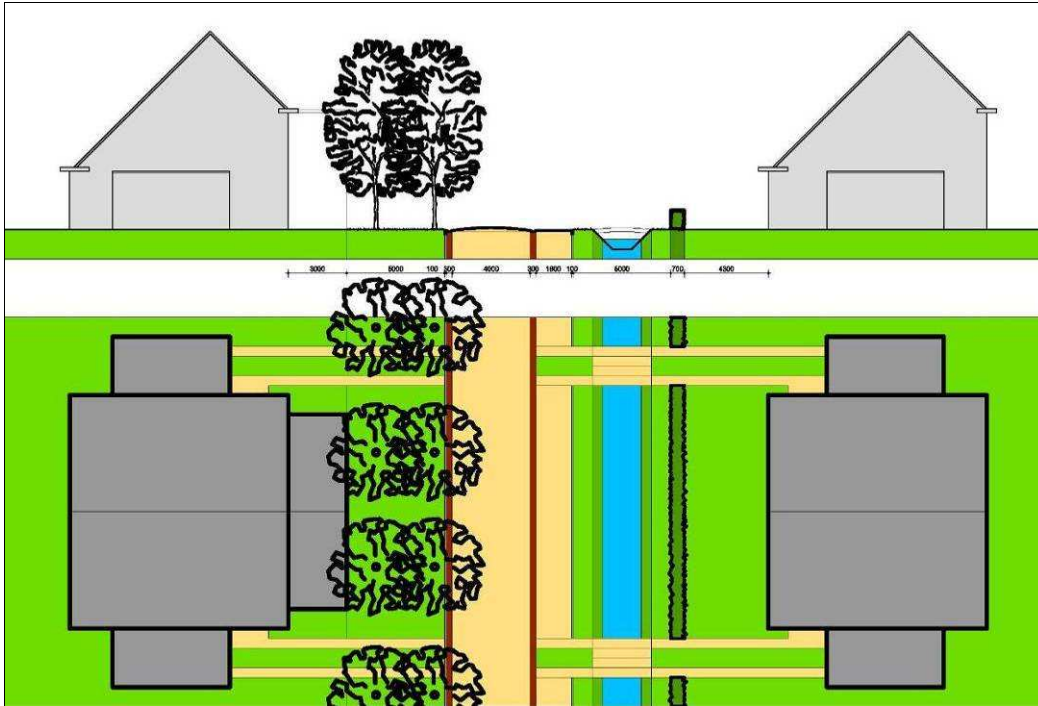
De principe-inrichting van de Visweg tussen Rijksweg en Hogeweg is in figuur 4.4 aangegeven. De kruising Visweg-Rijksweg wordt als rotonde ingericht.

Naar de kruising Burg. Nieuwenhuijsenstraat - Rijksweg vindt nadere studie plaats. Vooral nog wordt uitgegaan van handhaving van de huidige verkeerslichtinstallatie en de bestaande wegprofielen.

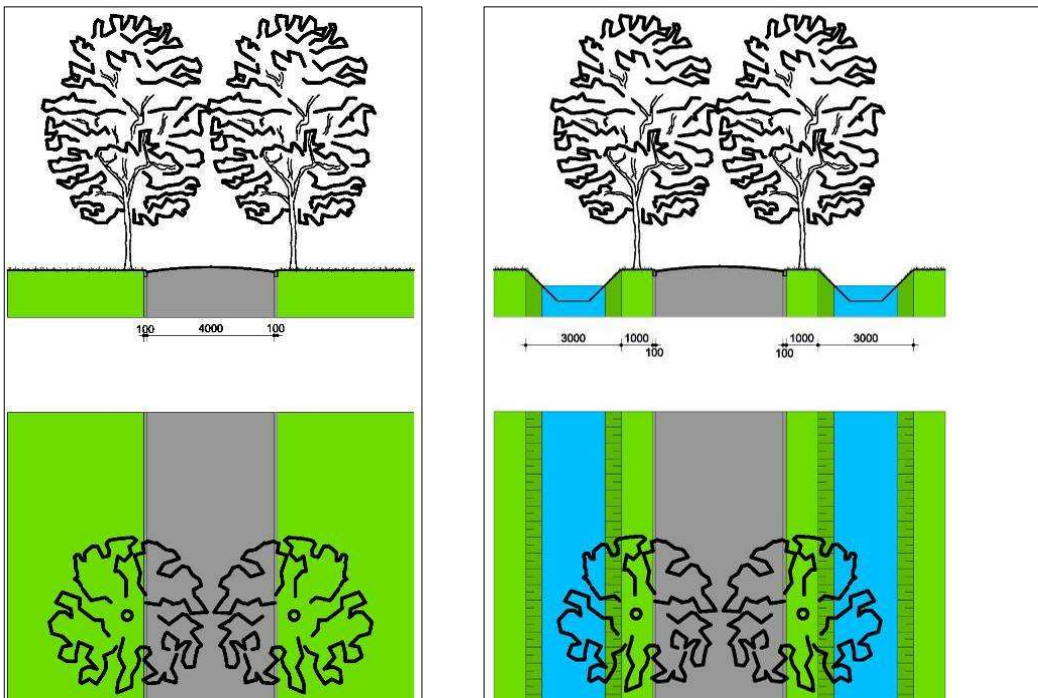
Wat betreft de ontsluiting van het noordoostelijke gebied biedt de Oosterzijweg bij de plannen voor een extensieve invulling van het gebied (beperkte woningbouw zoals aangegeven in paragraaf 4.2) voldoende capaciteit. Voor een uitgebreide analyse van de modellen zij verwezen naar de bovengenoemde rapportage.

Inrichting overige wegen

In de onderstaande figuren zijn de principes van de inrichting van de wegen in het plangebied aangegeven. Uitgegaan wordt van - waar mogelijk - brede profielen met in elk geval aan één zijde een brede groenstrook, waarin bij de woonstraten ruimte kan worden gevonden voor een sloot of wadi.



Figuur 4.5a Principeprofiel woonstraat
(Bron: Structuurplan Limmen-Zandzoom)



Figuur 4.5b Principeprofiel lanen en paden
(Bron: Structuurplan Limmen-Zandzoom)

Openbaar vervoer

In eerdere plannen is steeds sprake geweest van de mogelijke realisatie van een station Limmen ter hoogte van het bestaande stationnetje waar incidenteel een trein stopt ten behoeve van het bedevaartsoord Lieve Vrouwe ter

Nood in de gemeente Heiloo. Uit een studie van GoudappelCoffeng (Haalbaarheid station Zandzoom, rapport CTC071/Adr/0511, 26 januari 2010) blijkt dat het aantal nieuwe in- en uitstappers op dit station niet voldoende is om aan de normen van Prorail voor een nieuw station te voldoen. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat dit station er niet komt.

Uit het verkeersonderzoek blijkt verder dat het plangebied zich evenmin leent voor een busroute door het gebied. Dat betekent dat moet worden ingezet op het benutten van de bestaande openbaar vervoerlijnen en op adequate fietsverbindingen naar de bestaande NS-stations. De bushaltes moeten met via veilige looproutes vanuit de wijk bereikbaar zijn.

4.4

Overige functies

Basisschool

Basisschool Pax Christi aan de Hogeweg 55 wordt mogelijk verplaatst omdat de school de huidige vestigingsplaats over weinig ruimte beschikt. Op een nieuwe locatie in de Zandzoom kan een brede school worden gebouwd, waarin meerdere maatschappelijke functies een plaats kunnen krijgen. Ook bestaat de mogelijkheid om de (brede) school te combineren met een supermarkt. In dat geval zullen de nodige maatregelen moeten worden getroffen om voetgangers en fietsers veilig naar de nieuwe locatie te leiden. De nieuwe school kan een plek krijgen in deelgebied 7 of 8 (zie figuur 4.2).

Supermarkt

Nader distributieplanologisch onderzoek vindt plaats naar de haalbaarheid en effecten van een supermarkt in de Zandzoom. Deze supermarkt zou een verzorgende functie moeten krijgen voor het noordelijk deel van de Zandzoom en van noordelijke woonwijken van Limmen. Indien deze een plek krijgt in het gebied, zal dat in deelgebied 7 of 8 zijn. Een supermarkt heeft een aanzienlijk ruimtebeslag, ook in verband met de benodigde verkeers- en parkeervoorzieningen.

Gebied wonen-werken

In een zone van 50 meter om het bedrijventerrein Nieuwelaan zal een zone worden ingericht voor wonen en werken, die de overgang vormt van het bedrijventerrein naar de nieuwe woongebieden. In deze zone zullen kleine bedrijven uit categorie 1 en 2 met bedrijfswoning worden toegestaan. Deze zone wordt ontsloten vanaf het bedrijventerrein Nieuwelaan.

4.5

Beeldkwaliteit

Zoals uit het voorgaande blijkt, hecht de gemeente sterk aan een hoog ambitieniveau wat betreft de beeldkwaliteit in het Zandzoomgebied. In deze para-

graaf wordt specifiek ingegaan op dit thema. In het navolgende komen achtereenvolgens aan de orde:

- De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied.
- Gevolgen van het plan voor openheid en visuele beleving.
- Structuurlijnen in het gebied.
- Cultuurhistorische objecten en aardkundige waarden.

Daarna komt de uitwerking van het plan in het 'Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Heiloo-Limmen' aan de orde. Tot slot wordt ingegaan op de verdere procedure wat betreft het aspect beeldkwaliteit.

Ontwikkelingsgeschiedenis

Zoals geschetst in paragraaf 2.1. wordt het nieuwe woongebied ontwikkeld op het deel van de strandwal tussen van Alkmaar en Limmen. Op de hoger gelegen strandwal is vanouds de bebouwing in het gebied geconcentreerd. Vanaf de strandwal werden vanaf de Middeleeuwen de aangrenzende lager gelegen strandvlaktes ontgonnen. Dit historische patroon is nog steeds goed in het landschap zichtbaar:

- Op de strandwal liggen de dorpen en steden, met daartussen relatief kleine, deels door heggen en bomen omzoomde akkers en weilanden.
- De strandvlakten hebben een open karakter met weinig bebouwing en een meer grootschalige, rationele verkaveling.

De nieuwe woongebieden worden nagenoeg volledig ontwikkeld op de strandwal. Alleen het gebied rond de voormalige psychiatrische inrichting De oosthoek ligt in de strandvlakte. Dit terrein vormt door de bebouwing en bebossing een opvallend en van het algemene beeld afwijkend element in de strandvlakten.

Voor een meer uitgebreide beschrijving van de ontwikkelingsgeschiedenis zij verwezen naar paragraaf 2.1.

Gevolgen voor openheid en visuele beleving

De wegen op de strandwallen lopen vanouds noord-zuid. Langs de linten zijn onder meer de kernen Heiloo en Limmen ontstaan, maar ook tussen deze kernen is de bebouwing langs de linten geleidelijk verdicht. Dat heeft geleid tot een min of meer niet-planmatig aaneengesloten bebouwingslint langs delen van de Westerweg, de Kapelweg, de Hogeweg en de Oosterzijweg. In de 19^{de} eeuw is de Rijksweg daar bij gekomen. Oorspronkelijk is de openheid in het gebied van de strandwal beperkt, omdat de kleine akkers in de gebieden tussen de kernen met boomwallen en heggen werden omzoomd. Door schaalvergroting in de landbouw zijn deze kleine akkers op veel plaatsen samengevoegd en zijn heggen en boomwallen deels verdwenen. Daardoor is de openheid op de strandvlakten toegenomen. Toch is de historische agrarische structuur op veel plaatsen nog zichtbaar en is ook de kenmerkende overgang van strandwal naar strandvlakte nog duidelijk zichtbaar.

Het plan voor de Zandzoom respecteert de kwaliteiten van het bestaande landschap. In het Beeldkwaliteitsplan wordt daartoe het begrip 'woonlandschap' geïntroduceerd. Dit begrip wordt als volgt gedefinieerd: 'een woonlandschap is een vorm van habitat waarbij de woningen en inrichting van de buitenruimte ondergeschikt zijn gesteld aan het landschap' (pag. 38). Uitgangspunten daarbij zijn:

- 'Landschap als onderlegger voor de nieuwe ontwikkeling.
- Gebruik maken van cultuurhistorische verwijzingen naar ontwikkeling, gebruik, vormen, materialen, soortenkeuze, kleuren, sfeer.
- Linten vormen de dragerstructuur van het woonlandschap.
- Streven naar het verweven van groen en rood (patchwork).
- Groen dominant ten opzichten van bouwvormen en materialen.
- Bouwstenen aanreiken en afspraken vastleggen.
- In de uitwerking streven naar consistentie en variatie.'

De opgave van het ontwikkelen van een woonlandschap ligt met name in het zoveel mogelijk in tact laten van het aanwezige landschap en dit landschap waar mogelijk te versterken. Bij het ontwerpen van woningen en de inrichting van de openbare ruimte moet gestreefd worden naar harmonische inpassing van vormen en materialen, kleurgebruik, e.d. Tussen rood en groen dient bij de uitwerking van het woonlandschap gezorgd te worden voor een ruime marge van overlapping, waarin beide sferen in elkaar grijpen. Hier liggen mogelijkheden voor nieuwe groene elementen, die een versterking van het landschap kunnen zijn.

In het woonlandschap blijft de bestaande bebouwing grotendeels gehandhaafd. De historische bebouwingslinten worden in het ontwerp van de nieuwe woongebieden geïntegreerd. De bestaande openheid van de strandvlaktes blijft intact.

Bij de bouwhoogten wordt aangesloten bij de bouwhoogten in het plangebied en in Limmen. Dat betekent dat de bebouwing overwegend zal bestaan uit woningen met één of twee bouwlagen met kap, met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Incidenteel is gestapelde bebouwing toegestaan met een maximale bouwhoogte van 14 meter en met maximaal 4 bouwlagen.

Bij de inrichting van het gebied gelden verder de volgende eisen:

- Het bevorderen van houtskeletbouw.
- Het bevorderen van een zuinig energiegebruik (zie paragraaf 4.6).
- De toepassing van hagen van een inheemse soort.

Cultuurhistorische objecten en aardkundige waarden

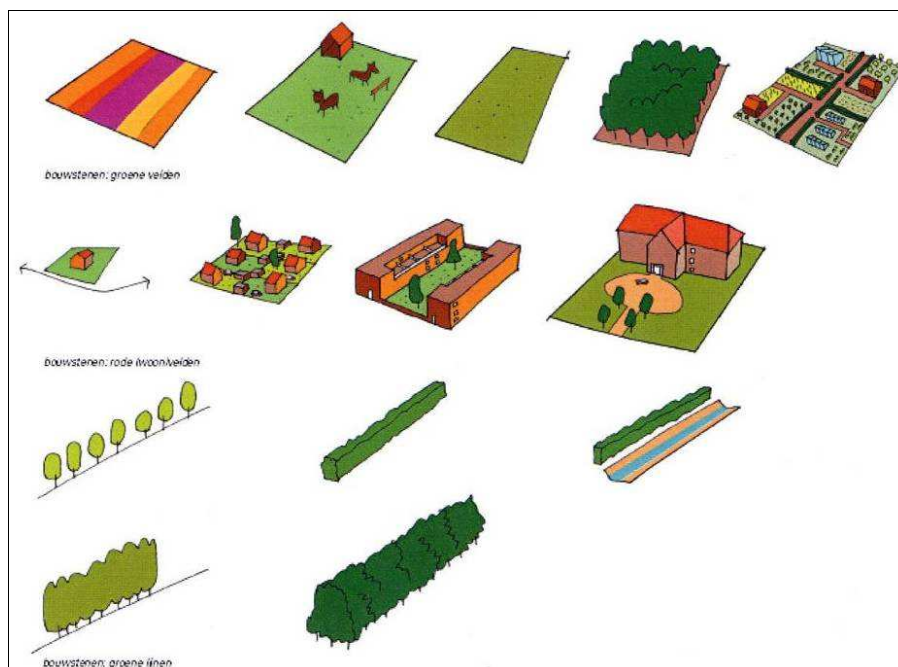
In het plangebied komen, zoals aangegeven in paragraaf 2.1 twee gemeentelijke monumenten voor: een zitbank aan de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat en een bollenschuur aan de Hogeweg 108. Deze elementen blijven bestaan en worden ingepast in het plan.

In het gebied zijn geen aardkundige waarden in het geding.

Uitwerking in het Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Na het ondertekenen van de intentieverklaring is in december 2005 het Beeldkwaliteitsplan 'Wonen in het groen Heiloo/Limmen' (OD 205, ref.nr. 2200-1000) opgesteld. Dit plan geeft aan hoe het begrip 'wonen in het groen' vorm zal krijgen en is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Castricum op 8 maart 2007. Daarbij geeft het invulling aan het begrip woonlandschappen, zoals dat in het streekplan van de provincie Noord-Holland staat verwoord. Het Beeldkwaliteitsplan functioneert als een praktische leidraad voor gemeenten, ontwikkelaars en ontwerpers voor mogelijke uitwerkingen van deelgebieden. Het Beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de gehele Zandzoom tussen Heiloo en Limmen, inclusief de aangrenzende strandvlaktes.

In het Beeldkwaliteitsplan zijn bouwstenen voor de beeldkwaliteit van het woonlandschap vastgelegd. Deze bouwstenen zijn de groene en rode Velden, die worden ingepast in een landschappelijk kader. Groene velden zijn bijvoorbeeld sportvelden. Rode velden worden voorgesteld als woningbouw die in verschillende dichtheden naast elkaar kan voorkomen. De vorm van de woongebiedjes en het te realiseren woningbouwprogramma zijn afhankelijk van de locatiegebonden eigenschappen bepaald door de landschappelijke onderlegger. Bij de verkaveling wordt in het Beeldkwaliteitsplan uitgegaan van een gerichtheid op het landschap. Belangrijke groene elementen zijn bijvoorbeeld bospercelen, bomenrijen, houtwallen, hagen, greppels en slotjes. Voorbeelden van verschillende bouwstenen zijn in figuur 4.6 weergegeven.

WONEN



Figuur 4.6 Bouwstenen (Bron: Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Heiloo-Limmen)

WONEN

Het totaal aantal te bouwen woningen bedraagt maximaal 2400, als volgt verdeeld over deelgebieden:

	Aantal woningen
Limmen-Zandzoom	500-600
Heiloo-Zandzoom	900-1250
Heiloo-Zuiderloo	400-700
Totaal	2000-2400

Van de woningen in het Limmer deel van de Zandzoom wordt uitgegaan van de realisatie van 40% van de woningen in de twee laagste prijsklassen, 30% in de middeldure prijsklasse en 30% in de hogere prijsklasse. Daarnaast kunnen woningen in het zogenoemde topsegment worden gebouwd. Daarbij gaat het om de eerdergenoemde buitenplaatsen¹. Daarvan zijn 70 op het grondgebied van de gemeente Castricum gedacht.

De woningdichtheid zal het hoogste zijn in de zone tussen de Rijksweg en de Hogeweg. Hier wordt een woningdichtheid van 25 woningen per hectare gerealiseerd. In het gebied tussen de Westerweg en de Hogeweg zal de woningdichtheid lager zijn, namelijk gemiddeld 15 woningen per hectare. Een gedeelte van de groene buffer mag worden benut voor de realisatie van buitenplaatsen. Hiertoe behoort binnen het plangebied van het voorliggende plan het gebied ten oosten van de Rijksweg. In deze gebieden zal een dichtheid van circa 5 woningen per hectare worden gerealiseerd. De inrichting van het gebied van de voormalige psychiatrische inrichting Oosthoek vindt plaats in overleg met de provincie Noord-Holland.

WOONOMGEVING

Ten aanzien van de inrichting van de woonomgeving worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het integreren en benadrukken van bestaande landschapselementen ter verhoging van de belevingswaarde.
- Het minimaliseren van nadelige effecten van geluids- en andere vormen van milieuoverlast; in dit kader zullen in het gebied Zandzoom-Limmen een aantal bedrijven worden verplaatst of gesaneerd.
- Het waar nodig saneren van bodemvervuiling.
- Het tegemoetkomen aan wensen en behoeften van gebruikers wat betreft spelen en (andere) vormen van recreatie in de woonomgeving.
- Het creëren van een sociaal veilige woonomgeving.
- De verkeersfunctie in de woongebieden is ondergeschikt aan de verblijfsfunctie.

GROEN

Uitgangspunt voor de groenstructuur in het woonlandschap zijn de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke structuren in het gebied. De bestaande structuur van houtwallen en hagen wordt zo veel mogelijk behouden en verder uitgebouwd. Hierbij is het benadrukken van de voor het gebied zo karakteris-

¹ Een buitenplaats is een woning of een gebouw met meerdere woningen op een kavel van ten minste 1 hectare, waarvan 50% openbaar toegankelijk is en ontsloten voor het publiek.

tieke oost-westrichting een belangrijk uitgangspunt. In de linten is de groenstructuur opgebouwd uit lintbegeleidende boombeplantingen en hagen met doorsteken in oost-westrichting die het lint verbinden met de achterliggende velden (buiten het plangebied). In de velden bestaat de groenstructuur naast de oost-westgerichte houtwallen en hagenstructuur uit een aantal grotere groene velden die de bebouwingsvelden afwisselen. Afhankelijk van de behoefte en ruimtelijke mogelijkheden op een plaats kan het veldje een bepaalde inrichting of bestemming krijgen.

De beplanting in het woonlandschap bestaat uit soorten die thuis horen op de strandwal. Een van de voorwaarden is dat een boom of heester goed gedijt op droge zandgrond. Er wordt alleen gebruik gemaakt van inheemse soorten.

Aan de noordrand van het plangebied ligt grotendeels op het grondgebied van de gemeente Heiloo de groene buffer. Ook het gebied ten oosten van Rijksweg hoort hiertoe. Hier wordt gestreefd naar de aanleg van bospercelen in aanvulling op bestaand bos.

Om het woonlandschap bereikbaar te maken wordt er een aansluiting op de A9 gerealiseerd. Deze eindigt in een rotonde op de Kennemerstraatweg/Rijksweg, die het verkeer de keuze geeft tussen de richtingen Heiloo of Limmen. De aansluiting op de A9 wordt gerealiseerd op het grondgebied van de gemeente Heiloo en is gelegen buiten het plangebied. De aansluiting is evenwel een essentiële randvoorwaarde bij de ontwikkeling van het woongebied op Zandzoom.

INFRASTRUCTUUR

De verkeersstructuur is overigens onderwerp geweest van een nadere studie (zie paragraaf 4.3), waardoor deels afgeweken wordt van de eerdere uitgangspunten.

Parkeren in het woonlandschap gebeurt in principe op eigen terrein of in ondergrondse parkeervoorzieningen. Bij een woonlandschap hoort incidenteel informeel parkeren in de berm langs de weg.

De waterstructuur op de strandwal is opgebouwd uit een stelsel van (veelal oost-westgerichte) greppels. In het woonlandschap worden bestaande greppels gehandhaafd, oude greppels teruggebracht en nieuwe beken toegevoegd. De greppels zijn doorgaans niet permanent watervoerend.

WATER

De nieuwe woonvelden zullen via de greppels en de groenstructuur in de straten, afwateren op de tussengelegen groene (of eventuele blauwe) velden. Het water krijgt hier de gelegenheid in de bodem infiltreren.

Om de waterstromen in het woonlandschap beleefbaar te maken is het interessant om de verschillende vormen van afwatering zichtbaar te maken in de openbare ruimte. Zo kan aandacht besteed worden aan de dakafwatering in de architectuur van de woningen en aan de afwatering van verharding in de buitenruimte. Ook naar de waterhuishouding in het plangebied heeft een aparte studie plaatsgevonden, waarop in paragraaf 5.2 nader wordt ingegaan.

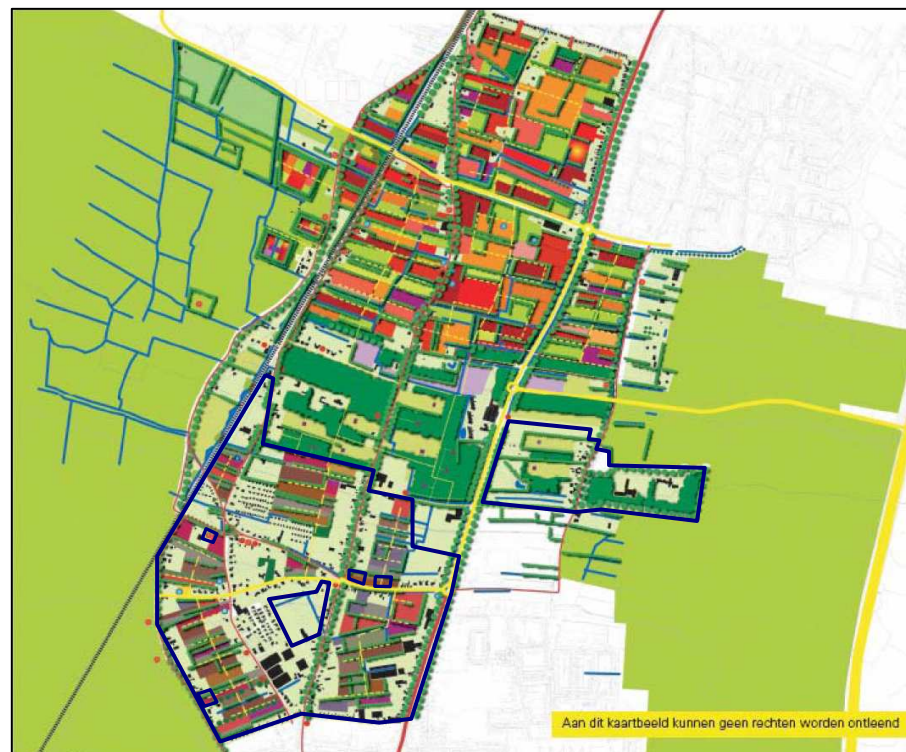
NATUUR EN RECREATIE

Binnen het plangebied wordt de verbetering van de bestaande groenstructuren nagestreefd en de realisatie van nieuwe beselementen in de groene buffer. Wat betreft recreatie wordt gestreefd naar het gebruik van de oude linten voor fiets- en wandelverkeer.

TOTAALBEELD

Het uiteindelijk resulterend beeld laat zien hoe de bestaande landschappelijke onderlegger, een nieuwe ruimtelijke structuur en nieuwe bebouwing samen één woonlandschap kunnen gaan vormen in het gebied van de Zandzoom. Het bestaat uit velden waar nieuwe groene en rode ontwikkelingen (woningbouw) kunnen plaatsvinden binnen een dragerstructuur van de linten. De velden zijn afgestemd op de oorspronkelijke landschapsstructuur, met open terreinen centraal op de strandwal en naar de strandvlaktes toe een strokenstructuur. De vormgeving van de velden is bepaald door reeds aanwezige landschappelijke elementen en de lintenstructuur. Door de afwisseling van groene en rode velden ontstaat een 'patchwork' van kleinschalige woongebieden en groengebieden, verweven met het bestaande landschap en de aanwezige infrastructuur.

De hoofdprincipes van het Beeldkwaliteitsplan zijn aangegeven in figuur 4.7.



Figuur 4.7 Indicatieve inrichting van de woongebieden "Wonen in het groen Heiloo-Limmen" (plangebied globaal blauw begrensd).
Bron: Beeldkwaliteitplan Wonen in het Groen Heiloo-Limmen

Uitwerking

Voorafgaand aan de uitwerking op basis van het voorliggende bestemmingsplan zal een meer gedetailleerd stedenbouwkundig plan per deelgebied of deel daarvan worden opgesteld.

4.6

Duurzaamheid

De gemeente Castricum ‘onderkent dat op elk schaalniveau en in iedere fase mogelijkheden liggen voor duurzame ontwikkeling. Aan de hand van de standardeisen Duurzaam Omgeven zijn voor de vijf thema’s (materialen, water, groen, leefomgeving en energie) uitgangspunten opgesteld.’ (citaat Voortgangsrapportage IV, september 2010).

De gemeente heeft haar doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid opgenomen in de ‘Standaardeisen Duurzaam Omgeven’ uit 2006. Doel hiervan is om bij nieuwbouw, herinrichting en beheer van de gebouwde omgeving ‘een duurzame kwaliteitssprong’ te maken. Onder Duurzaam Omgeven verstaat de gemeente ‘een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de gebouwde omgeving die primair is gericht op het bevorderen van een aantrekkelijke en gezonde omgeving om in te wonen en werken’. Dit in evenwicht met belangen van milieu en economie.

De Standaardeisen beschrijven drie ambitieniveaus: een Basisniveau, een Plusniveau en een Topniveau. De gemeente stelt zich ten doel minimaal het Basisniveau te realiseren en waar mogelijk het Plusniveau. In projecten waarde gemeente zelf de opdrachtgever is, wordt standaard ingezet op het Plusniveau en waar mogelijk het Topniveau. Daarbij gelden als financiële spelregels dat maatregelen die binnen de exploitatietermijn terugverdienen in principe worden uitgevoerd. Als duurzame maatregelen zich terugverdienen in een betere leefkwaliteit of andere kwalitatieve baten, worden deze waar mogelijk uitgevoerd. Bij ieder project moet vooraf een ambitieniveau worden vastgesteld.

In onderstaand schema is samengevat welke duurzaamheidseisen de gemeente stelt.

Thema	Eis/uitwerking
Materialen	<ul style="list-style-type: none">- beperking materiaalgebruik- gebruik vernieuwbare en secundaire producten en materialen- gebruik emissiearme materialen- voorkomen van afval- afvalscheiding- minimalisering van verharding en straatmeubilair- toepassen van vernieuwbare materialen- hergebruik van materialen- gebruik materialen die niet uitlogen- streven naar een gesloten grondbalans- toepassen duurzame bouwconcepten; voorkomen voortijdige sloop
Water	<ul style="list-style-type: none">- creëren extra mogelijkheden waterberging (20% van verhard oppervlak)- tegengaan vervuiling- afkoppelen regenwater van riool- verbeteren mogelijkheden infiltratie hemelwater

Thema	Eis/uitwerking
	<ul style="list-style-type: none"> - gebruik maken zuiverende werking waterplanten - gebruik maken van beken in het gebied - aanleg bergingsvijvers (in gebied strandvlakten); eventueel berg-bezinkbassin(s)
Groen	<ul style="list-style-type: none"> - creëren kwalitatief hoogwaardige groene inrichting, rekening houdend met de ecologie, cultuurhistorie, geomorfologie en recreatie - behoud bestaand waardevol ecologisch groen - realisatie groene buffer - ecologisch groenbeheer
Leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> - bevorderen ruimtelijke kwaliteit door zonering, geleding en het ontwerpen van oriëntatieondersteunende structuren - bevorderen afwisseling - schone ondergrond - beperken milieuhinder - inrichting openbare ruimte en bebouwing op basis behoefte bewoners - aandacht voor sociale veiligheid; verwerven Politiekeurmerk Veilig Wonen - verhogen verkeersveiligheid, met name Rijksweg - comfortabele voorzieningen voor voetganger, fiets en openbaar vervoer - bevorderen levendig straatbeeld zonder veel geluidhinder - onderzoek bevorderen gebruik deelauto
Energie	<ul style="list-style-type: none"> - Toepassing zongericht verkavelen - Onderzoek mogelijkheden collectieve systemen verwarming, waaronder gebruik geotherme energie - Subsidieregeling stimulering duurzame energietoepassing - Realisatie optimaal energiezuinige huizen

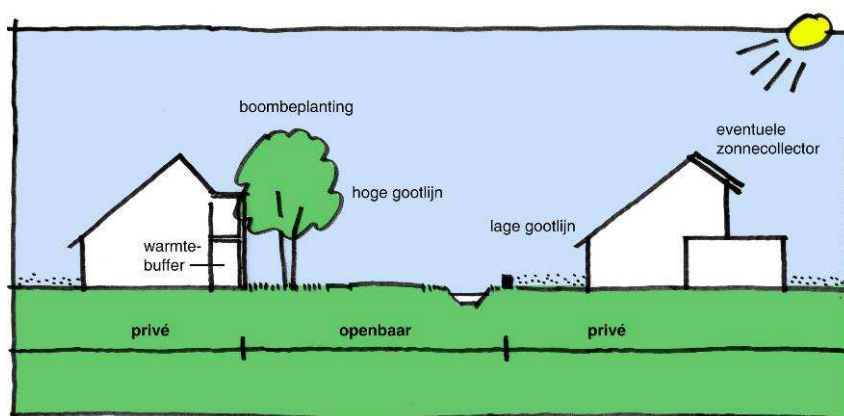
Als het gaat om samenwerking met projectontwikkelaars, zullen ervaring en bereidheid met betrekking tot *Duurzaam Omgeven* als selectiecriteria worden gehanteerd. Dit geldt ook voor de selectie van architecten, stedenbouwkundigen en andere adviseurs. Projectontwikkelaars die een hoog ambitieniveau willen realiseren, krijgen hierbij voorrang. De ontwikkeling van de lokale bouwsector zal gestimuleerd worden door als gemeente vaker te vragen naar innovatieve bouw- en woonconcepten, zoals flexibele en demontabele woningen, levensloopbestendige woningen, allergeenarme woningen, energieneutrale woningen e.d..

Particulieren die hun huis laten verbouwen of besluiten een nieuw huis te kopen of te bouwen, worden op diverse manieren gestimuleerd:

- De gemeente introduceert een subsidieregeling ten behoeve van de aanschaf van duurzame energiesystemen.
- Op basis van het convenant met de aannemers en architecten wordt vanuit de praktijk informatie verschaft en duurzame alternatieven aangedragen.
- Bij de introductie van de EPBD (energiecertificaat) zal de gemeente een publieksactie starten om particuliere woningeigenaren te stimuleren energiebesparende maatregelen in hun woning uit te voeren.

Zoals eerder aangegeven wordt, om het energieverbruik te beperken, uitgaan van zongericht verkavelen. In figuur 4.8 is het principe hiervan aangegeven. Dit betekent het volgende:

- 'De woningen worden met name oost-west worden gebouwd en bij de situering en diepte van tuinen rekening wordt gehouden met de zonligging; daarmee worden ook mogelijkheden geschapen voor het benutten van zonne-energie.
- Een hoge goothoogte aan de zuidzijde van de woningen en een lage goothoogte aan de noordzijde, met de toepassing van veel glas aan de zuidzijde.
- Het gebruik van duurzaam geproduceerde materialen.'



Figuur 4.8 Principe zongericht verkavelen
(Bron: Structuurplan Limmen-Zandzoom)

Door technologische ontwikkelingen, een toenemend bewustzijn onder bouwers en burgers en door stimulering door de overheid van duurzaamheidsbevorderende maatregelen zullen gebouwen steeds energiezuiniger kunnen worden. Gedurende de looptijd van voorliggend bestemmingsplan zal het misschien mogelijk worden volledig energieneutrale woningen te realiseren.

4.7

Fasering

Het voorliggende plan kent geen uitgesproken fasering. Op welke termijn realisatie van planonderdelen plaatsvindt is afhankelijk van de mate waarin gronden kunnen worden verworven en afspraken kunnen worden gemaakt met grondeigenaren. Daartoe wordt in het plan gewerkt met uit te werken bestemmingen. Zodra er overeenstemming bestaat over de realisatie van woningen en/of andere functies in een bepaald gebied, vindt een uitwerking plaats. Deze uitwerking doorloopt zijn eigen procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Doelstelling van het voorliggende plan is om alle gebieden met een uit te werken bestemming binnen 10 jaar een functiewijziging te laten ondergaan.

5.1

Milieu

Naar de milieueffecten van de realisatie van het plan Zandzoom heeft onderzoek plaatsgevonden door GoudappelCoffeng (Verkenning Milieueffecten Zandzoom, CTC071/Kmc/0514 30 juli 2010). In deze paragraaf worden de resultaten samengevat. Voor de uitgebreide resultaten zij verwezen naar de betreffende rapportage.

5.1.1

Wegverkeerslawaa i

Bij de berekeningen van het wegverkeerslawaa i is rekening gehouden met de maximaal toegestane woningaantallen per deelgebied. Er wordt daarmee rekening gehouden met een groter aantal woningen dan uiteindelijk in het Zandzoomgebied wordt gerealiseerd (660). Daarmee wordt rekening gehouden met de maximale verkeersbelastingen op de wegen in en in de omgeving van het plangebied.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

1. De zone van de A9 op basis van de normen van de Wet geluidhinder is 600 meter breed. Deze zone ligt buiten het plangebied.
2. Of de zone van de nieuwe aansluiting naar de A9 (250 meter) binnen het plangebied komt te liggen is afhankelijk van de exacte ligging van deze aansluiting; in de uitwerkingsregels voor het gebied ten oosten van de Rijksweg zal rekening moeten worden gehouden met de noodzaak van geluidwerende maatregelen, de toepassing van geluidwerend asfalt of de verlening van een hogere waarde.
3. De zone van de Rijksweg van 200 meter overlapt een groot deel van het plangebied. Bij de bouw van nieuwe woningen in het plangebied moet rekening worden gehouden met geluidhinder als gevolg van deze weg. In de nieuwe woongebieden waar woningen in de nabijheid van de Rijksweg zijn gesitueerd, wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Op geen van de locaties wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB overschreden. Ten behoeve van een aantrekkelijk woonklimaat is het wenselijk het geluidsniveau als gevolg van wegverkeerslawaa i te beperken. Daartoe zal asfalt worden toegepast met een geluidsreductie van 3 dB ten opzichte van 'gewoon' asfalt. In dat geval resulteren de geluidscontouren in 2020 zoals aangegeven in figuur 5.1.



Figuur 5.1 Geluidcontouren van de Rijksweg bij toepassing van geluiddempend asfalt met een geluidsreductie van 3 dB (Bron: GoudappelCoffeng, Verkenning Milieueffecten Zandzoom, 12 april 2010)

4. Omdat de Rijksweg ter hoogte van het plangebied wordt gereconstrueerd, zijn de bepalingen uit de Wet geluidhinder ten aanzien van de reconstructie van wegen van toepassing. Uit de studie van GoudappelCoffeng blijkt dat overschrijding van de normen uit de Wet geluidhinder optreedt ter plaatse van de kruising Visweg-Rijksweg en in de nabijheid de kruising Burg. Nieuwenhuijsenstraat-Rijksweg. Door de toepassing van een type geluidreducerend asfalt, dat ook geschikt is voor kruisingen en rotondes kan echter ook hier het geluidniveau tot binnen de normen worden teruggedrongen.
5. De overige wegen in het plangebied vallen binnen een 30 km/uurzone. Deze wegen zijn in het kader van de Wet geluidhinder niet gezoneerd. Niettemin moet in het licht van een goede ruimtelijke ordening wel aandacht worden besteed aan de geluidssituatie. Bovendien moet op basis van het Bouwbesluit worden voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB. Daaraan wordt voldaan als de geluidbelasting op de gevels niet meer van 53 dB bedraagt. Uit het onderzoek van GoudappelCoffeng blijkt dat bij de wegen met een ontsluitende functie aan deze voorwaarde wordt voldaan (zie figuur 5.2). Bij het te reconstrueren deel van de Visweg tussen Rijksweg en Pagenlaan, zal de geluidbelasting aan de gevels van de be-

staande woningen worden beperkt door het bestaande asfalt met een ruwe grindachtige toplaag te vervangen door conventioneel asfalt.

Als de exacte locaties van de nieuwe te bouwen woningen bekend zijn, zal nader worden onderzocht wat de werkelijke geluidbelasting aan de gevels van de nieuwe woningen zal zijn en wat de benodigde gevelisolatie zal moeten zijn. Daarbij moet het gaan om de gecumuleerde geluidbelasting van alle wegen samen, zonder correcties.



Figuur 5.2 Geluidcontouren van de overige ontsluitingswegen in het plangebied (Bron: GoudappelCoffeng, Verkenning Milieueffecten Zandzoom, 30 juli 2010)

5.1.2

Spoorweglawaai

Voor de spoorlijn geldt een geluidszone van 200 meter aan weerszijden van het spoor. Uit de akoestische berekeningen blijkt dat in het westelijk deel van het plangebied bij de nieuw te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarden van 55 dB wordt overschreden. Als woningen in de nabijheid van de spoorlijn worden gebouwd, wordt ook de maximale ontheffingswaarde overschreden. Dat betekent dat geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. De maximale ontheffingswaarde is 68 dB.

5.1.3

Hinder bedrijven

Door de woningbouw in het gebied verdwijnen de bestaansmogelijkheden voor de aanwezige agrarische bedrijven in het gebied. Deze bedrijven en hun bedrijfsgebouwen zullen daarom (moeten) verdwijnen. Dat geldt ook voor enkele bedrijven in het plangebied die veel milieuhinder in hun omgeving veroorzaken. Deze bedrijven zijn genoemd in tabel 2.1 in paragraaf 2.2. Op de bedrijven die blijven bestaan en de gevolgen voor het plangebied van bedrijven buiten het plangebied wordt in deze paragraaf nader ingegaan.

Bedrijven en voorzieningen in het plangebied

Van een aantal bedrijven wordt aangenomen dat deze blijven bestaan, omdat ze de woningbouw niet of slechts in beperkte mate belemmeren en andersom niet of nauwelijks hinder ondervinden van de voorgenomen woningbouw. Dat geldt ook voor de maatschappelijke voorzieningen, detailhandel, horeca en recreatiebedrijven, zoals opgenomen in tabel 2.2. en 2.3.

Het gaat om de bedrijven en voorzieningen die zijn aangegeven in tabel 5.1.

Tabel 5.1 Te handhaven bedrijven in het plangebied

Adres	Naam	Branche	Cat. *	Afstand**
Bedrijven				
Hogeweg 92	Fa. Hollander	Hovenier	1	10
Hogeweg 107	Bedrijfsverzamelgebouw	leegstand, groothandel ecologische zuivel, technisch installatiebedrijf, timmerwerkplaats	3.2	100
Rijksweg 97	Het Binnenhof	Vakantieappartementen	1	0
Rijksweg 99	Quinten en De Boer	Assurantiekantoor	1	10
Rijksweg 103	Vanhier B.V.	Accountantskantoor	1	10
Rijksweg 115	Meander	Centrum alternatieve geneeswijzen	1***	10
Rijksweg 119	Jacob Hooy en co b.v.	Groothandel thee, koffie, specerijen, cacao	2	30
Visweg 44	Fa. A. Nuijens	Verhuur zomerhuisjes	1	0
Westerweg achter nr. 132, 134	Opslagloods, 2 eigenaren	Opslag	1	10
Voorzieningen				
Kapelweg 72	Scouting	Scouting	1	10
Het Palet 1	diverse	Div. voorzieningen/winkels	1	10
Hogeweg 159	A. Putter	Banketbakker	1	10
Rijksweg 127	Gerton/Johwin	Winkel woningtextiel	1	10
Rijksweg 121	Bamboehof	Chin.-Ind. Restaurant	1	10
Kapelweg 8-10	Tennispark De Voetel	Tennisbanen	3.1	50
Hogeweg 179	NKTC	Kleinschalig kamperen	1	0
Kapelweg 60	Zomerweelde	Recreatiewoningen	1	0
Kapelweg 68	Duinzicht	Recreatiewoningen	1	0
Visweg 97	De Toekomst	recreatiewoningen	1	0

* categorie volgens VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering volgens advies Milieudienst Regio Alkmaar

** wenselijke afstand tot woningen vanaf bedrijf volgens advies Milieudienst Regio Alkmaar

*** beschouwd als beroep aan huis

**** normering

Op basis van deze lijst is bij de volgende bedrijven en sportvoorzieningen een milieucirkel op de plankaart opgenomen:

- Hoveniersbedrijf, Hogeweg 92: 10 meter;
- Groothandel, Rijksweg 119: 30 meter;
- Opslagloods achter Westerweg 132, 134: 10 meter;
- Tennispark, Kapelweg 8-10: 50 meter.

Ten aanzien van het perceel Hogeweg 107 heeft door de Milieudienst Regio Alkmaar een akoestisch onderzoek plaatsgevonden in het kader van het ontwerpbestemmingsplan Hogeweg-Pagenlaan (notitie 'Ontwerpbestemmingsplan Hogeweg-Pagenlaan te Limmen, Ruimtelijke ordening, Wet milieubeheer, Akoestisch onderzoek', MRA, 15 september 2010). Hieruit bleek dat wordt voldaan aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit Wet milieubeheer. Wel moeten bij vestiging van een geheel nieuw bedrijf in het leegstaande deel van het pand nadere eisen aan de geluidproductie worden gesteld om overlast voor omwonenden te voorkomen.

In het voorliggende plan is de vestiging van bedrijven uit categorie 3.1 en een bouwbedrijf categorie 3.2 uit de nota Bedrijven en milieuzonering op de locatie Hogeweg 107 slechts mogelijk middels een binnenplanse afwijking van de gebruiksregels. Gezien de korte afstand tot de woningen is het niet mogelijk om op deze locatie een volwaardig categorie 3.1 bedrijf of bouwbedrijf categorie 3.2 te vestigen. Het bedrijf zal voorzieningen moeten treffen om te kunnen voldoen aan de geluidniveaus vanuit de Wet milieubeheer. Voorwaarden bij afwijking zullen bijvoorbeeld kunnen zijn dat de activiteiten (inclusief opslag) hoofdzakelijk inpandig geschieden en het laden en lossen alleen in de dagperiode plaatsvindt.

Binnen de op de plankaart aangegeven contour is woningbouw uitgesloten, tenzij uit aanvullend (milieu)onderzoek blijkt dat woningbouw mogelijk is. Daartoe is een afwijking van de regels op basis van een omgevingsvergunning in het plan opgenomen.

Bij de overige bedrijven en voorzieningen ligt de genoemde afstand niet binnen het uit te werken gebied of is de hinder zodanig klein te achten, dat daarvan geen nadelige effecten uitgaan op de beoogde woningbouw.

Een overzicht van de wegbestemde bedrijven is opgenomen in tabel 2.1. Dat deze bedrijven zijn wegbestemd wil niet zeggen dat ze niet kunnen voortbestaan. Dat is wel mogelijk - inclusief de milieubeperkingen die van de betreffende bedrijven uitgaan voor hun omgeving. De gemeente heeft het voornemen om de betreffende bedrijven te verplaatsen.

Bedrijven buiten het plangebied

Daarnaast is er een aantal bedrijven buiten het plangebied gevestigd dat van invloed is of kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied (zie tabel 5.2).

Tabel 5.2 Bedrijven buiten het plangebied met mogelijke effecten in het plangebied

Adres	Naam	Branche	Cat. *	Afstand**
Rijksweg 141***	D. v.d. Steen	autobedrijf	2	30
Rijksweg 154***	Van Kleverlaan be- heer	Handel, reparatie auto's	2	30
Rijksweg 160***	H. Levering	Handel, reparatie auto's	2/3.1	30/50
Rijksweg 162b***	Driessen	kantoor	1	10
Rijksweg 162a***	Indoor Kartworld	kartingbedrijf	2/3.1	30/50
Kennemerstraatweg Heiloo	Golden Tulip Heiloo	hotel	2	30
Oosterzijweg 6	Caravanstalling Groot	Caravanstalling	1	10
Bedrijventerrein Nieuwelaan	Diverse bedrijven	Diverse bedrijven	2 en 3.1	30 en 50
Visweg 12	Flxet	bouwmarkt	2	30
Visweg 24	J. Zwart	showroom	1	10
Westerweg 33	Fa. J.J en E. Dirkson	Veehouderij	3.2	100
Westerweg 37	Firma Hunnekink	Veehouderij	3.2	100
t.o. Westerweg 70	voetbalterrein	sportterrein	3.1	50
Hogeweg 72, Heiloo	Fa. G.P. Groot	Aannemer, recycling	3.1	50

* categorie volgens VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering

** wenselijke afstand tot woningen vanaf bedrijf

*** gevestigd op bedrijventerrein Nieuwelaan

De caravanstalling aan de Oosterzijweg vormt geen belemmering voor de woningbouw. Dit is wel het geval bij het bedrijventerrein Nieuwelaan. In het nieuwe voorontwerp-bestemmingsplan zullen aan de randen bedrijven mogelijk worden gemaakt tot en met categorie 2. Dat betekent dat vanaf de bedrijfspercelen op dit terrein een afstand van 30 en 50 meter tot nieuwe woningen moet worden aangehouden. Deze afstand is op de verbeelding aangegeven.

Van de agrarische bedrijven aan de Westerweg 33 en 37 (buiten het plangebied gelegen), wordt aangenomen dat deze blijven bestaan. Op basis van een advies van de Milieudienst Regio Alkmaar wordt in het voorliggende plan in een strook van 50-100 meter vanaf de agrarische gebouwen geen aaneengesloten woonbebouwing toegestaan. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel vrijstaande woningen in deze zones mogen worden gebouwd.

Ook voor het bedrijf G.P. Groot op het grondgebied van de gemeente Heiloo geldt een milieuzone van 50 meter, die op de plankaart is aangegeven. Hier mogen - mits uit onderzoek het blijkt dat er geen of minder milieubezwaren zijn - geen woningen worden gebouwd. Dat geldt ook voor het tegenovergelegen voetbalveld.

Nieuwe bedrijven in het plangebied

Zoals eerder aangegeven wordt rond bedrijventerrein Nieuwelaan ten westen van Rijksweg een zone voor wonen en werken ingericht. De bedrijven die hier mogen worden gevestigd, zijn aanvaardbaar binnen een woongebied. In het

uitwerkingsplan voor het betreffende gebied zal rekening (moeten) worden gehouden met een wenselijke afstand van 30 meter tot de nieuwe bedrijven.

5.1.4

Luchtkwaliteit

Op basis van de bepalingen in de Wet milieubeheer over luchtkwaliteit moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst wat de effecten zijn voor de luchtkwaliteit. In 2011 moet worden voldaan aan de grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) en in 2015 aan die voor stikstofdioxide (NO_2). Uit het milieuonderzoek van GoudappelCoffeng blijkt dat de grenswaarden voor andere stoffen worden in het plangebied niet worden overschreden.

Uit het onderzoek blijkt verder dat ook de grenswaarden voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) niet worden overschreden. Het plan moet voor wat betreft de luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

5.1.5

Externe veiligheid

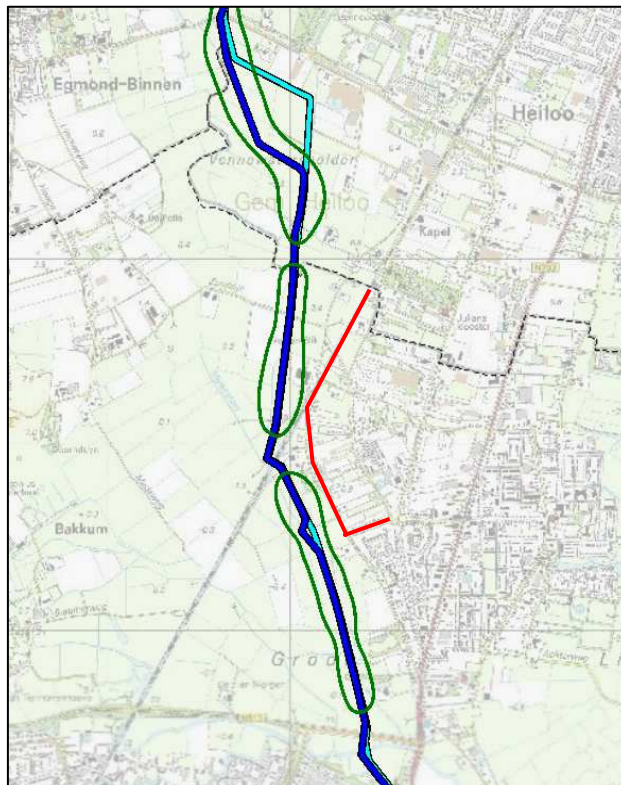
Bij dit onderwerp wordt een onderscheid gemaakt tussen richtlijnen voor de opslag en richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Van belang zijn hierbij het Besluit Kwaliteitseisen Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI, de Circulaire Risico Normering Gevaarlijke Stoffen en de Circulaire Zonering langs Hogedruk Aardgastransportleidingen. Uit het door GoudappelCoffeng uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- Het plangebied ligt niet binnen de 10^{-6} risicocontouren voor het plaatsgebonden risico van de A9 en er bevinden zich geen kwetsbare bestemmingen binnen de 10^{-7} -contour en de 10^{-8} -contour. Ook de oriënterende waarden voor het groepsrisico worden niet overschreden.
- De Rijksweg heeft geen 10^{-6} -risicocontour en de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.
- Over de spoorlijn Castricum-Heiloo vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats en hiervoor bestaan ook geen plannen. Wel kan de spoorlijn daarvoor incidenteel worden gebruikt, maar de externe veiligheidsrisico's hiervan zijn te verwaarlozen.
- In of in de nabijheid van het plangebied komen geen risicovolle inrichtingen voor. De dichtstbijzijnde inrichting is zwembad Dampgheest (opslag chloorbleekloog), maar deze ligt op grote afstand van het plangebied.

Wat betreft de aardgastransportleiding ten westen van de Westerweg en de spoorlijn heeft een risicoberekening plaatsgevonden door Arcadis (Memo resultaten risicoberekening Limmen, brief d.d. 23 september 2010). Op basis van een berekening van de Gasunie (memo met kenmerk 66912927-GCE 10-345) blijkt dat de risicocontour voor het zogenoemde plaatsgebonden risico niet tot in het plangebied reikt (zie figuur 5.4). Het groepsrisico neemt niet toe als

gevolg van het bestemmingsplan. Zowel in de huidige als de toekomstige situatie blijft deze onder de oriëntatiewaarde.

Overigens moet de leidingbeheerder wel een sanering uitvoeren, omdat de 10^{-6} -risicocontour groter is dan op 1 januari 2011 is toegestaan.



Figuur 5.4 Plaatsgebonden risicocontouren van de aardgastransportleiding ten westen van het plangebied (westelijke plangrens in rood aangegeven; Bron Gasunie/Arcadis, 23 september 2010)

5.1.6

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de woningbouw in het plangebied mogelijk is, mits een aantal randvoorwaarden in acht wordt genomen:

- Wat betreft de Rijksweg en de kruisingen met de zijwegen van deze weg moet, om te voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder, geluiddempend asfalt worden toegepast. Bij de invulling van de uit te werken gebieden zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar de geluidbelasting van de gevels van de woningen. Het deel van de Visweg tussen de Hogeweg en de Rijksweg moet worden gereconstrueerd; negatieve geluidseffecten kunnen hier worden voorkomen door de toepassing van conventioneel asfalt. De maximale ontheffingswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai wordt binnen het plangebied niet overschreden.
- Bij de bouw van woningen in de nabijheid van de spoorlijn zal een hogere waarde moeten worden vastgesteld.

- Bij een aantal bedrijven in en buiten het plangebied (inclusief bedrijventerrein Nieuwelaan) geldt een milieuzone, waarbinnen geen woningen mogen worden gebouwd. Bij de twee agrarische bedrijven aan de Westerweg 133 en 137 is binnen een zone van 50 en 100 m slechts in beperkte mate woningbouw mogelijk.

In de regels en op de plankaart zijn deze beperkingen juridisch vertaald.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit en de externe veiligheid geldt dat er geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen woningbouw in het plangebied.

5.2

Waterparagraaf

Kader

Op grond van artikel 3.1.1 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenoemde watertoets. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten, waaronder eveneens de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen moet worden begrepen. De waterbeheerder is daarbij uitsluitend verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie en advies. Het orgaan dat het planologische besluit neemt dient (mede) op basis van dat advies de ruimtelijke afweging te maken en het resultaat van die afweging uiteindelijk gemotiveerd in het ruimtelijke besluit tot uitdrukking te brengen. De watertoets is dan ook geen eenmalig toetsmoment, zoals de benaming lijkt te impliceren, maar een interactief beleidsmatig procesinstrument, waarvan het proces niet juridisch is geregeld, maar dat uitsluitend de verplichting meebrengt om de resultaten van dit proces in de toelichting bij het ruimtelijk besluit weer te geven in een waterparagraaf.

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in

bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en tijd.
- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken.
- Voorkomen van verspreiding van verontreinigingen.
- Benutten van schoon water.

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee te worden gehouden.

Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

- het bieden van ruimte voor water in verband met veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer;
- water te beschouwen als ordenend principe in de functietoekenning;
- kansen te benutten die water biedt voor de vergroting van de belevingswaarde en functiecombinaties (bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden van voormalige waterlinies);
- randvoorwaarden te stellen aan de inrichting en het beheer op basis van water (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen, zodat de grondwaterstand hoog kan blijven);
- effecten op waterkwaliteit mee te wegen bij besluitvorming in de ruimtelijke ordening.

Naar de waterhuishouding is een studie verricht door Wareco Ingenieurs uit Amstelveen (Masterplan De Zandzoom te Castricum, 9 augustus 2010). De navolgende tekst is daaraan ontleend. Voor de uitgebreide tekst zij verwezen naar deze studie.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Voor de ontwikkeling van onderzoeksgebied De Zandzoom te Limmen is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de waterbeheerder. Gedurende het hele ontwerptraject wordt het HHNK actief betrokken bij het opstellen van het Masterplan water middels van deelname aan de projectgroep.

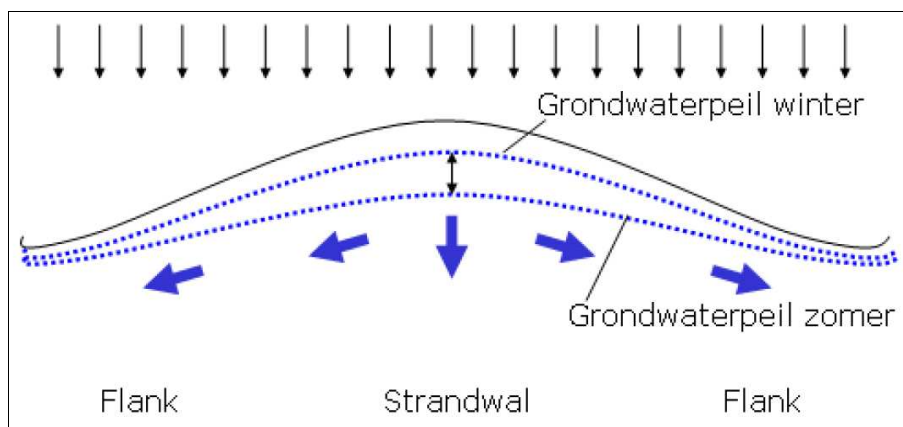
Omdat kwel uit de strandwal een goede waterkwaliteit heeft, heeft het vergroten van de kwel een gunstig effect op de waterkwaliteit in de omliggende polders. Om de kwel te verhogen is het noodzakelijk om op de strandwal meer water via de bodem af te voeren. Om dit te realiseren dient hemelwater zoveel mogelijk vast te worden gehouden in het gebied en dient de afvoer uit het plangebied zodanig te worden geknepen dat het water de tijd krijgt om te infiltreren.

De maximale afvoer uit een gebied bedraagt 10 m³/min/100ha bij een neerslag met een herhalingsperiode van 25 jaar. De maximale peilstijging eens in de 25 jaar bedraagt voor oppervlaktewater 0,30 m. In de gebieden waar infiltratie goed mogelijk is, is het wenselijk de maximale afvoernorm te verlagen. Hiermee wordt een extra vertraging van de afvoer gerealiseerd.

Huidige hydrologische situatie

Kenmerkend voor het gebied zijn de hoog gelegen zandige strandwal en de lager gelegen strandvlakten. In het plangebied varieert de maaiveldhoogte in het openbaar terrein van circa NAP +0,0 m ter plaatse van de lager gelegen veengronden tot maximaal circa NAP +2,5 m in het midden van de strandwal.

In het centrale deel van het onderzoeksgebied loopt een noord-zuid georiënteerde zandrug. Ter plaatse van deze zandrug bevinden zich direct aan het maaiveld Holocene afzettingen, die voornamelijk bestaan uit oude duin- en strandzanden. Plaatselijk is deze laag slibhoudend en zijn sterk kleiige lagen ingesloten.



Figuur 5.5 Schematische weergave grondwaterstromen in het plangebied (Bron: Masterplan De Zandzoom te Castricum, Wareco, concept 15 maart 2010)

Aan weerszijden van de zandrug, in de bovenste meter van de bodem, bevinden zich over het algemeen klei- en veenlagen met een dikte van 0,3 m tot maximaal circa een meter. Onder de veen/klei laag wordt een pakket duin- en strandzanden aangetroffen tot een diepte van circa NAP -30 m.

Geohydrologie

Hemelwater dat op de strandwal terecht komt infiltreert in de goed doorlatende top laag. Het water stroomt langzaam ondergronds naar de lager gelegen flanken. Het geïnfiltreerde water kwelt plaatselijk aan de randen op.

Gedurende hevige regenval vindt tijdelijk oppervlakkige afstroming naar de flanken plaats. Om dit water naar de flanken van de strandwal te brengen zijn in het verleden greppels, in oost-westrichting, aangelegd. Diverse greppels zijn in het verleden overkluisd en fungeren nu als polderriool.

Tijdens een natte periode kunnen er ter plaatse van de lager gelegen veengronden hoge grondwaterstanden voorkomen en zal de grondwaterstand in de strandwal stijgen. Gedurende droge periodes zal de grondwaterstand in de strandwal geleidelijk uitzakken.

Uitgangspunten toekomstige situatie

Vanuit het Ruimtelijke plan Landelijk Gebied, Wonen in het Groen Heiloo/Limmen uit 2007 worden ten aanzien van het plangebied de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- 20% van het extra verharde oppervlak moet worden gecompenseerd door nieuw water, bij voorkeur in het te bebouwen gebied.
- De buffercapaciteit kan volledig door infiltratie worden gerealiseerd; als de infiltratie niet voldoende soelaas biedt, kan de overcapaciteit in het gebied tussen A9 en Boekelermeer worden aangesproken.
- Het toepassen van (permanent) oppervlaktewater moet zo veel mogelijk worden voorkomen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van diepe, niet permanent watervoerende greppels (wadi's), waarbij bij voorkeur oude waterstructuren kunnen worden benut.

Deze uitgangspunten zijn ook opgenomen in het *Structuurplan Zandzoom* uit 2007. Ook hierin wordt benadrukt dat moet worden gestreefd naar vernieuwing van het bestaande beekrioolstelsel. Daarnaast wordt de intentie uitgesproken om in het gebied hemelwater en huishoudelijk afvalwater zo veel mogelijk te scheiden. Deze doelstelling is ook opgenomen in het Gemeentelijk Rioleringsplan.

Door het Hoogheemraadschap zijn specifiek ten aanzien van het plangebied de volgende wensen en eisen geuit:

1. Het is wenselijk de kwelstroom te verhogen. Daartoe moet meer water via de bodem worden afgevoerd en moet meer infiltratiecapaciteit in het plangebied worden ingebracht.
2. Het toepassen van drainage is vanuit dit oogpunt niet wenselijk. Een kritische beschouwing van de beste locatie van een open waterberging is wenselijk. Voorkomen moet worden dat grondwater versneld uit de strandwal wordt getrokken. De benodigde waterberging moet daartoe niet direct aan de rand van de strandwal worden gesitueerd, maar op enige afstand daarvan in de strandvlakte.

3. Maximaal mag 10 m³/min/100 ha water worden afgevoerd bij een neerslag met een herhalingstijd van 25 jaar. De maximale peilstijging eens in de 25 jaar bedraagt voor het oppervlaktewater 30 centimeter. Op de strandwal waar goede infiltratiemogelijkheden zijn, kan de afvoernorm worden verlaagd naar 6 of 8 m³/min/100 ha.

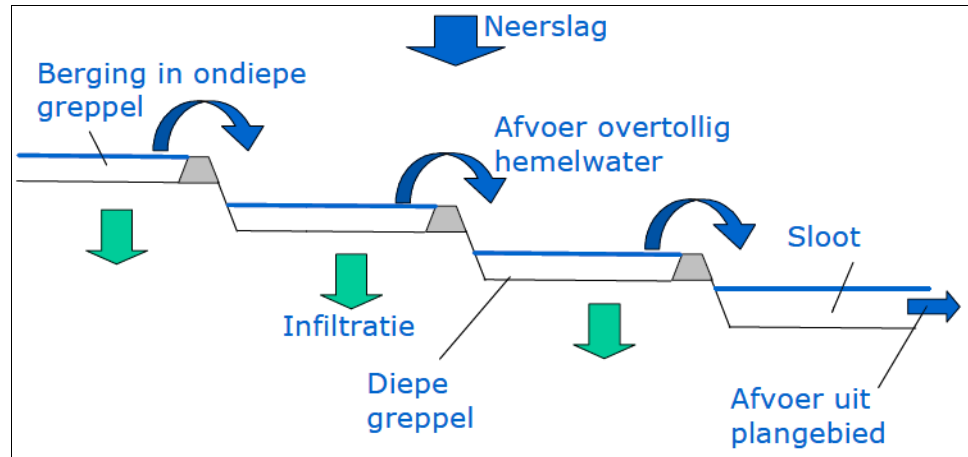
Programma van eisen

Op basis van de kenmerken van het onderzoeksgebied, het beleid en de wensen van de betrokken partijen is door Wareco in de eerdergenoemde rapportage een Programma van eisen opgesteld. Daarbij worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. Bouwrijp maken: de vereiste ontwateringsdiepte wordt bereikt door toepassing van drainerende greppels, ophogen of een combinatie van beide. Het toepassen van greppels heeft in verband met de kosten de voorkeur, maar de afvoer van water uit het gebied mag niet worden vergroot. De toelaatbare grondwaterstand ligt op 0,50 m beneden maaiveld (tuinen en plantsoenen), 0,70 m beneden straatpeil (wegen) en 0,90 m minus vloerpeil (bebouwing met kruipruimte).
2. Hemelwater: hemelwater dat op verhard oppervlak op uitgeefbaar terrein valt, wordt ter plekke geïnfiltrerd of oppervlakkig afgevoerd naar openbaar terrein, waar het via greppels alsnog infiltreert. In openbaar gebied wordt geen waterdoorlatende verharding toegepast.
3. Greppels en drainage: er wordt geen ondergrondse drainage aangelegd. Bij hoge grondwaterstanden functioneren de greppels als drain. De maximale peilstijging voor greppels eens in de 25 jaar bedraagt 0,50 m.
4. Oppervlaktewater: het toepassen van (permanent) oppervlaktewater wordt zo veel mogelijk beperkt. De voorkeur gaat uit naar de toepassing van greppels, waarbij een geleidelijke overgang van droog naar nat plaatsvindt. Het herstellen van oude waterstructuren heeft de voorkeur, waarbij de sloten langs de Visweg en de Nieuwelaan belangrijke schakels in het watersysteem vormen. De waterstructuur in het gebied moet primair oost-west gericht blijven, met de Hoogeweg als 'waterscheiding'.

Toekomstig watersysteem

Door de realisatie van de bouwplannen in het plangebied neemt het oppervlak aan verharding toe. Het doel van de gemeente is om desondanks hemelwater te blijven infiltreren, zodanig dat de grondwatersituatie niet verandert en de afvoer naar het omliggende gebied niet wordt vergroot. Dit is mogelijk door het bufferen van hemelwater in ondiepe greppels. Alleen bij extreme neerslag wordt hemelwater afgevoerd (zie figuur 5.6).



Figuur 5.6 Omgang met hemelwater bij extreme neerslag
(Bron: Masterplan De Zandzoom te Castricum, Wareco, 9 augustus 2010)

Hemelwater op eigen terrein wordt ter plekke geïnfilteerd of bij extreme neerslag via de openbare weg naar greppels afgevoerd. Neerslag op openbare wegen stroomt af naar greppels. Dit betekent dat aan de zijde van iedere weg een greppel dient te worden aangelegd. Waar het maaiveldverloop voldoende steil is kan ook hemelwater in de lengterichting van de weg worden afgevoerd.

Bij de aan te leggen greppels in het plangebied wordt een onderscheid gemaakt in ondiepe en diepe greppels. In de ondiepe greppels infiltreert het water. Als de afvoer groter is dan de infiltratiecapaciteit, vult de greppel zich. Bij een waterpeil van 0,50 m loopt het water via een overloop of stuw naar een lager gelegen ondiepe of diepe greppel. Dit proces herhaalt zich enkele keren tot het overtollige hemelwater in de sloten aan de rand of buiten het plangebied stroomt. Bij de diepe greppels stort het water over bij een waterpeil van 0,70 m. Aanbevolen wordt ten behoeve van de waterinfiltratie veenlagen onder de greppels op minder dan 1,50 m diepte te doorgraven en te vervangen door zand.

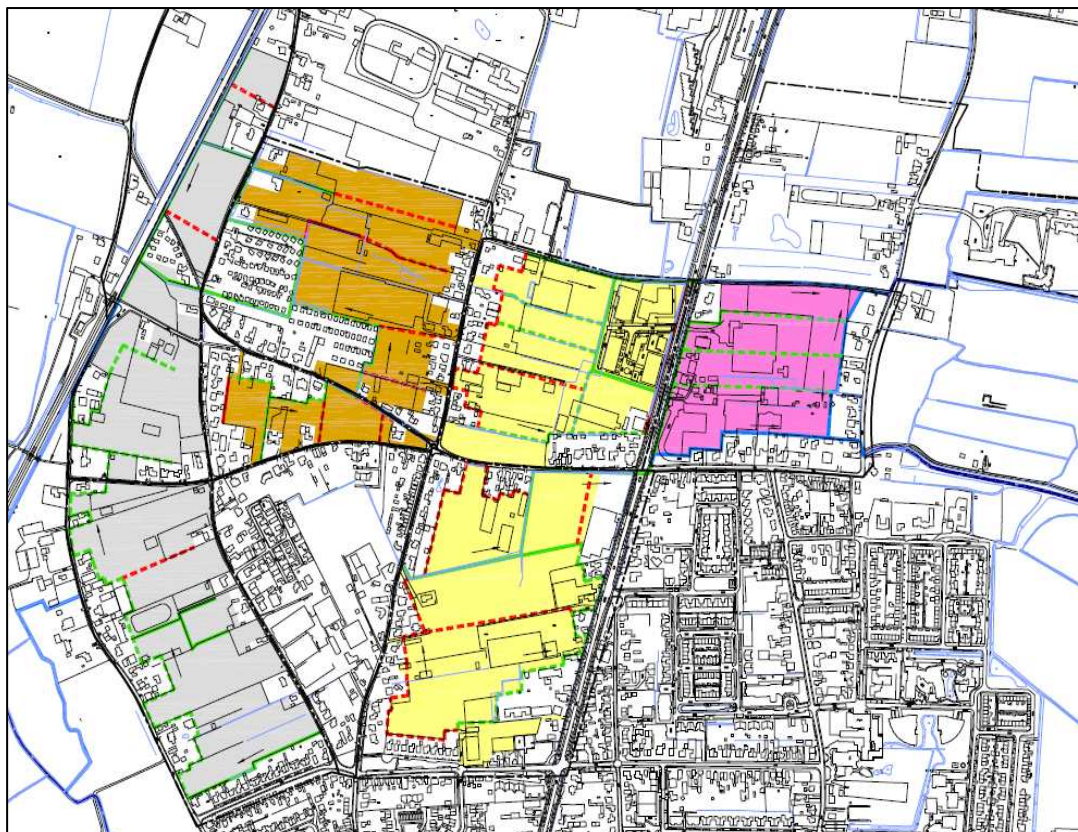
Wat betreft de greppels wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de bestaande greppels. Daarnaast zullen nieuwe greppels moeten worden gegraven. In het gebied ten westen van de Hogeweg zal in totaal 5.600 m en ten oosten daarvan 6.300 m greppel moeten worden gerealiseerd.

Bij de sloten aan de rand van het plangebied moet het waterpeil aansluiten bij de huidige grondwaterstand om te voorkomen dat deze sloten een te sterk drainerend effect hebben.

Ten behoeve van een afdoende ontwatering zonder dat de grondwaterstand wordt beïnvloed, moet het maaiveld worden opgehoogd tot 0,70 m boven de maatgevende grondwaterstand. Dat betekent dat het maaiveld met 0,1 tot 0,5 m moet worden opgehoogd. Figuur 5.7 geeft een beeld van de mate van de noodzakelijke ophoging en de situering van greppels en sloten (inclusief bedrijventerrein Nieuwelaan).

Afvalwater

Het afvalwater wordt apart van het hemelwater ingezameld en middels een vuilwaterriool afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel en de afvalwaterzuivering.



- | | | | |
|-----------|--|-----------|--|
| — — — — — | begrenzing onderzoekslocatie | — — — — — | ondiepe greppel (incidenteel watervoerend) locatie definitief |
| — — — — — | scheiding afstroming duiker | - - - - - | ondiepe greppel (incidenteel watervoerend) locatie nader te bepalen |
| ■ | ophogen tot minimaal NAP 1,0m gemiddeld 0,1m ophogen | — — — — — | diepe greppel (gedeeltelijk watervoerend, seizoensgebonden) locatie definitief |
| ■ | ophogen tot minimaal NAP 1,6m gemiddeld 0,5m ophogen | - - - - - | diepe greppel (gedeeltelijk watervoerend, seizoensgebonden) locatie locatie nader te bepalen |
| ■ | ophogen tot minimaal NAP 1,8m gemiddeld 0,3m ophogen | — — — — — | — — — — — |
| ■ | ophogen tot minimaal NAP 1,9m gemiddeld 0,1m ophogen | — — — — — | — — — — — |
| | | — — — — — | sloot (permanent watervoerend) locatie definitief |
| | | — — — — — | — — — — — |

Figuur 5.7 Inrichting van het plangebied in het licht van de waterhuishouding (Bron: Masterplan De ZandzooM te Castricum, Wareco, 9 augustus 2010)

Overleg HHNK

Het HHNK legt de ligging en afmeting van watergangen vast in haar beheerlegger en eventueel onderhoudslegger. In het algemeen worden ondiepe greppels niet opgenomen in de legger, maar gezien het belang ervan in het watersysteem in het plangebied, heeft het HHNK aangekondigd ook de ondiepe grep-

pels op te nemen in de legger. Met het HHNK zal nader overleg plaatsvinden over het aanleveren van ontwerp- en revisietekeningen.

De detailuitwerking vindt plaats bij de uitwerking van de deelgebieden. Daarbij zal een toetsing plaatsvinden aan het Masterplan Water. Bij de opstelling van de inrichtingsplannen van de diverse gebieden zal het HHNK nauw worden betrokken. Dat geldt ook voor het Rioleringsplan, dat momenteel wordt opgesteld.

5.3

Ecologie

Op basis van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet moet bij alle ruimtelijke ingrepen onderzoek plaatsvinden naar de effecten van de beoogde ontwikkeling voor natuurwaarden.

In het kader van het voorliggende plan hebben de volgende ecologische vooronderzoeken plaatsgevonden:

- Flora- en faunaonderzoek Limmen-Zandzoom, BügelHajema Adviseurs, 18 juli 2007.
- Structuurplan Limmen-Zandzoom, Inventarisatie Rugstreepad, 2007.
- Structuurplan Limmen-Zandzoom, Inventarisatie Rugstreepad, 2008.

In het flora- en faunaonderzoek werd geconcludeerd dat alleen voor de rugstreepad nader onderzoek noodzakelijk is. Voor de kerkuil zal overleg plaats moeten vinden met de plaatselijke vogelwerkgroep. Wel zal, als er gebouwen worden gesloopt, nader onderzoek moeten worden uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen. Deze voorwaarde is in de uitwerkingsregels van het voorliggende plan opgenomen. Omdat nog niet duidelijk is of en waar gebouwen worden gesloopt is onderzoek in het kader van het voorliggende plan niet zinvol.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming op basis van de Natuurbeschermingswet wordt geconcludeerd dat beschermde gebieden op grote afstand van het plangebied liggen en daarvan worden gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Het dichtstbijzijnde gebied is het Natura2000-gebied Noordhollands Duinreservaat op ruim 1 kilometer ten westen van het gebied. Er is geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig.

Het plangebied grenst aan de zuidwest- en oostzijde aan de PEHS. Hier worden geen negatieve effecten worden verwacht, omdat in en rond de te ontwikkelen plandelen reeds bebouwing aanwezig is. De delen met een toekomstige hoge bouwdichtheid worden bovendien van de PEHS gescheiden door infrastructuur. De activiteit is op dit punt niet in strijd met het streekplan Noord-Holland Zuid.

In 2007 heeft het aanbevolen onderzoek naar het voorkomen van de rugstreep-
pad plaatsgevonden. Gezien de periode waarin dit onderzoek werd uitgevoerd,
werd geconstateerd dat aanvullend onderzoek noodzakelijk was. Dit onderzoek
is in 2008 uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt in de delen van het plangebied
waar woningen zullen worden gebouwd, geen rugstreepadden zijn aangetrof-
fen, vooral doordat water schaars is. Het wel aanwezige water wordt niet als
voortplantingswater benut. Buiten het plangebied zijn wel roepende dieren
aangetroffen. Het is echter niet uit te sluiten dat rugstreepadden winterver-
blijven in het gebied hebben.

Het ecologisch onderzoek uit 2007 is in 2010 geactualiseerd.

In grote lijnen worden de conclusies uit de voorgaande rapportages onderschre-
ven. Aanvullend worden de volgende conclusies getrokken:

- De activiteiten zijn op het punt van de natuur niet in strijd met de Pro-
vinciale Ruimtelijke Verordening 2009 en de Structuurvisie Noord-
Holland 2040. De aanwezige natuurwaarden vormen geen belemmering
voor de uitvoering van het bestemmingsplan.
- Als bij het uitvoeren van werkzaamheden rekening wordt gehouden met
het broedseizoen van vogels en de overwinteringsperiode van de rug-
streepad, worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet
overtreden.
- Wel kunnen bij de sloop van gebouwen onderkomens van vleermuizen
verloren gaan. Voor de aanvang van de sloop zal moeten worden vastge-
steld of en van welke soorten verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig
zijn. Onderzoek is in de huidige situatie niet zinvol omdat niet zeker is
wanneer sloop van gebouwen plaatsvindt en het feit dat vleermuison-
derzoek een 'houdbaarheid' heeft van maximaal 3 jaar. Aannemelijk is
dat eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen in te slopen gebouwen
kunnen worden gemitigeerd.
- Er is geen aanleiding voor het opstellen van een activiteiten/mitigatie-
plan in verband met het voorkomen van rugstreepadden. Er gaat geen
essentieel leefgebied verloren. Wel is het wenselijk om bij het bouwrijp
maken van de gronden maatregelen te nemen om de rugstreepad te
weren. Onder meer moet aangebracht zand meteen worden verwerkt en
bij egalisatie van het terrein moet het ontstaan van waterplassen zo
veel mogelijk worden voorkomen.
- Over 3 jaar, of eerder, als het plan wordt veranderd of als de terrein-
omstandigheden anders worden, dient het ecologisch onderzoek te wor-
den geactualiseerd.

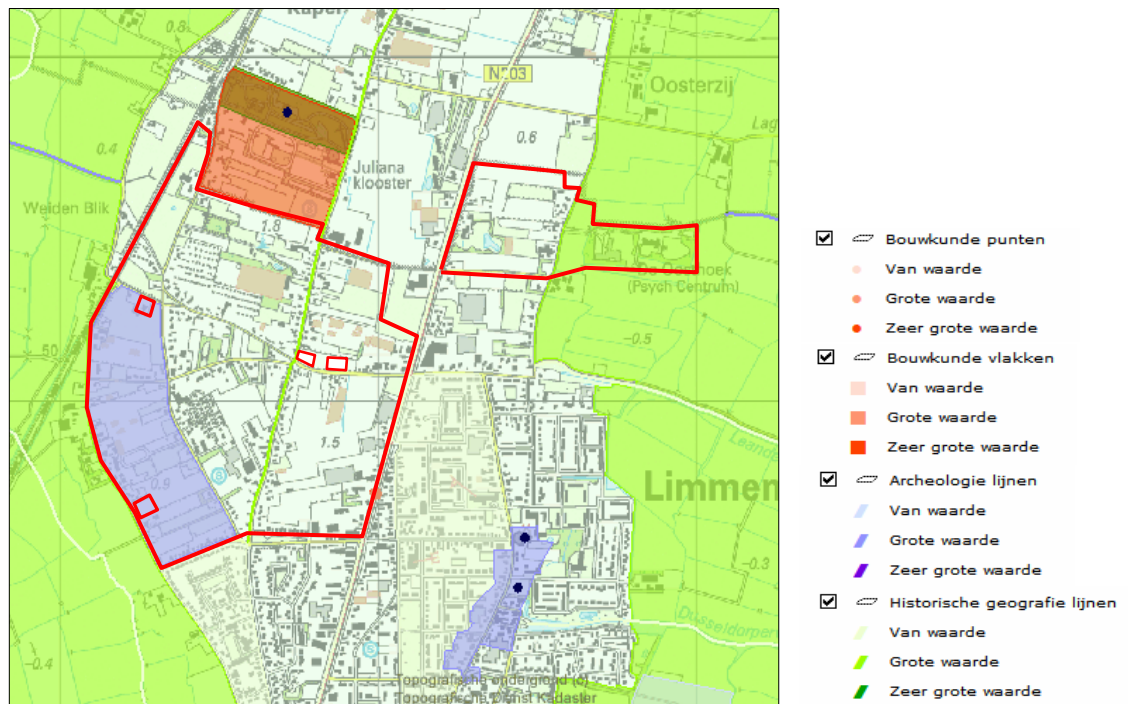
5.4

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee
heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekre-
gen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het

verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit is op nationaal niveau vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

Als handreiking hiervoor heeft de provincie Noord-Holland een cultuurhistorische waardenkaart vervaardigd (www.noord-holland.nl/chw). Op deze kaart zijn onder andere de locaties aangegeven waarvan waardevolle archeologische vondsten bekend zijn en welke historisch-geografische en archeologische waarden in een gebied van belang zijn.



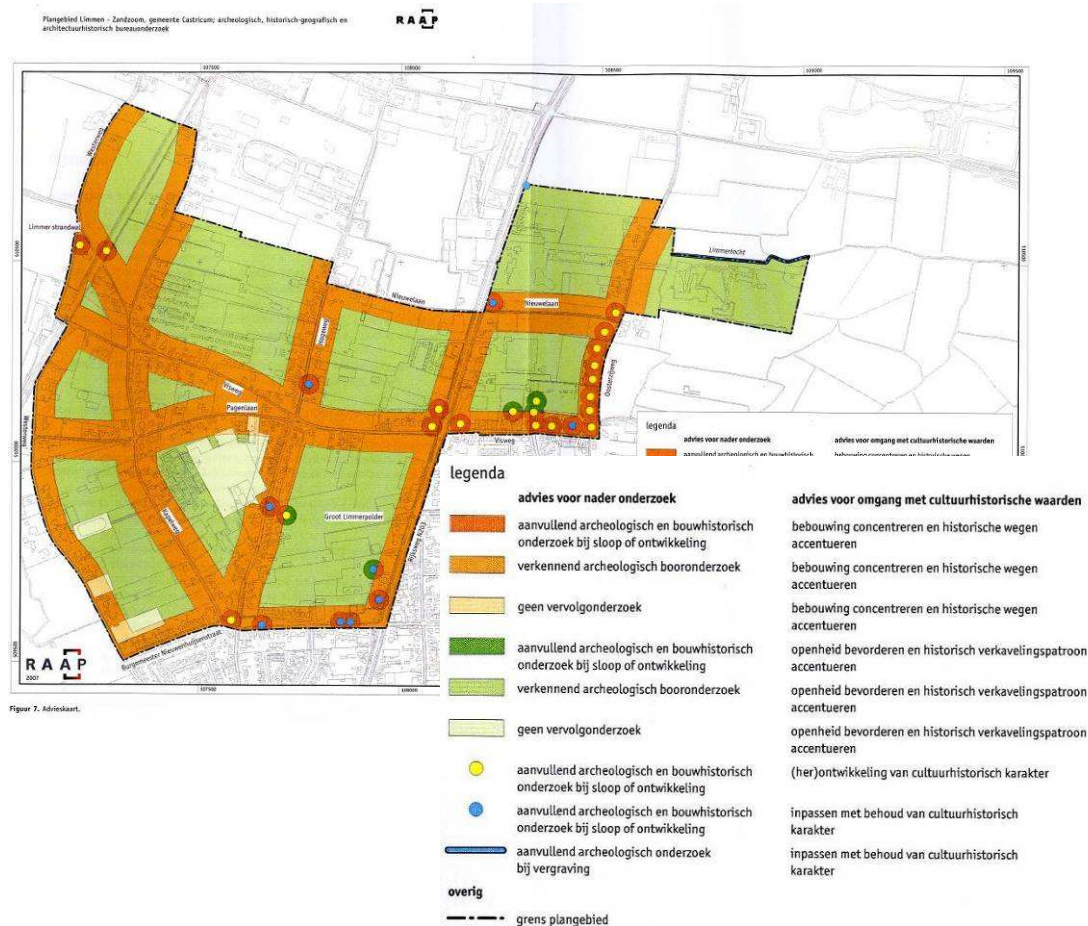
Figuur 5.8 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Holland

Een gebied ten oosten van de Oosterzijweg wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie aangeduid als ‘historisch-geografisch gebied van grote waarde’, vanwege de onregelmatige blokverkaveling in dit gebied. De Hogeweg geldt als ‘historisch-geografische lijn’ van hoge waarde. Het zuidwestelijke deel van het plangebied heeft ‘grote archeologische waarde’ in verband met het voorkomen van bewoningsresten langs met name Westerweg en Dronenlaantje. Verder is langs de Rijksweg een oude grenspaal als bouwkundig element van grote waarde aangeduid. Deze staat echter op het grondgebied van de gemeente Heiloo (tegenover het Golden Tuliphotel).

Hoewel aan grote delen van het plangebied geen archeologische waarde wordt toegekend, is bekend dat de strandwal al lange tijd bewoond is. In dat licht heeft nader onderzoek plaatsgevonden door RAAP archeologisch onderzoek verricht in 2007 (RAAP-rapport 1599, november 2007). Figuur 5.9 geeft een beeld van de aanbevelingen. Aan de linten wordt archeologisch en bouwhistorisch onderzoek aanbevolen bij sloop of ontwikkeling. In de nieuwe te bebouwen gebieden wordt verkennend archeologisch onderzoek aanbevolen. Daarnaast worden ten aanzien van specifieke objecten aanbevelingen gedaan.

Over het archeologisch onderzoek is advies ingewonnen bij Cultureel Erfgoed Noord-Holland. Deze instantie heeft zijn instemming betuigd met het uitgevoerde onderzoek.

Bij de uitwerking van de deelgebieden zal op basis van de adviezen uit de RAAP-rapportage het aanbevolen nader onderzoek worden uitgevoerd. Gezien deze adviezen heeft het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' gekregen. Bij uitbreiding van de bebouwing met 100 m² en meer dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Voor grondwerkzaamheden dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.



Figuur 5.9 Aanbevelingen archeologie (Bron: RAAP-rapport 1599, november 2007)

5.5

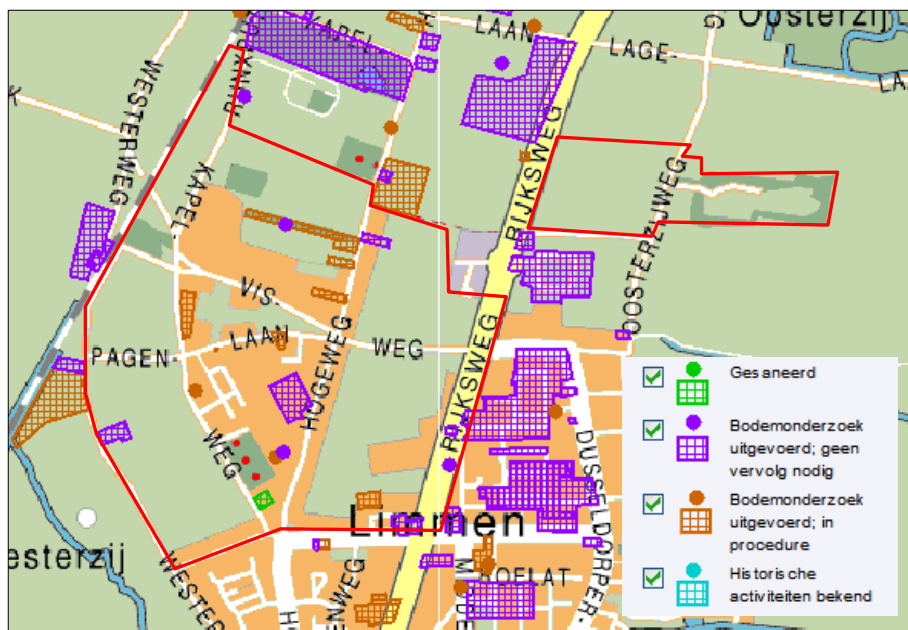
B o d e m

In het plangebied is volgens de kaart van Bodemloket.nl op enkele plaatsen sprake van bodemvervuiling (figuur 5.10). In een aantal gevallen is geen nader bodemonderzoek nodig, in andere gevallen loopt nog een procedure. In verband met de voorgenomen activiteit (woningbouw) is in het hele plangebied bodemonderzoek NEN-5740 noodzakelijk. Voorafgaand wordt een uitgebreid historisch onderzoek NEN-5725 uitgevoerd. Hierbij worden zo goed als mogelijk de bodemverdachte activiteiten en de daaraan gerelateerde te onderzoeken specifiek stoffen geïnventariseerd. Een voorbeeld is het onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem, in gebouwen of in oud puin. Hiervoor zijn NEN-5707 (asbest in de bodem) en NEN-5897 (asbest in puin) de onderzoeksrapporten.

Omdat het gaat om een bollenkwekersgebied is in ieder geval voor in principe het gehele gebied naast onderzoek op het standaardstoffenpakket ook onderzoek nodig naar OCB's in bodem en grondwater en de 13 'nieuwe' bestrijdingsmiddelen in grondwater.

Voor de overige gebruikte bestrijdingsmiddelen (ruim 1200 toegelaten middelen) bestaan geen normen in de Circulaire Wet bodembescherming. Dit zijn snel afbreekbare bestrijdingsmiddelen die niet voor zouden kunnen komen in bodem en grondwater volgens wetenschappelijk onderzoek van ondermeer het RIVM (NOBO-rapport). Er is geen wettelijke basis om naar deze stoffen onderzoek te doen in het kader van de voorgenomen woningbouw. Als de wens zou bestaan dit wel te doen kan de gemeente daartoe eigen beleid formuleren.

In recent onderzoek van de provincie Noord- en Zuid-Holland in de binnenduinsrand worden - bij een onderzoek naar een 5-tal van deze, in de in de Circulaire Wet bodembescherming 2009 niet genormeerde middelen, in het grondwater op diepten van 10 en 25 meter - deze middelen waaronder MCPP wel aangetroffen in relatief hoge concentraties.



Figuur 5.10 Bodemonderzoeken in het plangebied
(Bron: Bodemloket.nl)

Het genoemde NEN5740-onderzoek is uitgevoerd in de eerste helft van 2010. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage 'Vooronderzoek Plangebied Zandzoom te Limmen', Landview Bodemonderzoek, 8 juli 2010. Uit dit onderzoek blijkt dat op de locaties die zijn weergegeven in de volgende tabel vervolgonderzoek noodzakelijk is (zie voor nummers deelgebieden figuur 4.1).

Deelgebied	Locatie	Type onderzoek	Verwachting asbest
1 (2,5 ha)	Kapelweg 15 overig	ONV* ONV-GR*; agrarisch gebied tevens gehalte OCB**s en bestrijdingsmiddelen	Onverdacht Onverdacht
2 (1 ha)	Tussen Visweg en Dronenlaantje	geen	Geen
3 (4,5 ha)	Dronenlaantje 1 Westerweg 158-162 overig	ONV* VEP* ONV-GR*; agrarisch gebied tevens gehalte OCB**s en bestrijdingsmiddelen	Verdacht Onverdacht Onverdacht
4 (9 ha)	Naast Kapelweg 3 Kapelweg 7 overig	 Mestplaat: VEP* ONV-GR*; agrarisch gebied tevens gehalte OCB**s en bestrijdingsmiddelen	Onderzoek voorkomen asbest Onverdacht Onverdacht
5 (8 ha)	Hogeweg 177 Hogeweg 193 Achter Hogeweg 181 overig	Onderzoek minerale olie bij voormalige tank VEP* (bovengrondse tanks en werkplaats) ONV* ONV-GR*; agrarisch gebied tevens gehalte OCB**s en bestrijdingsmiddelen	Onverdacht Onverdacht Onverdacht Onverdacht
6 (1 ha).	Tussen Visweg en Pagenlaan	ONV-GR*; agrarisch gebied tevens gehalte OCB**s en bestrijdingsmiddelen	Onverdacht
7 (7,5 ha)	Hogeweg 144, 152, Nieuwelaan 4-4a, Rijksweg 127a overig	Onderzoek mogelijke verontreiniging met bestrijdingsmiddelen ONV-GR*; agrarisch gebied tevens gehalte OCB**s en bestrijdingsmiddelen	Onverdacht Onverdacht
8 (10 ha)	Burg. Nieuwenhuijsenstraat 16c, Hogeweg 94, Rijksweg 107, 115 Rijksweg 113 overige	VEP* Nader onderzoek naar relevantie ONV-GR*; agrarisch gebied tevens gehalte OCB**s en bestrijdingsmiddelen	Onverdacht Onverdacht
9 (8 ha)	Oosterzijweg 29 overig	Onderzoek mogelijke verontreiniging met bestrijdingsmiddelen ONV-GR*; agrarisch gebied tevens gehalte OCB**s en bestrijdingsmiddelen	Onverdacht Onverdacht
10 (6,5 ha)	De Oosthoek	ONV-GR*	Onverdacht

* ONV = onverdacht; ONV-GR = onverdacht grootschalig; VEP = verdacht met plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern; OCB = organochloor bestrijdingsmiddelen.

Bij de toepassing van de uitwerkingsbevoegdheden zullen deze onderzoeken (moeten) worden uitgevoerd.

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het analoge bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar is.

De invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008). De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht gesteld en onderdeel van de RO-standaarden. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd en hebben op deze wijze rechtstreeks gevolg voor de inhoud van de regels van het bestemmingsplan. Voor de regels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel 'Begrippen'. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'wijze van meten'. De artikelsgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen.

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2008.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

- bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- wanneer nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels bij een omgevingsvergunning.

Daarbij gaat een bestemmingsplan samen met een toelichting. Hierin is een verantwoording van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen opgenomen, de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro, de resultaten van de inspraak en de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, berm, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld. Dat geldt ook voor nutsvoorzieningen: deze mogen tot een oppervlak van 15 m² en een bouwhoogte van 3 meter vergunningvrij worden gebouwd. Dat is voor nutsvoorzieningen in woongebieden in het algemeen voldoende.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de afwijkingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat nu is opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bor vervallen een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning); deze begrippen worden

ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

6.2

Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn verschillende fasen te onderscheiden:

- Voorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro bedoelde instanties.

De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en eventueel de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

- Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

- Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, vindt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling plaats. Gedurende 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM-inspectie wordt het

vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt en ter inzage gelegd.

Procedure uitwerkingsplan

In het voorliggende plan zijn uit te werken bestemmingen opgenomen. Het college van Burgemeester en Wethouders werkt deze bestemmingen in de komende 10 jaar uit. Deze uitwerking kan in delen plaatsvinden. De procedure voor een uitwerkingsplan is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. De procedure is vergelijkbaar aan die van de procedure van een bestemmingsplan: er vindt opnieuw overleg ex artikel 3.1.1 Bro en eventueel inspraak plaats, en er kunnen ten aanzien van een ontwerpuitwerkingsplan zienswijzen worden ingediend. Ook bestaat de mogelijkheid om bij de Raad van State beroep aan te tekenen tegen de vaststelling van het uitwerkingsplan.

6.3

Toelichting op de bestemmingen

Voor de regels is gebruik gemaakt van het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen, zoals dat ook is toegepast in de bestemmingsplannen Limmen-Kom en Pagenlaan-Hogeweg.

Het bestemmingsplan omvat de volgende bestemmingen:

Agrarisch met waarden

Enkele percelen aan de noordoostkant van het plangebied heeft de bestemming 'agrarisch'.

Bedrijf

Deze bestemming betreft de bestaande bedrijven in het plangebied, die een bedrijfsfunctie behouden. Omdat de bedrijven in het algemeen in gebieden zijn gevestigd, waar ook wordt gewoond, zijn ter plekke van de bestemming 'bedrijf' in algemene zin bedrijven toegestaan uit milieucategorie 1 en 2, in twee gevallen (achter Westerweg 132-134 en Hogeweg 92) alleen milieucategorie 1. Voor het perceel Hogeweg 107, waar meerdere bedrijven zijn gevestigd, geldt dat via een omgevingsvergunning bedrijven tot categorie 3.1 en een bouwbedrijf categorie 3.2 mogen worden gevestigd.

Bedrijfswoningen zijn aangeduid op de plankaart. Bij bedrijven waar een bedrijfswooning aanwezig is, mogen de gronden worden gewijzigd in de bestemming wonen. Het aantal woningen op deze percelen mag echter niet worden vergroot.

Detailhandel

De woningtextielwinkel aan de Rijksweg is als 'detailhandel' bestemd.

Gemengd

In het gebouw op de hoek van de Burg. Nieuwenhuijsenstraat en de Rijksweg (Het Palet) zijn verschillende functies mogelijk: wonen, detailhandel en dienstverlening. Om die reden heeft dit gebouw de bestemming 'gemengd'. In de planregels zijn deze functies mogelijk gemaakt. Voor de maatvoering is aansluiting gezocht bij de maten van het bestaande gebouw. Ook enkele andere percelen (hoek van Visweg-Pagenlaan, percelen Rijksweg) hebben de bestemming 'gemengd' gekregen. Hier is één woning per bestemmingsvlak toegestaan, met uitzondering van het perceel op de hoek van de Burg. Nieuwenhuijsenstraat en de Rijksweg.

Groen

Deze bestemming betreft:

- het groen langs de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat;
- een klein bosje achter het perceel Hogeweg 100a;
- het terrein van de camping en de voormalige schietbaan tussen de Hogeweg en de Kapelweg.

Binnen dit laatste terrein is het kampeerterrein als zodanig aangeduid.

Horeca

De gemeente maakt in haar bestemmingsplannen afhankelijk van de mate van milieubelasting een onderscheid in drie horecacategorieën. Deze zijn opgenomen in bijlage 2 bij de regels. Het Chinees-Indische restaurant aan de Rijksweg behoort tot categorie 2. Hier mogen horecabedrijven uit categorie 1 en 2 worden gevestigd. De vestiging van horecabedrijven met een zwaardere milieubelasting (categorie 3: dancing, discotheek, en dergelijke) is hier niet wenselijk.

Maatschappelijk

Het terrein en gebouw van de scouting aan de Kapelweg 72 valt onder deze bestemming.

Sport

Het tennisbanencomplex aan de Kapelweg heeft de bestemming 'sport' gekregen, met een bouwvlak voor het gebouw van de tennis-/squashhal.

Tuin

De bestemming 'tuin' betreft in het algemeen de delen van het erf tussen de voorgevel en de openbare weg. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers. Daarnaast gelden specifieke eisen voor erf- en terreinafscheidingen, pergola's en vlaggenmasten.

Recreatie-verblijfsrecreatie

Hieronder vallen de drie vakantiewoningterreinen in het plangebied. De bedrijfswoning aan de Visweg 44 is als zodanig aangeduid. Het maximaal aantal vakantiewoningen en de maximale maatvoering daarvan zijn op de verbeelding aangegeven.

Verkeer

De Rijksweg heeft een overwegende verkeersfunctie en valt daarom onder deze bestemming.

Verkeer - Verblijfsgebied

De overige wegen in het plangebied hebben een gemengde functie voor verkeer en verblijven. Omdat het gaat om wegen die geen doorgaande functie hebben, vallen zij onder de bestemming 'verkeer-verblijf'.

Water

Deze bestemming betreft de sloten rond het terrein van de voormalige psychiatrische inrichting aan de Oosterzijweg. Deze sloten hebben een waterhuishoudkundige functie.

Wonen

De bestaande woningen in het plangebied vallen onder de bestemming 'wonen'. Daarin begrepen zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Hiervoor gelden de algemene regels zoals die in de gemeente worden gehanteerd. Deze houden in dat ten hoogste 50 m² van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor beroepen en bedrijven aan huis mogen worden benut. Het moet gaan om activiteiten die niet veel verkeer aantrekken en die geen of weinig hinder voor hun omgeving veroorzaken. Via een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van deze laatste bepaling. In artikel 22 van de regels zijn de bepalingen voor beroepen en bedrijven aan huis opgenomen. In het algemeen is aangesloten bij de bouwregelingen op basis van het handboek. Dit houdt onder meer in dat het bouwvlak van vrijstaande woningen 15 meter diep is, dat van dubbele 12 meter en van rijenwoningen 10 meter. Binnen de bestemming is naast het perceel Hogeweg 181 de bestaande ontsluiting naar het achterliggende groengebied en kampeerterrein aangeduid.

Uit te werken bestemmingen

Gemengd - uit te werken 1

Het gebied tussen Hogeweg en Rijksweg heeft de bestemming 'gemengd - uit te werken', omdat hier niet alleen de bouw van woningen wordt mogelijk gemaakt, maar ook de bouw van een school en een supermarkt. In dit gebied mogen woningen worden gebouwd in een dichtheid van gemiddeld 25 woningen per hectare. Een uitzondering geldt voor het gebied op de hoek van Visweg en Rijksweg, waar op basis van eerder gemaakte afspraken maximaal 3 grondgebonden woningen zijn toegestaan. Voor het overige zijn binnen de bestemming vrijstaande, dubbele, rijen- en gestapelde woningen toegestaan. Voor vrijstaande, dubbele en rijenwoningen geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter en voor gestapelde woningen van maximaal 14 meter. Deze laatste maat geldt ook voor de supermarkt en maatschappelijke voorzieningen als daarboven woningen worden gebouwd. Bij gestapelde bouw zijn hoogstens 4 bouwlagen toegestaan. De supermarkt mag maximaal 1500 m² bedrijfsvloeroppervlak omvatten; voor maatschappelijke voorzieningen mag 7000 m² worden benut.

Voor de maatvoering van aan- en uitbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen is aangesloten op de gemeentelijke standaard. Dat geldt ook voor de regeling voor bedrijven en beroepen aan huis (artikel 22). Om te garanderen dat de bedrijven in de zone voor wonen-werken daadwerkelijk met bedrijfswoningen worden gecombineerd, is voorgeschreven dat in deze zone minimaal 8 (bedrijfs)woningen moeten worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming is de aanleg van een rotonde ter plaatse van de kruising Rijksweg - Visweg mogelijk.

Gemengd - uit te werken 2

Het gebied ten oosten van de Rijksweg wordt ingericht als 'groene buffer', met ruimte voor natuur, groen en wonen. Hier mogen woningen in het dure en topsegment worden gebouwd, waaronder ook buitenplaatsen. Ten westen van de Oosterzijweg zijn maximaal 5 woningen per ha toegestaan en ten oosten van de Oosterzijweg zijn 32 appartementen toegestaan (in de vorm van twee of vier buitenhuizen).

Wonen - uit te werken

De nieuwe woongebieden tussen Westergeweg en Hogeweg vallen onder de uit te werken bestemming 'Wonen-uit te werken'. De woningdichtheid moet hier gemiddeld 15 per hectare zijn. Verder gelden dezelfde regels als bij de bestemming 'gemengd - uit te werken'. Ten behoeve van de geplande aanleg van een dwarsverbinding tussen Visweg en Pagenlaan is in het betreffende gebied een aanduiding 'verkeer' op de plankaart aangegeven.

Dubbelbestemming

Zoals aangegeven in paragraaf 5.4 heeft het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Bij vervanging van gebouwen of de toevoeging van gebouwen met een oppervlak van meer dan 100 m² moet worden aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het 'werken en werkzaamheden' als het ontgraven en opbrengen van grond is een omgevingsvergunning noodzakelijk, die eveneens slechts kan worden verleend als aangetoond wordt dat archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Dit betekent dat bij de uitwerking van het plan steeds archeologisch onderzoek is voorgeschreven.

Exploitatie

7

Het plangebied Limmen-Zandzoom beslaat een gebied van circa 100 hectare waarvan in totaal ruim 55 ha wordt ingenomen door de uit te werken bestemmingen. Op grond van het Bro dient onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Binnen de uit te werken bestemmingen worden gemiddeld 11 woningen per hectare gerealiseerd met een maximum van 565, waarvan 62 in het topsegment en de overige woningen conform de verdeling van de lokale woonvisie.

Veel gronden in het exploitatieplangebied Limmen-Zandzoom zijn nog in bezit van particuliere eigenaren. De gemeente hanteert in samenhang met de gevestigde Wvg een actief grondbeleid waarin het kostenverhaal in beginsel wordt verzekerd via de gronduitgifte.

Aangezien voor veel gronden (nog) geen anterieure overeenkomsten zijn afgesloten waarin het kostenverhaal én de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het plangebied zijn geregeld, is een exploitatieplan aan het bestemmingsplan gevoegd. In dit exploitatieplan is de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling Limmen- Zandzoom aangetoond en is het kostenverhaal verzekerd.

Het betreft een globaal exploitatieplan waarbij de exploitatiebijdrage is berekend per gewogen basiseenheid. Er is nog geen rekening gehouden met de kosten die de private partij eventueel zelf maakt. Deze kosten worden pas duidelijk als het gebied een concrete invulling krijgt. Een herziening van het exploitatieplan wordt meegenomen bij de uitwerkingsplannen.