

bestemmingsplan

Bedrijventerrein Nieuwelaan Oost en West

gemeente Castricum

26 april 2012

projectnummer 80379

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	4
2	BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE	5
2.1	INLEIDING	5
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	5
2.3	HUIDIGE SITUATIE OMGEVING VAN HET PLANGEBIED	7
2.4	VERWACHTE TOEKOMSTIGE SITUATIE OMGEVING PLANGEBIED	9
3	ONTWIKKELING NIEUWELAAN OOST	11
3.1	INLEIDING	11
3.2	HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN NIEUWELAAN OOST	12
3.3	HET PLAN - PROGRAMMA	14
3.4	BEELDKWALITEIT	20
3.5	INRICHTING OPENBARE RUIMTE	21
4	BESTEMMEN VAN BESTAANDE BEBOUWING EN FUNCTIES	23
5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	28
5.1	INLEIDING	28
5.2	BELEID	28
5.3	MILIEU	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	43
5.5	WATER	45
5.6	NATUUR – FLORA & FAUNA	51
5.7	ARCHEOLOGIE	54
5.8	VERKEER EN PARKEREN	57
5.9	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
6	WIJZE VAN BESTEMMEN	62
6.1	ALGEMEEN	62
6.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	63
7	PROCEDURE	65
7.1	INLEIDING	65
7.2	INSPRAAK	65
7.3	OVERLEG	65
7.4	ZIENSWIJZEN	66

BIJLAGEN

- 1 Stedenbouwkundig plan Bedrijventerrein Nieuwelaan-oost; VHP; mei 2007;
- 2 Kartworld indoor Limmen, geluidmetingen en prognose, Lichtveld Buis en Partners BV, 2001
- 3 Uitgebreid verkennend bodemonderzoek Plan Nieuwelaan oost te Limmen; HB Adviesbureau; projectnummer 2827-B5-1; d.d. 27 februari 2009;
- 4 Actualiserend bodemonderzoek Plan Nieuwelaan oost te Limmen; HB Adviesbureau; projectnummer 2827-B5-2; d.d. 27 februari 2009;
- 5 Verkennend asbest in grond en puinonderzoek Plan Nieuwelaan Oost te Limmen; HB Adviesbureau; projectnummer 2827-B5-2; d.d. 27 februari 2009;
- 6 Nader Bodemonderzoek Plan Nieuwelaan Oost te Limmen; HB Adviesbureau; kenmerk 2827-B6; d.d. 15 april 2009;
- 7 Nader Bodemonderzoek – Fase 2 Plan Nieuwelaan Oost te Limmen; HB Adviesbureau; kenmerk 2827-B7; d.d. 21 mei 2010;
- 8 Aanvullend bodemonderzoek toekomstig nuts- en wegtracé plan Nieuwelaan Oost te Limmen; HB Adviesbureau; kenmerk 2827-B8; d.d. 21 mei 2010;
- 9 Luchtkwaliteitonderzoek bedrijventerrein Nieuwelaan in Limmen; SAB; projectnummer 80379; d.d. 01-07-2011;
- 10 Besprekingverslag wateroverleg d.d. 22 juli 2009;
- 11 Verslag overleg waterhuishouding bedrijventerrein Nieuwelaan Oost d.d. 17 juni 2005;
- 12 quick scan flora en fauna Nieuwelaan Oost te Limmen; SAB; projectnummer 80379; d.d. 4 september 2008;
- 13 Vleermuizen aan de Nieuwelaan; Els & Linde; kenmerk 09.005; d.d. 5 februari 2009;
- 14 Nader onderzoek roofvogels en uilen te Limmen (80379); SAB; d.d. 13 juli 2011;
- 15 Plangebied Nieuwelaan-Oost te Limmen, gemeente Castricum - Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkennende fase); RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.; d.d. maart 2010;
- 16 Verkeerseffecten kartcentrum te Limmen; Goudappel Coffeng; kenmerk SAB034/Adr/0167; d.d. 17 februari 2011
- 17 Nota inspraak en overleg;
- 18 Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan betreft het noordelijk deel van de bebouwde kom van Limmen en heeft een tweeledig karakter.

Enerzijds is het een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor de realisatie van het bedrijventerrein Nieuwelaan Oost en anderzijds is het conserverend en beheergericht voor de omliggende bebouwing, namelijk bedrijventerrein Nieuwelaan West en de bebouwing langs de Rijksweg, Visweg en Oosterzijweg. Dit laatste hangt samen met het project "actualisatieslag bestemmingsplannen gemeente Castricum". Daarbij ziet dit bestemmingsplan toe op de legalisatie van het Fun Center Kartworld dat nu al op Nieuwelaan Oost gevestigd is.



Situering plangebied Nieuwelaan Oost en West in Limmen

Ontwikkeling bedrijventerrein Nieuwelaan Oost

Al langere tijd is de gemeente Castricum (en daarvoor de gemeente Limmen) voornemens het bedrijventerrein Nieuwelaan te laten realiseren. Middels een selectieprocedure is Ontwikkelings Groep Limmen (O.G.L. Planontwikkeling, hierna: O.G.L.) in 1998 geselecteerd om het gebied rondom de Valkeyhal te ontwikkelen. De Rijksweg deelt het bedrijventerrein "Nieuwelaan" op in twee deelgebieden, namelijk Nieuwelaan West en Nieuwelaan Oost. Medio 2000 is voor het totale plangebied "Nieuwelaan", waarin ook bestaande woningen en bedrijven aanwezig zijn, een deels conserverend en deels ontwikkelingsgericht voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat eind 2000, begin 2001 voor inspraak ter inzage heeft gelegen en door de gemeentelijke overlegpartners is beoordeeld in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De resultaten van inspraak en overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan van november 2001. Door problemen met verwerving van een deel van de gronden van Nieuwelaan Oost, is het bestemmingsplanproces daarna evenwel gestagneerd. Nieuwelaan West is daarna gerealiseerd middels vrijstellingsprocedures ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De O.G.L. heeft vervolgens het initiatief genomen om het bestemmingsplanproces opnieuw op te starten. Het voorliggende bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht voor het oostelijke deel van het bedrijventerrein Nieuwelaan. Daarbij is het bestem-

mingsplan conserverend van aard voor wat betreft het inmiddels gerealiseerde westelijke deel van het bedrijventerrein Nieuwelaan en de bestaande omliggende woningen aan de Rijksweg, Visweg en Oosterzijweg (zie hierna).

Actualisatieslag bestemmingsplannen: Bedrijventerrein Nieuwelaan West en de bebouwing langs de Rijksweg, Visweg en Oosterzijweg.

De gemeente Castricum heeft besloten haar bestemmingsplannen voor het gehele gemeentelijke grondgebied te herzien. De aanleiding hiervoor is de veelheid aan bestemmingsplannen die in de loop der tijd zijn opgesteld en elk het resultaat zijn van de ontwikkelingen in hun tijd. Hierdoor is niet altijd sprake van uniformiteit in de regelgeving. Daarbij zijn de geldende bestemmingsplannen veelal ouder dan tien jaar. Op grond van artikel 3.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan eens per tien jaar worden herzien. Met de herziening van de bestemmingsplannen wordt dan ook een aantal doelen nagestreefd:

- het verkrijgen van een actuele ruimtelijk-juridische vertaling van de bestaande bebouwing en het gebruik;
- het realiseren van een goede beheersregeling voor de bestaande ruimtelijke situatie;
- het komen tot uniformiteit in planregels en wijze van bestemmen.

De herziening vindt gefaseerd plaats. Vanwege de geografische ligging, is besloten om het bestemmingsplan van het noordelijk deel van de bebouwde kom van Limmen dat begrensd wordt door de Nieuwelaan, Oosterzijweg en Visweg te actualiseren middels dit voorliggende bestemmingsplan, waarbij, zoals hiervoor beschreven, tevens de ontwikkeling van Nieuwelaan Oost mogelijk wordt gemaakt.

In 1995 heeft de gemeente Castricum een tijdelijke vrijstelling verleend om het pand aan de Rijksweg 162a (thans het adres Maatlat 2) te Limmen te gebruiken als kartbaan. Na het verstrijken van de maximale termijn van de tijdelijke vrijstelling had de gemeente het voornemen de aangevraagde bouwvergunning te weigeren. Nadat de aanvrager van de gelegenheid gebruik had gemaakt om zijn standpunt omtrent deze weigering kenbaar te maken aan de gemeente en enige aanpassingen aan zijn bedrijfsvoering heeft doorgevoerd, heeft de gemeente besloten af te zien van het weigeren van de bouwvergunning en is de gemeente tot verlening overgegaan.

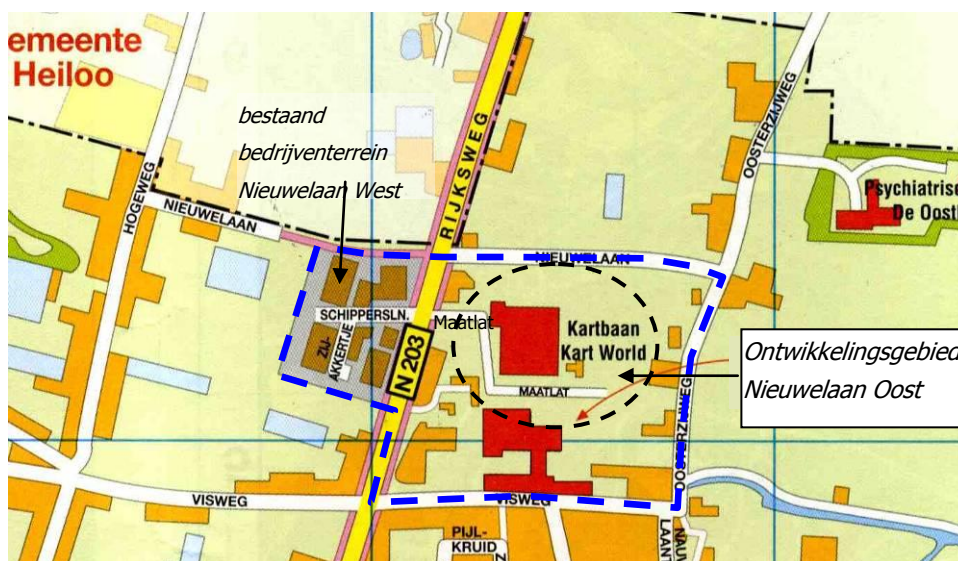
Fun Center Kartworld op Nieuwelaan Oost

In het plangebied staat aan Maatlat 2 de Valkeyhal waarin het Fun Center Kartworld is gevestigd. De bestemmingsplanactualisatie doelstelling zoals in voorgaande paragraaf is beschreven, heeft de vraag opgeworpen welke bestemming de Valkeyhal dient te krijgen in dit bestemmingsplan. Dit omdat op 14 februari 2006 de gemeente haar voornemen heeft kenbaar gemaakt om met toepassing van artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) medewerking te verlenen aan de aanvraag bouwvergunning voor het oprichten en wijzigen van Fun Center Kartworld op het perceel Rijksweg 162a (thans Maatlat 2) te Limmen. Tegen dit voornemen zijn destijds evenwel zienswijzen ingediend en uiteindelijk is beroep ingesteld bij de Rechtbank te Alkmaar. Op 4 februari 2010 heeft de Rechtbank uitspraak gedaan en is het beroep gegrond verklaard. Het bestreden besluit is daarmee vernietigd. Volgens het oordeel van de Rechtbank had een vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 1 WRO en/of een bestemmingsplanprocedure gevoerd moeten worden in plaats van de gevoerde artikel 19 lid 2 WRO procedure en voldeed de ruimtelijke onderbouw niet aan de te stellen vereisten. Het gevolg van deze uitspraak is dat

de gemeente een nieuw besluit dient te nemen op het bezwaar van de eiser, met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen. Daarvoor wordt gedurende het bestemmingsplanproces van voorliggend bestemmingsplan, een artikel 19 lid 1 WRO procedure doorlopen. Omdat de Valkeyhal ook in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt en de duur van de procedure van legalisatie op voorhand niet bekend is, is om planningstechnische besluiten om de onderbouwing van de functie van het Fun Center Kartworld ook op te nemen in dit bestemmingsplan en deze functie ook te regelen met dit bestemmingsplan. Op deze wijze wordt zowel voldaan aan de bestemmingsplanactualisatie-doelstelling, als aan het feit dat voor de legalisatie van het Fun Center kartworld om formele redenen nog steeds een planologisch-juridische procedure moet worden doorlopen.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van Limmen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Nieuwelaan en aan de oostzijde door de Oosterzijweg. De zuidelijke en westelijke plangrens wordt gevormd door de Visweg, Rijksweg en de grens tussen het reeds gerealiseerde bedrijventerrein Nieuwelaan West en de naastliggende agrarische percelen. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in Limmen weergegeven met daarin globaal de ligging van het nieuwe bedrijventerrein Nieuwelaan Oost.



Ligging plangebied met daarin globaal aangegeven de locatie van het ontwikkelingsgebied Nieuwelaan Oost

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het voorliggende plan geldt het volgende huidige bestemmingsplan:

- (Gedeelte van) bestemmingsplan Strandwal, vastgesteld door de raad op 09-10-1989, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15-05-1990 en rechtskracht verkregen krachtens het besluit van de Kroon van 30-01-1992.

De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan overwegend de bestemming Agrarische doeleinden. In het bestemmingsplan Strandwal zijn ook de bestemmingen geregeld voor de bestaande bebouwing langs de randen van de Rijksweg, Visweg en Oosterzijweg. Voor de realisatie van de bedrijven op Nieuwelaan West, langs de Rijksweg

(autobedrijf en kantoor), de bouwmarkt aan de Visweg 12a en het wijzigen van de bol-lenschuur naar Fun Center Kartworld aan de Maatlat 2 (voorheen Rijksweg 162a) is in het verleden vrijstelling verleend van toegestane gebruik zoals bepaald in het bestemmingsplan Strandwal. De locatie van Fun Center Kartworld heeft daarin de bestemming Agrarische hulpbedrijven, categorie C. Voor gebruik van het kartcentrum geldt dat aanvankelijk is uitgegaan van een procedure ex artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Naar later bleek, had dit op grond van het provinciale beleid een procedure ex artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moeten zijn en/of een bestemmingsplanprocedure. Dit is nadien gerepareerd door de vrijstellingsprocedure voor de legalisatie van het bestaande Fun Center Kartworld opnieuw op te starten, maar dan op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 9.1.10 van de invoeringswet van de Wet ruimtelijke ordening.

1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van de bestaande situatie. Een deel van deze bestaande situatie wordt met dit bestemmingsplan (opnieuw) voorzien van een passende beheersregeling en een deel wordt herontwikkeld tot bedrijventerrein. Die ontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuwelaan Oost is in hoofdstuk 3 beschreven. In dat hoofdstuk wordt aangegeven welke bebouwing er komt en wat voor functies straks mogelijk zijn. Ook wordt hierin ingegaan op de te legaliseren functies van Fun Center Kartworld in de bestaande bebouwing van de Valkeyhal.

Omdat het bestemmingsplan deels conserverend van aard is (bestemmen van de bestaande situatie aan de Oosterzijweg, Visweg en Nieuwelaan West), wordt in hoofdstuk 4 de achterliggende gedachte weergegeven bij de bestemmingsregelingen voor de bestaande situatie.

In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals bijvoorbeeld milieu wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingsplan kan worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 6 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

2 BESTAANDE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

2.1 INLEIDING

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is de bestaande situatie geïnventariseerd en is voor de ontwikkeling van Nieuwelaan Oost een stedenbouwkundig plan opgesteld (Stedenbouwkundig plan Bedrijventerrein Nieuwelaan-oost; VHP; mei 2007). Voordat in hoofdstuk 3 de ontwikkeling van Nieuwelaan Oost wordt beschreven, wordt in dit hoofdstuk eerst een beschrijving gegeven van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied zelf en van de omgeving waarin het plangebied ligt. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens weergegeven op welke wijze de bestaande situatie waar geen herontwikkeling plaatsvindt (Oosterzijweg, Visweg, Nieuwelaan West) met dit bestemmingsplan wordt beheerd.

2.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.2.1 *Huidige ruimtelijke en functionele situatie plangebied*

De Rijksweg verdeelt het plangebied in een westelijk deel en een oostelijk deel. In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied verscheidene functies.

Westelijk plangebiedsdeel: bedrijventerrein Nieuwelaan West

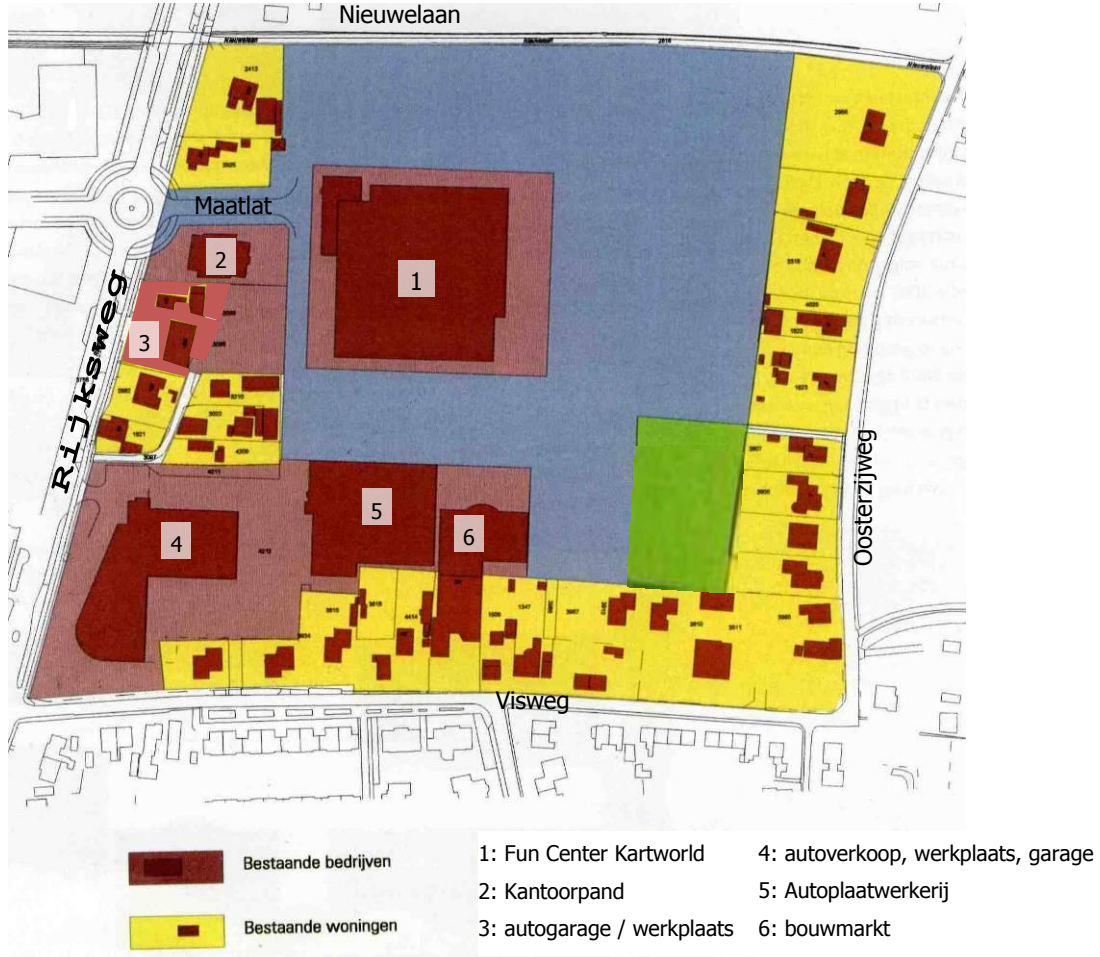
In de afgelopen jaren is in het westelijke deel van het plangebied het bedrijventerrein Nieuwelaan West gerealiseerd. Hier bevinden zich een zestal bedrijfskavels. Centraal in dit gebied ligt Schipperslaan. Dit is de ontsluitingsweg van de bedrijfskavels. Bij een mogelijke toekomstige herontwikkeling van het westelijk gelegen gebied bestaat de mogelijkheid om deze ontsluitingsweg in westelijke richting door te trekken zodat de Schipperlaan ook als ontsluiting van dat gebied kan fungeren.



Huidige situatie Nieuwelaan West

Oostelijke plangebiedsdeel: Rijksweg, Nieuwelaan, Oosterzijweg, Visweg

Op onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie van het oostelijke plangebiedsdeel weergegeven. Hiervoor geldt dat het gebied rondom de "Valkeyhal" waarin momenteel Fun Center Kartworld is gevestigd, zal worden herontwikkeld (grijs gekleurd vlak). In de rest van het gebied worden voorsnog geen veranderingen van de bestaande situatie voorzien.



Huidige situatie Oostelijk plangebiedsdeel

Centraal in het gebied staat de "Valkeyhal". Deze, oorspronkelijk voor de verwerking van bollen gebouwde hal, heeft momenteel een recreatieve functie (Fun Center Kartworld). In de hal zit een kartbaan, speelvoorzieningen, vergaderruimte en bijbehorende horecavoorzieningen (bar, restaurant, dancing). Voor de legalisatie van deze functie dient formeel nog een planologisch-juridische procedure te worden doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan ziet daar op toe.

Het terrein aan de zuidzijde van de Nieuwelaan en ten noorden van de Valkeyhal is momenteel nog in gebruik voor tuinbouw. Aan de oostzijde van de Valkeyhal bevinden zich in de huidige situatie een paardenweide en de tuinen van de woningen langs de Oosterzijweg.

Langs de Rijksweg staan vrijstaande woningen (veelal 1,5 à 2 bouwlagen met kap), enkele autobedrijven (garage/werkplaats en verkoop/spuiterij) en een kantoorpand (hoek Rijksweg – toegangsweg Maatlat).

Langs de Oosterzijweg en de Visweg staan vrijstaande woningen (veelal 1,5 à 2 bouwlagen met kap). Tevens bevindt zich aan de Visweg een voormalige stolpboerderij en een bouwmarkt. Deze bouwmarkt is momenteel zowel via de Visweg bereikbaar als via de Rijksweg en het terrein van het toekomstige bedrijventerrein Nieuwelaan Oost.

2.2.2 **Huidige situatie bodem- en waterhuishouding plangebied**

Het plangebied ligt op een strandwal. De bodem bestaat hier uit fijn zand. In het oostelijke plangebied is de realisatie van het bedrijventerrein Nieuwelaan Oost voorzien. De maaiveldhoogte van dit deel van het plangebied loopt van oost naar west enigszins op, van circa 0,5 m + NAP tot circa 1,3 m + NAP. De Rijksweg ligt hoger, namelijk 1,8 m + NAP (as van de weg).

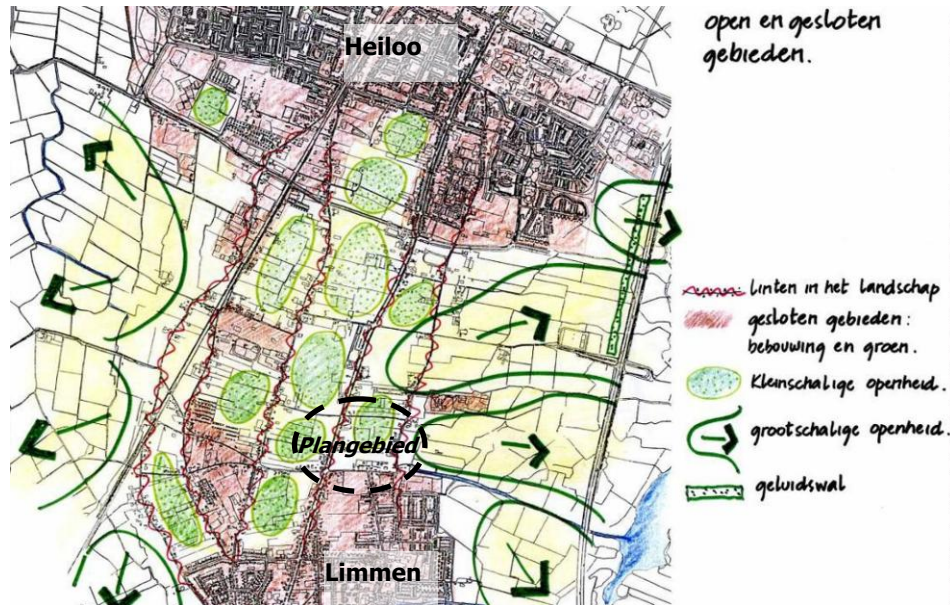
Kenmerkend voor de strandwalgronden in de bebouwde kom is een waterhuishoudingsysteem waarbij afwatering van gronden voornamelijk plaats vindt door middel van een fijnmazig netwerk van kleine greppels en beken. Dergelijke greppels/beken zijn ook in het plangebied aanwezig. Een ander belangrijk kenmerk van het watersysteem op strandwallen is dat regenwater infiltreert in de strandwal en dat dit water aan de randen als kwel tot afstroming komt. Het oppervlakkig afvoeren van regenwater als gevolg van toegenomen verharding leidt tot versnelde afvoer en verdroging van het strandwallensysteem.

2.3 **HUIDIGE SITUATIE OMGEVING VAN HET PLANGEBIED**

Structurende elementen

Het plangebied maakt deel uit van het "Zandzoom-gebied". Dit gebied is het overgangsgebied tussen Heiloo en Limmen en wordt gekenmerkt door lange noord-zuidgerichte wegen met korte dwarsverbindingen, open binnenterreinen (bollenvelden) en lintbebouwing. Deze situatie is in de loop der jaren ontstaan als gevolg van natuurlijke processen en ingrepen van de mens. Landschappelijk gezien betreft het een zogenaamd "strandwallen- en strandvlaktegebied". In het landschap en de bodem zijn, min of meer evenwijdig aan de huidige kustlijn, een drietal strandwalcomplexen te onderscheiden die 2.000 tot 4.500 jaar geleden zijn ontstaan. Tussen de strandwallen liggen strandvlakten. De kernen Limmen en Heiloo liggen op de middelste strandwal. De strandwal vormde van oudsher

het veilige en hoge deel van waaruit de ontwikkeling van beide dorpen gestalte kreeg. Deze ontwikkeling resulteerde in een specifiek noord-zuid georiënteerde bewonings- en vervoerspatroon. Omstreeks de 10^e eeuw werden de omliggende veengebieden ontgonnen. De ontginning vond plaats vanaf de randen van de strandwal door haaks op de strandwal ontwateringsloten in het veen te graven. Hierdoor ontstonden kavels die zowel een deel van de strandwal omvatten als van het omliggende strandvlaktegebied. Door deze ontginningen werd de basis gelegd voor de ontsluiting en bebouwing van het ge-



"Open" en "gesloten" gebieden van Zandzoom

(bron: Structuurplan Zandzoom 2002 en Structuurplan Limmen-Zandzoom)

bied in lengterichting (lintbebouwing). De Oosterzijweg betreft een van de oudere linten. In de loop van 19^e eeuw zijn de oude linten aangevuld met de Kennemerstraatweg(Heiloo) / Rijksweg (Limmen). Als bescherming tegen wind en verstuiving, werden aan de rand van de kavels houtwallen en hagen aangeplant.

Functionele structuur

Van oudsher vormde landbouw op de strandwallen de hoofdbron van het bestaan. Aanvankelijk betrof het met name de verbouw van graan. Eind 19^e eeuw ging men over op de teelt van bloembollen en groenten. Het dorp ontwikkelde zich tot het centrum van de bollenteelt in Noord-Holland. Dit ging gepaard met sterke intensivering van het grondgebruik en groei van werkgelegenheid in de agrarische sector. In de afgelopen jaren heeft de kern Limmen door woningbouw een groei doorgemaakt. Hierbij is geprofitteerd van het feit dat mensen de omgeving van Limmen als een aantrekkelijk (deels nog landelijk gestructureerd) woongebied beschouwen. Daarin speelt mee dat Limmen op korte afstand van Alkmaar ligt en op betrekkelijk korte afstand van de Randstad, waarbij de goede weg- en spoorverbindingen (station Heiloo en Castricum) een rol spelen. Met de realisatie van de woonbuurten Molenweg, Vinkenbaan, d'Enterij en Kerkweg-Noord is de van oudsher open structuur van Limmen getransformeerd naar een meer geconcentreerde woonkern. De invulling van voorliggend plangebied sluit hierbij aan. Het dorpse karakter van de smalle dorpswegen met lintbebouwing is echter nog grotendeels intact gebleven. Voor de Rijksweg geldt dat de hieraan gelegen bebouwing in de loop der jaren een ander karakter heeft gekregen. Het oorspronkelijke overheersende beeld met woningen is steeds meer gewijzigd in een gemengd beeld waar bedrijfsgebouwen het karakter bepalen.

Verkeerstructuur

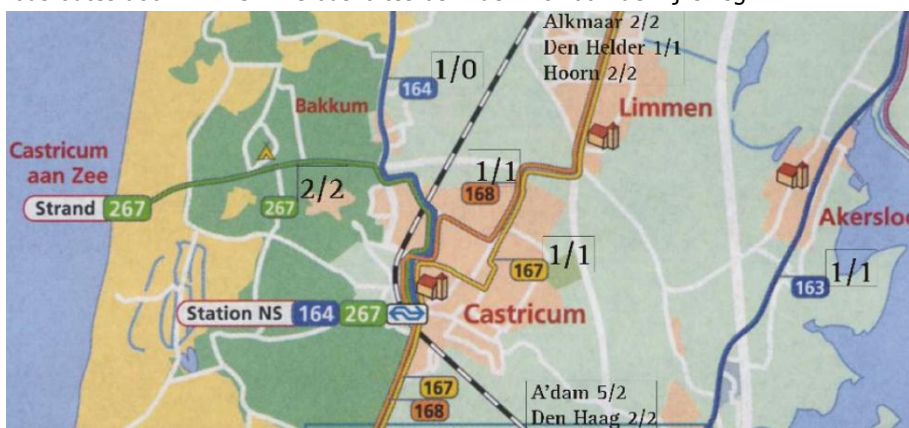
De Rijksweg N203 door Limmen is een provinciale weg die een belangrijke stroomfunctie heeft in noord-zuidelijke richting (en visa versa) tussen Alkmaar/Heiloo en Uitgeest. Deze weg vormt de verbinding tussen Castricum en Heiloo – Alkmaar en wordt daardoor niet alleen gebruikt als ontsluitingsweg van Limmen, maar ook door veel doorgaand verkeer dat geen bestemming heeft in Limmen. Langs de Rijksweg liggen vrijliggende fietspaden. Van de andere wegen die Limmen binnenkomen wordt de Westerweg en Hogeweg het meeste gebruikt. Deze weg ligt westelijk van het plangebied.

Aan de oostzijde van het Limmen loopt de A9. Aansluitingen op de A9 bevinden zich bij Uitgeest en Alkmaar. Er zijn plannen om even ten noorden van het plangebied, bij de Lage Laan in Heiloo een nieuwe aansluiting op de A9 te realiseren.

Rondom het plangebied liggen de Visweg, Oosterzijweg en Nieuwelaan. De Visweg en Oosterzijweg zijn relatief rustige woonstraten. De Nieuwelaan is een verbindingsweg tussen de Rijksweg en de Oosterzijweg en een fietspad tussen de Rijksweg en de Hogeweg.

Openbaar vervoer

Aan de westzijde van Limmen loopt de spoorlijn tussen Alkmaar en Amsterdam. Nabijgelegen stations zijn de stations van Castricum, Heiloo en Uitgeest. Er lopen een tweetal busroutes door Limmen. De bushaltes bevinden zich aan de Rijksweg.



Bestaande openbaar-vervoerlijnen en frequenties per uur (spits/dal)

2.4 VERWACHTE TOEKOMSTIGE SITUATIE OMGEVING PLANGEBIED

Op basis van een in maart 2004 ondertekende intentieverklaring "Wonen in het groen en A9 aansluiting Heiloo/Limmen" heeft de gemeente Castricum met de gemeente Heiloo en de provincie Noord-Holland gewerkt aan het planconcept "Wonen in het groen". Dit planconcept is inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Castricum. Het te ontwikkelen gebied staat bekend onder de naam Zandzoom. Het plan "Wonen in het groen" is gelegen op het grondgebied van beide gemeenten tussen de kernen Heiloo en Limmen. In het plan worden woningen ontwikkeld op de strandwallen tussen Limmen en Heiloo in combinatie met de aanleg van een nieuwe aansluiting op de A9 in de gemeente Heiloo en de ontwikkeling van natuur- en groengebieden. In het structuurplan Limmen – Zandzoom (zie paragraaf 5.2.4) is aangegeven wat het globale ruimtelijke beeld is van het gebied Zandzoom, voor zover dit gebied ligt binnen de gemeente Castricum. In dit ruimtelijk beeld wordt voorliggend plangebied v.w.b. Nieuwelaan Oost en West aangemerkt als bedrijventerrein. Voorliggend bestemmingsplan geeft hier invulling aan. De gemeenteraad heeft op 3 februari 2011 het bestemmingsplan Limmen - Zand-

zoom vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt het primair mogelijk om middels uitwerkingsplannen tot realisatie te komen van woningen in het gebied 'Limmen-Zandzoom' als onderdeel van het project 'Wonen in het groen Heiloo/Limmen'. In een zone om het bedrijventerrein Nieuwelaan zal een zone worden ingericht voor wonen en werken, die de overgang vormt van het bedrijventerrein naar de nieuwe woongebieden.

3 ONTWIKKELING NIEUWELAAN OOST

3.1 INLEIDING

Voortraject, besluitvorming

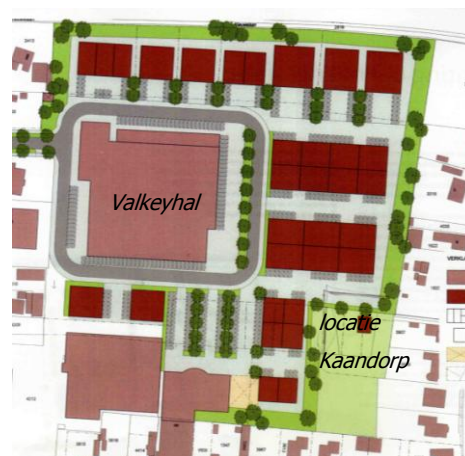
Al een aantal jaren wordt gewerkt aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuwelaan. In 2000 is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de herinrichting van dit gebied Nieuwelaan Oost én West. Op basis van dat plan is een voorontwerpbestemmingsplan vervaardigd dat eind 2000, begin 2001 voor inspraak ter inzage heeft gelegen en dat door de gemeentelijke overlegpartners, w.o. de provincie en de waterbeheerder, is beoordeeld in het kader van artikel 10 van het oude Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van inspraak en overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan van november 2001. Het bedrijventerrein aan de westzijde van de Rijksweg (Nieuwelaan West) is nadien gerealiseerd middels vrijstellingsprocedures ex artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 waarin het gemeentelijk ruimtelijk beleid is weergegeven, is het gehele gebied Nieuwelaan aangewezen als werkgebied. De uitvoering hiervan heeft voor wat betreft het gedeelte aan de oostzijde van de Rijksweg evenwel vertraging opgelopen als gevolg van het verwervingsproces van de gronden.

Wijzigingen in de planvorming Nieuwelaan

Inmiddels blijkt anno 2007/2008 de behoefte aan bedrijfsterreinen enigszins anders te liggen dan waar in 2000/2001 vanuit werd gegaan. In het stedenbouwkundig plan van 2000/2001 werd volledig uitgegaan van een ontwikkeling van individuele bedrijfsgebouwen op (middelgrote) individuele kavels. De huidige behoefte aan bedrijfsgebouwen is meer in de richting van kleine bedrijven in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen. Een van de oorzaken hiervoor is het gegeven dat de bedrijven die op de meest voorkomende plekken in Nieuwelaan West of inmiddels uit Limmen zijn vertrokken. Om hier goed op in te kunnen spelen heeft OGL Planontwikkeling het initiatief genomen voor een gewijzigd stedenbouwkundig plan (Stedenbouwkundig plan Bedrijventerrein Nieuwelaan-oost; VHP; mei 2007) dat inspeelt op de huidige behoefte.



Stedenbouwkundig plan - eindmodel



Stedenbouwkundig plan - model met Valkeyhal

In het gewijzigde stedenbouwkundige plan zijn twee mogelijke eindsituaties geschetst, namelijk:

- een situatie waarin de Valkeyhal behouden blijft en anno 2007 nog niet verworven gronden (locatie Kaandorp – is nadien wel verworven) nog niet is verkaveld;
- een situatie waarin de Valkeyhal wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw en waarin ook de anno 2007 nog niet verworven gronden (locatie Kaandorp – is inmiddels verworven), zijn verkaveld.

De hoofdopzet van de inrichting van Nieuwelaan Oost is dusdanig dat sloop en nieuwbouw op de centraal gelegen locatie van de Valkeyhal en de nog te verwerven gronden, relatief eenvoudig in te passen is. Omdat de Valkeyhal vooralsnog niet gesloopt zal worden en de locatie 'Kaandorp' nog niet direct ontwikkeld wordt, vormt de tweede situatie het uitgangspunt voor dit voorliggende bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan is een bijlage bij deze toelichting. In de navolgende paragrafen is dat stedenbouwkundig plan uiteengezet.

3.2 HET STEDENBOUWKUNDIG PLAN NIEUWELAAN OOST

Uitgangspunten

De volgende bestaande elementen worden ingepast in het plan:

- de bebouwing van de centraal gelegen Valkeyhal;
- het groengebied in de zuidoosthoek van het plangebied (tuinen);
- het terrein van de bouwmarkt waar o.a. buitenopslag plaatsvindt;
- een nutsgebouw in de noordwesthoek van het plangebied.

Met inachtneming van de genoemde bestaande te behouden elementen, is de doelstelling om een heldere en functionele inrichting van het terrein tot stand te brengen. Daartoe is ondermeer een strikte scheiding tot stand gebracht tussen de ontsluiting van het bedrijventerrein Nieuwelaan Oost middels een aansluiting op de Rijksweg en de ontsluiting van de bestaande linten.

De oriëntatie van het bedrijventerrein is in zijn geheel sterk naar binnen gericht. Hiertoe wordt een centrale ontsluitingsring in het gebied aangelegd. De bestaande bedrijven aan de Rijksweg (garagebedrijf / werkplaats) en Visweg (bouwmarkt) zullen eveneens via deze centrale ontsluitingsring worden ontsloten. De huidige parkeerplaats van de bouwmarkt aan de Visweg komt daarmee te vervallen, hetgeen een gunstig effect heeft op de verkeersintensiteit van de Visweg.

Naast de ontsluiting van het gebied vormt de aanwezige bebouwing van de Valkeyhal een belangrijk vertrekpunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. In het stedenbouwkundig ontwerp is er vanuit gegaan dat het gebouw als zodanig in stand blijft, met dien verstande dat eventuele toekomstige sloop en vervangende nieuwbouw, in de toekomst nog tot de mogelijkheden moet kunnen behoren. Dit betekent dat rondom de Valkeyhal als het ware een schil van bebouwing wordt gesitueerd.

Ruimtelijke opzet

In de ruimtelijke opzet is uitgegaan van een gevarieerd programma van eigen kavels met individuele bedrijfsgebouwen en bedrijfsverzamelgebouwen. Centraal in het gebied ligt rondom de Valkeyhal een ontsluitingsring. De bedrijfsverzamelgebouwen zijn vooral aan de oostzijde van de ring en Valkeyhal geprojecteerd, maar bevinden zich ook aan de

noordzijde van de Valkeyhal. Door middel van kleine doodlopende straatjes worden de bedrijfsverzamelgebouwen in het oostelijk plangebied ontsloten.



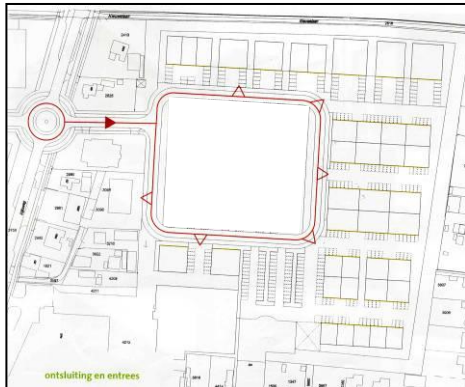
Stedenbouwkundig plan Bedrijventerrein Nieuwelaan-oost (model met Valkeyhal); VHP; mei 2007

De individuele bedrijfsgebouwen liggen met name aan de noordzijde van de Valkeyhal. Aan de zuidzijde van de Valkeyhal komen eveneens een tweetal individuele bedrijfspanden en een parkeerterrein.

De verkaveling is zodanig opgezet dat elk bedrijf vrij direct vanaf de centrale ontsluitingsweg bereikt kan worden. Bedrijfsverzamelgebouwen met achterkantsituaties met entrees dienen voorkomen te worden.

Het patroon van bedrijfsverzamelgebouwen is eenduidig en helder van opzet en krijgt met de eenduidige inrichting van de openbare ruimte een rustig beeld. Dit rustige en eenduidige beeld is doorgezet in de verkaveling van de individuele bedrijfsgebouwen aan de noordrand. Het eenduidige beeld ontstaat door de strakke plaatsing van de gebouwen op de kavels en de eenduidige inrichting van ontsluiting, laden en lossen en parkeren op eigen terrein. Hiermee wordt beoogd een samenhangend en duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen.

Als overgang en bufferzone tussen de bestaande woningen en het nieuwe bedrijventerrein, zal het terrein worden omzoomd door een beplantingsstrook.



Ontsluiting



Groenstructuur in het stedenbouwkundig ontwerp

Parkeren

Het programma behelst zowel bedrijfsverzamelgebouwen als individuele bedrijfsgebouwen. Elk bedrijf heeft eigen privé-parkeerplaatsen, waarbij het aantal afhankelijk is van het bruto vloeroppervlak. Verder zullen rondom de Valkeyhal een groot aantal dwarsparkeervakken worden aangelegd en bevinden zich ook bij de bestaande bouwmarkt (Visweg 12a) parkeerplaatsen aan de zijde van Nieuwelaan Oost (Maatlatzijde).

3.3 HET PLAN - PROGRAMMA

3.3.1 Bebouwing

Bouwhoogten

Voor wat betreft de bouwhoogte van de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de omliggende bestaande bebouwing. Dit betekent dat de bouwhoogte in het noordelijke deel maximaal 9 meter bedraagt, in het oostelijke en zuidoostelijke deel 7 meter en in het zuidelijke deel (ter hoogte van de spuiterij) 8 meter.



Bouwhoogten

Oppervlakten

Binnen de structuur is een gevarieerde invulling van het programma mogelijk (hoofdstuk 8 van het Stedenbouwkundig plan Bedrijventerrein Nieuwelaan-oost; VHP; mei 2007). De stroken met bedrijfsverzamelgebouwen kunnen van zeer kleine tot middelgrote eenheden worden ontwikkeld. In de zones met individuele kavels kunnen bedrijfsgebouwen aan elkaar worden gekoppeld tot grotere eenheden, dan wel gesplitst worden naar twee of meer kleinere eenheden. Bij de berekening van het programma, en daarmee samenhangend de berekening van de parkeercapaciteit, is er van uitgegaan dat het bruto vloeroppervlak (BVO) maximaal 125% van de "footprint" bedraagt. Aldus bedraagt het programma:

- | | |
|--------------------------------|--|
| – Bedrijfsverzamelgebouwen | Footprint: 6.285 m ²
BVO: 7.856 m ² |
| – Individuele bedrijfsgebouwen | Footprint: 3.199 m ²
BVO: 3.999 m ² |

Bouwvlakken / bebouwingspercentage

Middels een combinatie van bouwvlakken en bebouwingspercentage van het bouwperceel, wordt met dit bestemmingsplan vastgelegd waar op het bedrijventerrein gebouwd mag worden en wat het bebouwde oppervlakte in dit gebied maximaal kan worden.

Bouwperceel

Een bouwperceel betreft een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bebouwing betreft in dit geval zowel gebouwen als bouwwerken geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld erfafscheidingen).

Bouwvlak

Het bouwvlak betreft de begrenzing waarbinnen de gebouwen mogen worden gerealiseerd.

De regeling(en)

Voor Nieuwelaan Oost geldt dat de bouwpercelen voor maximaal 70% mogen worden bebouwd, maar dit dient wel binnen de bouwvlakken te gebeuren. Dit betekent dus dat het gehele bouwvlak niet mag worden volgebouwd als het bouwvlak groter is dan 70% van het bouwperceel. Er is gekozen voor deze regeling omdat, in tegenstelling tot de locaties waar gebouw mag worden (de bouwvlakken), de omvang van de bouwpercelen bij het opstellen van dit bestemmingsplan (nog) niet vastliggen omdat de gronden nog uitgegeven moeten worden. Een uitzondering hierop vormen de locaties waar in het stedenbouwkundig plan bedrijfsverzamelgebouwen zijn beoogd. De omvang van de bouwvlakken zijn op die locaties 'strak' overgenomen uit het stedenbouwkundig plan, waardoor dus een andere bebouwingspercentage regeling voor deze locaties nodig is, namelijk een regeling die toestaat dat deze bouwvlakken, ongeacht de omvang van de bouwpercelen, voor 100% bebouwd mogen worden.

Naast de regeling van de bebouwingspercentages, wordt de oppervlakte van de toekomstige bebouwing ook nog bepaald door de betreffende functie en de daarmee samenhangende parkeernorm. Op het bouwperceel zal namelijk ook voorzien moeten worden in voldoende parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen zal dus mede bepalend zijn voor de omvang van de bebouwing omdat een groot deel van de parkeerplaatsen bij elk bedrijf op eigen terrein moet worden gerealiseerd. In navolgende paragraaf wordt dit nader uiteengezet.

Parkeren

De parkeerplaatsen dienen bij elk bedrijf op eigen terrein te worden gerealiseerd. Voor het aantal parkeerplaatsen dat bij elk bedrijf op eigen terrein dient te worden gerealiseerd gelden de volgende door de gemeente opgestelde parkeernormen, gebaseerd op de CROW-publicatie 182:

- Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven: 0,6 parkeerplaats/100 m² BVO;
- Arbeidsintensieve/bezoekersintensieve bedrijven: 1,9 parkeerplaatsen / 100 m² BVO;
- Arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven: 1,3 parkeerplaatsen / 100 m² BVO;
- Bedrijfsverzamelgebouw: 1,3 parkeerplaatsen / 100 m² BVO;
- Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie): 3 parkeerplaatsen / 100 m² BVO;

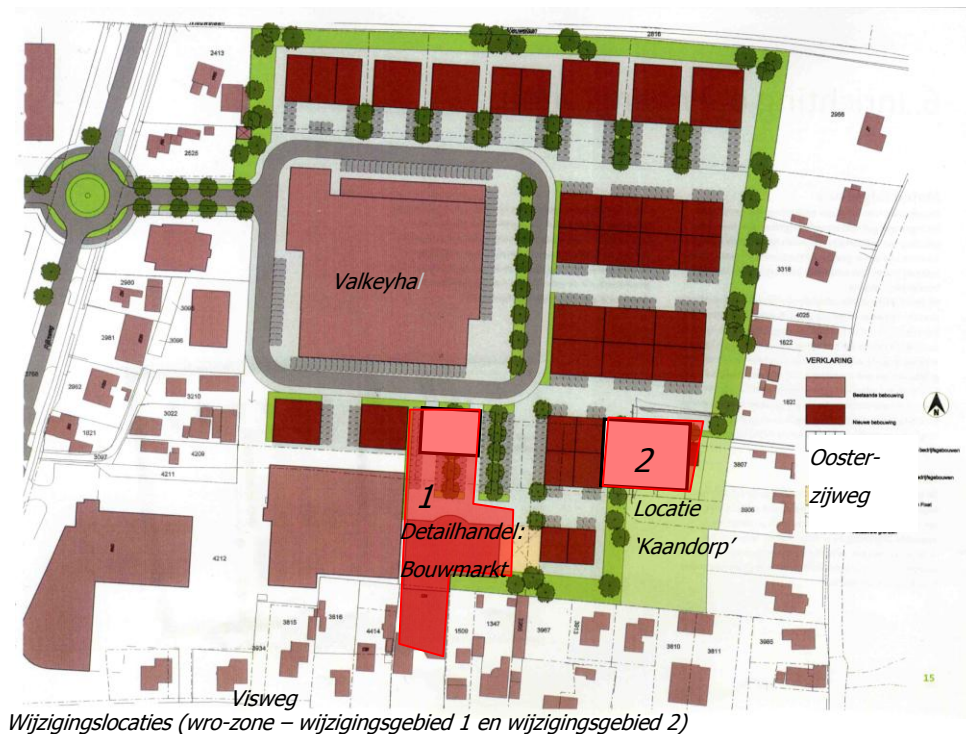
- Kantoren zonder baliefunctie: 1,8 parkeerplaatsen / 100 m² BVO.

Wat betreft de bestaande bouwmarkt aan de Visweg 12a, is in het kader van de bouwvergunningverlening destijds bepaald dat er voor de parkeerbehoefte van de bouwmarkt in totaal 28 parkeerplaatsen aan de Maatlatzijde dienen te worden gerealiseerd en dat de bestaande 6 parkeerplaatsen aan de Viswegzijde moeten worden verplaatst naar de Maatlatzijde.

Toekomstige wijzigingsgebieden

Uitgangspunt voor de situering van de bouwvlakken is het stedenbouwkundig plan uit 2007. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld met in achtname van het verwervingsproces.

Gedurende het ontwerp- en ontwikkelproces is op een tweetal locaties de mogelijkheid onderzocht voor een nadere invulling, namelijk de locatie Fixet en omgeving (wijzigingsgebied 1) en de locatie 'Kaandorp' (wijzigingsgebied 2).



Overwegingen Wijzigingsgebied 1

Wijzigingsgebied 1 betreft in beginsel de gronden gelegen tussen de bouwmarkt Fixet (Visweg 12a) en de Valkeyhal. Hiervoor geldt dat in het stedenbouwkundig plan uitgegaan is van de aanleg van een groot parkeerterrein ten behoeve van de bouwmarkt. De mogelijkheid bestaat dat een parkeerterrein met de in het stedenbouwkundig plan aangehouden omvang, niet nodig blijkt te zijn, omdat de parkeerbehoefte kleiner is. Dit biedt het bestemmingsplan met behulp van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om op dit deel van het bedrijventerrein een gebouw te realiseren. Deze mogelijkheid doet zich bijvoorbeeld voor als de detailhandelsfunctie van de bestaande bouwmarktlocatie (waarvoor de bestaande rechten met de aanduiding 'detailhandel' worden gerespecteerd en geregeld), in de toekomst komt te vervallen. Het is denkbaar dat er dan een bedrijf op deze locatie wordt gevestigd waarvoor een lagere parkeernorm geldt en daardoor volstaan zou kunnen worden met minder parkeerruimte en de ongebruikte ruimte bebouwd kan worden. De voorwaarde dat op eigen terrein voorzien moet worden in de parkeerbehoefte blijft uiteraard wel gelden. De regels ten aanzien van de wijzigingsbe-

voegdheid zien hier op toe, evenals de voorwaarde dat de detailhandelsfunctie niet meer aanwezig is. Verder is in de wijzigingsregels aansluiting gezocht bij de ruimtelijke en functionele kaders van het stedenbouwkundig plan (hoogte, milieucategorieën).

Overwegingen Wijzigingsgebied 2

De gronden grenzend aan de achterzijde van het perceel Oosterzijweg 9 en 11. In de oorspronkelijke plannen (zie afbeelding in paragraaf 3.1 en stedenbouwkundig plan in bijlage) werd ook op deze locatie het bedrijventerrein voorzien, maar de gronden waren destijds nog niet in eigendom van de initiatiefnemer OGL. Inmiddels is dat wel het geval en is er meer duidelijk over de haalbaarheid van de oorspronkelijk opzet van de inrichting voor dit gebied. Er is een afspraak dat de huidige eigenaar de gronden nog als tuin/weide mag gebruiken. Zodra de erfpachtovereenkomst wordt beëindigd, komen de gronden vrij voor herontwikkeling. Om deze reden is voor die locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar bedrijventerrein. Ook voor deze locatie geldt de voorwaarde dat op eigen terrein voorzien moet worden in de parkeerbehoefte. De wijzigingsregels zien daar op toe. Verder is in de wijzigingsregels aansluiting gezocht bij de ruimtelijke en functionele kaders van het stedenbouwkundig plan (hoogte, milieucategorieën).

3.3.2 **Funcities**

Bedrijven

In de omgeving en op de bedrijventerreinen zijn hindergevoelige functies aanwezig: het nieuwe bedrijventerrein grenst aan woningen. In een dergelijke omgeving is hele zware industrie niet gepast. Daarom zijn de toegestane milieucategorieën in dit plan om milieuplanologische redenen beperkt tot de categorieën 1 tot en met 3.1 waarbij in de directe nabijheid van bestaande woningen alleen categorie 1 en 2 zijn toegestaan en op grotere afstand ook categorie 3.1. Bedrijven die omwille van het aspect "externe veiligheid" ongewenst zijn in dit gebied worden evenwel niet toegelaten (zie ook paragraaf 5.4). Hierbij gaat het om de zogenaamde BEVI-bedrijven (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en Vuurwerkbedrijven. Verder worden omwille van het aspect "geluid" (zie ook paragraaf 5.3.2), inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (dit zijn de voormalige A-inrichtingen, ook wel 'de grote lawaaimakers') uitgesloten.

De toelaatbare bedrijven zijn opgenomen in Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 3.1). Deze Staat van bedrijfsactiviteiten is geënt op de uitgave "Bedrijven en milieuzonering (2009)" van de VNG. Hierin zijn verschillende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een aantal milieucategorieën. Het aantal categorieën dat wordt onderscheiden in de VNG-uitgave is zes, waarbij categorie 1 en 2 betrekking hebben op lichte bedrijven en waarbij de hoogste categorie (categorie 6) de meeste hinder veroorzaakt. Per milieucategorie zijn (richt)afstanden bepaald. Deze (richt)afstanden geven de, in beginsel, minimaal aan te houden afstanden weer ten op zichte van een "rustige woonwijk" of een "gemengd gebied":

- Rustige woonwijk: Conform de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" wordt onder een rustige woonwijk, een woonwijk verstaan die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor en langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: Conform de VNG-publicatie wordt onder een gemengd gebied verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast wonin-

gen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevings-type gemengd gebied.

Voor situaties waarin milieuplanologisch gezien sprake is van een rustige woonwijk, respectievelijk gemengd gebied, zijn de volgende (richt)afstanden opgenomen in de VNG-publicatie:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype 'rustige woonwijk' (VNG-publicatie)	Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied' (VNG-publicatie)
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
Etc.	Etc.	Etc.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat op de verbeelding is aangegeven waar welke categorieën zijn toegestaan. Hoewel een groot deel van het plangebied is aan te merken als 'gemengd gebied' (zie voorgaande definitie), is voor wat betreft de op de verbeelding aangegeven zoning voor de nieuwe bedrijvigheid op Nieuwelaan Oost en de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, om milieuplanologische redenen gekozen voor de (richt)afstanden die behoren bij 'rustige woonwijk'.

De zoneringsmethode van de VNG en de gebruikte Staat van bedrijfsactiviteiten is indicatief. Voor de benodigde flexibiliteit is daarom een bevoegdheid opgenomen waarmee bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het toegestane gebruik om bedrijvigheid op te richten en in werking te hebben met een hogere categorie dan dat bestemd is. Daarnaast is een bevoegdheid opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bedrijvenlijst voor bedrijven die weliswaar niet op deze lijst voorkomen, maar die naar aard en intensiteit vergelijkbaar zijn met de genoemde bedrijven.

Ter verduidelijking van de werkingsfeer van de bedrijvenlijst zijn de bedrijfstypen die betrekking hebben op detailhandel, logies, maaltijden en drankenverstrekking, onderwijs, gezondheids- en verzorgingszorg, cultuur, sport en recreatie uit de lijst verwijderd (Kartworld uitgezonderd: zie hierna onder 'Legalisatie functies van Fun Center Kartworld'). Deze functies wijken te veel af van de bedrijfsmatige bestemmingen in het plan. Daarnaast is om redenen van planologische aard een aantal bedrijfstypen uit de lijst verwijderd. Bedrijfstypen op het gebied van landbouw, bosbouw, visserij, veeteelt, hoveniersbedrijven, winning van delfstoffen en productie van energie worden als niet passend beschouwd.

Bedrijfswoningen

Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Hiervoor is een aantal redenen aan te wijzen:

- bedrijfswoningen zijn tegenwoordig in veel gevallen niet meer noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering;
- het wonen in een bedrijfswoning brengt naar de huidige maatstaven een minder goed leefmilieu met zich mee dan het wonen in een normale woning;
- bedrijfswoningen op een bedrijventerrein veroorzaken problemen op milieutechnisch gebied, gezien de hindergevoeligheid van de woonfunctie op de overige bedrijven.

In dit bestemmingsplan worden daarom uitsluitend bestaande bedrijfswoningen positief bestemd.

Detailhandel

Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende vormen van detailhandel:

- 1 aan de bedrijfsfunctie ondergeschikte detailhandel (wel toegestaan);
- 2 volumineuze detailhandel (wel toegestaan);
- 3 individuele detailhandel (niet toegestaan, tenzij op dit moment aanwezig).

Voor het plangebied geldt dat bij alle bedrijven detailhandel is toegestaan. Dit wordt gedaan omdat detailhandel goed past bij een bedrijfsfunctie. De detailhandel moet wel ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het bedrijf. Ondergeschikt wil zeggen dat de detailhandel qua uiterlijke verschijning van het bedrijf ondergeschikt is aan de hoofdfunctie; het mag dus niet erg in het oog springen. Voorts moet de oppervlakte van het bedrijf dat ten dienste staat van de detailhandel veel kleiner zijn dan het oppervlak van de hoofdfunctie. Tot slot moet de intensiteit van de detailhandel duidelijk ondergeschikt zijn aan de intensiteit van de eigenlijke bedrijfsfunctie. Een hoofdfunctie mag de detailhandel dus niet krijgen op het bedrijventerrein omdat detailhandel een functie is die het meest tot zijn recht komt centraal in de kernen. Een voorbehoud wordt echter gemaakt voor detailhandel in zogenaamde volumineuze goederen. Voorbeelden van volumineuze detailhandel zijn bijvoorbeeld een tapijtcentrum of een winkel in caravans of keukens. Dergelijke winkels passen niet goed op een andere locatie in de gemeente.

Op het bedrijventerrein Nieuwelaan West is een rijwielhandel aanwezig en aan de Vislaan is een bouwmarkt aanwezig. Bestaande rechten worden hier gerespecteerd. Dit betekent dat middels een aanduiding op de verbeelding en in de planregels wordt aangegeven dat detailhandel op deze locaties, binnen de bedrijfsbestemming is toegestaan. Elders is een detailhandelsfunctie niet toegestaan.

Kantoren

Er wordt onderscheid gemaakt in:

- 1 aan de bedrijfsfunctie ondergeschikte kantoorruimte (wel toegestaan);
- 2 solitaire kantoren (niet toegestaan, behoudens de bestaande);

Bij de eerste planopzet van Nieuwelaan Oost en West is destijds bepaald dat de vestiging van solitaire kantoren op een tweetal locaties mogelijk was. Deze kantoorvoorzieningen zijn inmiddels gerealiseerd. Voor de gerealiseerde kantoren geldt dat deze middels een aanduiding op de verbeelding worden aangeduid. Nieuwe kantoren worden daarom in het plangebied niet meer direct mogelijk gemaakt. Wel is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor kantoorfuncties. Dit in navolging van de nieuwe stedenbouwkundige opzet, waarin uitgegaan wordt van bedrijfsverzamelgebouwen (zie ook paragraaf 3.1). Er is gekozen voor een afwijkingsbevoegdheid omdat het de doelstelling is dat alleen kleinschalige kantoorfuncties worden toegelaten. Het afwegingskader voor het uitoefenen van de bevoegdheid voor het verlenen van een afwijking betreft de omvang van het kantoor. Doelstelling is om alleen een afwijking toe te staan voor kleinschalige kantoren. Dergelijke kleinschalige kantoorvoorzieningen zijn mogelijk in een bedrijfsverzamelgebouw.

De kantoorfunctie bij de bedrijven, en dus ten dienste van de betreffende bedrijven, is wel direct toegestaan. Deze kantoorfunctie is evenwel aan een maximum gebonden, namelijk maximaal 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlak van de bedrijfseenheid.

Legalisatie functies van Fun Center Kartworld

De bestaande Valkeyhal wordt momenteel gebruikt voor recreatie, namelijk kartbaan met speelvoorzieningen, zalenverhuur en bijbehorende horeca. Voor het planologisch-juridisch regelen van Kartworld is het van belang om alle activiteiten te benoemen. In het verleden is Kartworld gestart als een kartcentrum. Inmiddels is Kartworld doorgegroeid. De naam van het centrum is dan ook aangepast tot Fun Center Kartworld. Fun Center Kartworld biedt activiteiten in het kader van bedrijfsuitjes, vrijgezellenfeesten, familie-uitjes, kinderfeestjes, andere groepen personen, maar ook voor individuen. De activiteiten die hiervoor worden aangeboden bestaan uit karten, lasergamen, sumo worstelen, rodeo stier, levend tafelvoetbal, boogschieten, digitaal kleiduivenschiets, kussengevecht, boxen xxl, gladiatorgevecht, spaceball en slotrace en overige spelactiviteiten. Alle activiteiten kunnen worden gecombineerd met vormen van horeca. Zo zijn er twee restaurants, een bar en een muziekcafé. Tevens is het mogelijk om de activiteiten of de horeca te combineren met het huren van een vergaderruimte.

In dit bestemmingsplan wordt het huidige gebruik voor de Valkeyhal-locatie vastgelegd. Dit betekent dat middels een recreatieaanduiding op de verbeelding en in de planregels wordt aangegeven dat de huidige kartbaan met speelvoorzieningen, zalenverhuur en bijbehorende horeca op deze locatie, binnen de bedrijfsbestemming is toegestaan. Elders is een dergelijke recreatiefunctie niet toegestaan.

3.4 BEELDKWALITEIT

In het stedenbouwkundig plan zijn de volgende eisen opgenomen voor wat betreft de beeldkwaliteit van de nieuwbouw (hoofdstuk 4 Stedenbouwkundig plan Bedrijventerrein Nieuwelaan-oost; VHP; mei 2007):

- De entrees van alle bedrijven moeten gericht zijn naar de weg;
- De bedrijven richten hun voorgevel naar de straatkant;
- Voorkomen moet worden dat het bedrijventerrein een verzameling van eentonige loodsen wordt. Daarvoor moet sprake zijn van variatie in architectuur en uitstraling van de gebouwen. Voor referentiebeelden wordt verwezen naar het hiervoor genoemde stedenbouwkundig plan.



Referentiebeelden bedrijfsverzamelgebouwen en individuele bedrijfsgebouwen

3.5 INRICHTING OPENBARE RUIMTE

In het stedenbouwkundig plan zijn eisen opgenomen voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte (hoofdstuk 6 Stedenbouwkundig plan Bedrijventerrein Nieuwelaan-oost; VHP; mei 2007). Het betreft eisen ten aanzien van materiaalgebruik en groen.

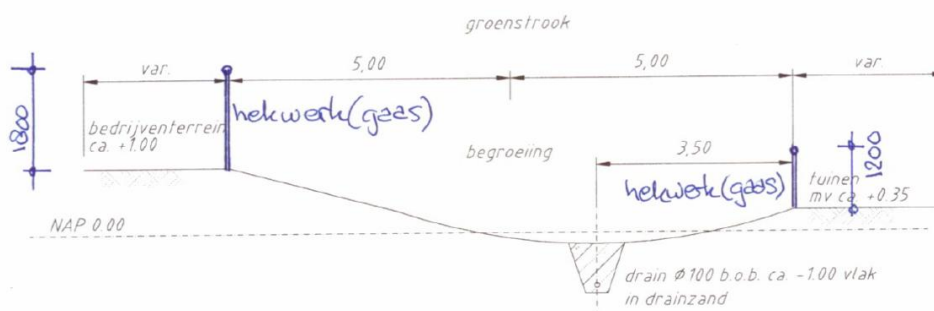
Materiaalgebruik

De openbare ruimte van een bedrijventerrein wordt over het algemeen gebruikt als verkeersgebied. Een duidelijke geleiding van verkeerstromen is van groot belang. Er is ruimte nodig voor grote vrachtwagens die moeten kunnen laden en lossen. Ook voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is een vereiste. Bij de inrichting van de openbare ruimte moet dan ook gestreefd worden naar een zo helder mogelijke opzet. Rondom het terrein van de Valkeyhal loopt de hoofdontsluitingsweg. Deze weg krijgt een asfaltverharding. Bij de entree van het terrein aan de westzijde, ligt een voetpad die overloopt in het verkeersgebied van het bedrijventerrein. Dit wordt tevens de strook voor kabels en leidingen. Het gehele terrein wordt verder bestraat met grijze betonklinkers. De parkeerplaatsen worden gelegd in zwarte betonsteen als "vlakken" in een egaal oppervlak. Dit zorgt voor een overzichtelijk beeld van het totale terrein.

Groen

De belangrijkste groenstructuur wordt gevormd door de beplantingsstrook met een breedte van 7 tot 10 meter, die het terrein aan drie zijden omzoomt. In deze zone is opgaande begroeiing en er staan bomen, waardoor het bedrijventerrein aan de buitenzijde een vriendelijk groen karakter toont. Daarbij is de doelstelling van de groenstrook het creëren van een fysieke scheiding tussen bedrijventerrein en de woonomgeving. Hierover heeft ook overleg plaatsgevonden met de eigenaren van de aangrenzende percelen. Omdat het niet de bedoeling is dat deze strook anderszins in gebruik wordt genomen door aanliggende bedrijven of woningen, wordt de groenstrook niet vrij toegankelijk. Om dit te bewerkstelligen zal zowel aan de zijde van het bedrijventerrein, als aan de zijde van de woningen, een hekwerk worden geplaatst. Het onderhoud van het groen vindt plaats vanuit de groenstrook zelf. Daarvoor wordt op enkele locaties een deur opgenomen in het hekwerk.

Er is een hoogteverschil tussen het bedrijventerrein en de tuinen van de woningen aan de Oosterzijweg. Het bedrijventerrein ligt hoger dan de tuinen van de betreffende woningen. Om te voorkomen dat regenwater dat op het bedrijventerrein valt, eventueel afstroomt in de tuinen, wordt de tussenliggende groenstrook als greppelvormig aangelegd en voorzien van een drain.



Ook op het bedrijventerrein zelf komen bomen te staan. Aan de noordzijde komen tussen de privé-parkeerterreinen, steeds een tweetal bomen in een haag te staan. Bij de herin-

richting van het terrein van de bestaande bouwmarkt, komt een rij bomen en hagen tussen de parkeerstroken.

4 BESTEMMEN VAN BESTAANDE BEBOUWING EN FUNCTIES

4.1.1 *Inleiding*

Zoals in hoofdstuk 1.1 al is aangegeven, is het voorliggende bestemmingsplan voor een deel consoliderend van aard. Het betreft de bestaande bebouwing langs de Rijksweg, Visweg en Oosterzijweg waarvoor geldt dat, in het kader van de "actualisatieslag bestemmingsplannen", een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld. Evenals elders in de gemeente Castricum, wordt ook hier de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, opnieuw in een bestemmingsplan vastgelegd. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Klein-schalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie is in meerdere of mindere mate wel mogelijk.

Hieronder wordt ingegaan op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van dit bestemmingsplan voor wat betreft de betreffende woningen. Deze afwegingen sluiten aan bij de uitgangspunten die eerder ook zijn gemaakt in het kader van de nieuwe bestemmingsplannen elders in de gemeente Castricum (o.a. bestemmingsplannen Bakkum en Castricum Noord, Oost en West).

4.1.2 *Wonen*

Voor de bestaande woningen in het plangebied geldt dat in de bouwregeling onderscheid is tussen de hoofdbouwmassa of hoofdgebouw en de bouwwerken die onderscheiden kunnen worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt zijn aan de bouwmassa van het hoofdgebouw, namelijk de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en /of overkappingen. De grenzen van de hoofdbouwmassa van de bebouwing zijn in dit plan enerzijds bepaald op basis van hetgeen vanuit stedenbouwkundig oogpunt (zoals aspecten als de situering van de bestaande bebouwing op een perceel, de vorm en omvang van een perceel, bestaande rechten, etc.) maximaal aanvaardbaar wordt gevonden en anderzijds op basis van een "standaard uitgangspunten benadering" waarin de volgende verdeling als uitgangspunt wordt aangehouden:

- vrijstaande woningen: diepte bouwvlak 15 meter;
- 2-onder-1 kapwoning of dubbele woning: diepte bouwvlak 12 meter;
- Aaneengebouwde woning of rijtjeswoning: diepte bouwvlak 10 meter.

De afweging tussen enerzijds de "standaard uitgangspunten benadering" en anderzijds de plaatselijke stedenbouwkundige aspecten heeft geresulteerd in de op de plankaart ingetekende bouwvlakken en bouw- en goothoogten. Daarnaast is in de planregels geregeld wat de maximale omvang en bouw- en goothoogte mag zijn van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Het volledig "dichtslibben" van percelen met bebouwing is ongewenst. Een maximum bebouwingspercentage ziet daar op toe.

Erkers

Een erker is een ondergeschikte toevoeging aan de straatzijde van een woning. Typologisch gezien kan een erker beschouwd worden als een uitgebouwd raam aan de straat. Erkers komen meestal vóór de voorgevelrooilijn, vaak op gronden met de bestemming "Tuin". Soms bevinden erkers zich ook aan de zijkant van een woning. Voor nieuwe

erker geldt dat deze kleine grondgebonden uitbouwen van één bouwlaag aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw onder voorwaarden zijn toegestaan. Er zijn voorwaarden gesteld aan de diepte van de erker, de goothoogte en de afstand tot de openbare ruimte. Binnen de bestemming Wonen is bepaald dat aan-/uitbouwen en bijgebouwen minimaal 1 meter achter de voorgevel moeten worden gesitueerd. Aangezien een erker wordt aangemerkt als een uitbouw, dient de erker aan de zijgevel van een woning in principe 1 meter achter de voorgevel te worden gesitueerd. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor die situaties waarvoor geldt dat de erker op dit deel van het perceel niet zorgt voor een verstoring en/of belemmering van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, verkeersveiligheid (uitzicht) en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Voor het bepalen of het straat- en/of bebouwingsbeeld wordt verstoord of belemmerd door de gewenste nieuwbouw, geldt bijvoorbeeld dat de nieuwe situatie qua beeld in veel gevallen aan dient te sluiten bij hetgeen destijds stedenbouwkundig gezien bij de bouw van de woningen in de omgeving beoogd werd. Een en ander afgewogen tegen hetgeen in de loop der tijd bij de woningen in de directe omgeving is aan-, uit- of bijgebouwd. Een andere afweging is bijvoorbeeld dat onderscheid tussen de hoofdbouwmassa en de hieraan in architectonisch opzicht ondergeschikte bouwdelen (aan-, uit- en bijgebouw) vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst is, of dat het bebouwingsbeeld dat zichtbaar is vanuit het openbare gebied, niet dicht mag slibben. De Welstandsnota ziet toe op dergelijke aspecten.

Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Er is bewust gekozen om zogenaamde “aan huis verbonden beroepen” mogelijk te maken. Dit komt tegemoet aan de wens van vele mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. Het enige effect is een bezoeker die naar de bouwkundig adviseur gaat (of de notaris, de pedicure, de huisarts). Dit extra verkeer valt weg tegen het overige verkeer dat een woonwijk of – buurt kent. Belangrijk is wel dat het ondergeschikt is aan de woonfunctie. Een woning is in de eerste plaats woning en geen ruimte voor het beroep. Het is daarom van belang dat het kleinschalig is en blijft. Dit houdt in dat de bewoner van de woning de beroepsuitoefenaar is. De mogelijkheid voor aan huis verbonden beroepen zorgt ook voor wat levendigheid in de wijk en het straatbeeld, en dat is gewenst.

Dit plan biedt ook de mogelijkheid om “aan huis verbonden bedrijvigheid” toe te staan bij de woning. Gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan een elektricien die zelfstandig opereert. In de garage bij de eigen woning is een kleine voorraad aan spullen gelegen welke nodig zijn voor het werk. Voorts bezit deze bedrijfsvoerder ook een busje waarmee hij/zij naar de klant toegaat waar de werkzaamheden worden verricht. Dit bedrijf kan (onder specifieke voorwaarden en omstandigheden) best gevoerd worden in een woonwijk.

Grootse reclameborden of neonreclame en andere opvallende uitingen ten behoeve van het beroep of bedrijf dat wordt uitgeoefend, zijn uiteraard niet toegestaan. De algemene plaatselijke verordening (APV) van de gemeente ziet hier op toe.

Mantelzorg

Mantelzorg betreft de tijdelijke inwoning van iemand met aantoonbare lichamelijke, sociale en/of psychische ongemakken. Dankzij mantelzorg kunnen mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Een deel van de woning mag ingericht worden voor deze “afhankelijke woonruimte”. Een aparte woning mag niet ontstaan. Daarom mag de afhankelijke

woonruimte alleen plaatsvinden in het hoofdgebouw van de woning en aan- en/of uitbouw van de woning. Er zijn geen extra bouw mogelijkheden dan hetgeen op grond van de aan- en/of uitbouwregeling van de bestemming Wonen is toegestaan. Uit het oogpunt van stedenbouw en handhaving (ongewenste bewoning in de tweede bebouwingslijn of het creëren van recreatiewoningen met het risico van permanente bewoning) is afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg in al dan niet vrijstaande bijgebouwen niet wenselijk en daarom uitgesloten in dit bestemmingsplan.

Bed & Breakfast

De gemeente Castricum heeft zijn economische beleid vastgelegd in de Kwaliteitsimpuls Economie Castricum. In dit beleid vormt 'Recreatie en Toerisme' één van de pijlers van de lokale economie. Een knelpunt bij de groei van de pijler 'Recreatie en Toerisme' is het eenzijdige aanbod van verblijfsaccommodatie. Campingplaatsen zijn ruimschoots aanwezig, maar 'Bed & Breakfast' en andersoortige verblijfsaccommodatie zijn beperkt. In het beleid betreffende 'Recreatie en Toerisme' is opgenomen dat initiatieven op het gebied van bijzondere en kwalitatief goede verblijfsaccommodatie worden ondersteund en gestimuleerd. Hiervoor heeft de gemeente beleid vastgesteld waarin onderscheid wordt gemaakt in kleinschalige initiatieven en grootschalige initiatieven. Het aantal slaapplekken is bepalend voor de vraag of sprake is van "kleinschalig" of "grootschalig". In het document "Bed & Breakfast – beleid", Castricum 2009, d.d. februari 2010 is aangegeven wat onder kleinschalige 'Bed and Breakfast' wordt verstaan, namelijk een kleinschalige overnachtingaccommodatie voor toeristische doeleinden gericht op een kortdurend verblijf en het serveren van ontbijt. Verder geldt dat:

- Bed & Breakfast gevestigd is in een woonhuis/boerderij of bijgebouw;
- Bed & Breakfast ondergeschikt is aan de hoofdbestemming wonen of aan de agrarische doeleinden;
- de houder hoofdbewoner moet zijn en er daadwerkelijk moet wonen;
- Bed & Breakfast beschikt niet over een zelfstandige kookegelegenheid en heeft een maximale omvang van 3 kamers (6 slaapplekken) bij een woonbestemming en maximaal 4 kamers (8 slaapplekken) bij een agrarische bestemming.
- Bed & Breakfast onder bepaalde voorwaarden is toegestaan in bijgebouwen en in aan- of uitbouwen. Er mag echter geen zelfstandig woongebouw ontstaan als gevolg van de Bed & Breakfast in het bijgebouw of de aan- of uitbouw. Om te voorkomen dat zelfstandige woongebouwen ontstaan is een Bed & Breakfast in bijgebouwen en aan- of uitbouwen alleen mogelijk binnen de regels van de bestemmingen Wonen of Agrarisch.
- De houder van een Bed & Breakfast dient te voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte en die van zijn bezoekers. Dit geldt voor zowel een Bed & Breakfast die gelegen is in het buitengebied als in de dorpskernen. De Bed & Breakfast is ondergeschikt aan de bestaande woonfunctie, conform het bestemmingsplan. Over het algemeen is de openbare ruimte, binnen deze woonfunctie, voldoende toegerust voor een geringe toename van verkeer. Per kamer hanteert de gemeente de parkeernorm van 0,5.
- Op Bed & Breakfast-verblijfsaccommodatie zijn enkele regels van de Algemene plaatselijk verordening (Apv) van toepassing. Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de Bed & Breakfast om te voldoen aan de bepalingen van de Apv. In deze toelichting wordt kort ingegaan op de betreffende Apv-onderdelen:
 - Handelsreclame: in artikel 4:20 van de APV is sprake van een verbod op hinderlijke of gevaarlijke reclame.
 - Daarnaast geldt op basis van artikel 4:21 van de APV een vergunningplicht voor lichtreclame.

- Nachregister: toeristenbelasting wordt geheven op grond van de 'verordening toeristenbelasting.' Na vergunningverlening voor een Bed & Breakfast wordt een nachregister aan de houder toegestuurd. In het nachregister worden aantal personen en overnachtingen bijgehouden. Deze administratie bepaalt de hoogte van de aanslag toeristenbelasting.
- Drank- en horecaverunning: een drank- en horecaverunning is op grond van artikel 3 van de Drank- en Horecawet vereist indien alcoholhoudende dranken tegen betaling worden verstrekt voor gebruik ter plaatse. Voordat een drank- en horecaverunning aan de aanvrager wordt verleend dienen aanvrager en inrichting aan diverse eisen te voldoen. Het ondergeschikte karakter van de Bed & Breakfast in een (bedrijfs)woning is echter niet te verenigen met een drank- en horecaverunning. Om die reden is een Bed & Breakfast op basis van dit beleid niet mogelijk indien tevens een drank- en horecaverunning is aangevraagd of verleend. Op deze manier probeert de gemeente een duidelijk verschil te maken tussen een Bed & Breakfast in (bedrijfs)woningen en een volwaardig horecabedrijf (met bestemming Horeca), dan wel hotel of pension.
- Brandveiligheid bij Bed & Breakfast is voor de gemeente een belangrijk aandachtspunt. Een Bed & Breakfast dient te voldoen aan het Bouwbesluit en aan de brandveiligheidseisen die voortvloeien uit het Gebruiksbesluit. Het Gebruiksbesluit spreekt over een meldingsplicht bij nachtverblijf van 10 personen of minder en een vergunningsplicht bij nachtverblijf van 11 personen of meer. Indien een houder van een Bed & Breakfast een gebruiksvergunning nodig heeft, wordt hier melding van gedaan door de brandweer. De brandveiligheid van een Bed & Breakfast wordt door de brandweer per geval bekeken en beoordeeld. Uitgangspunt is de zelfredzaamheid van de gasten te optimaliseren in de geest van de regelgeving, eventueel met gelijkwaardige oplossingen.

Zoals uit het Bed&Breakfast beleid is op te maken, is dit gebruik niet zonder meer overal toegestaan. Voor dit bestemmingsplan is daarom gekozen om voor dit gebruik van kleinschalige Bed&Breakfast een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen. Dit betekent dat een kleinschalige Bed&Breakfast in beginsel niet bij recht is toegestaan, maar dat hiervoor eerst een afwijkingsprocedure moet worden doorlopen. In het kader van die procedure zal vervolgens getoetst worden aan bovenstaande beleidsaspecten. Indien een grootschalige Bed & Breakfast, dat wil zeggen een Bed & Breakfast met meer kamers, is gewenst, dan is daarvoor een nadere afweging van de effecten op de omgeving noodzakelijk en is men aangewezen op een buitenplanse afwijkingsprocedure en/of een partiële herziening van het bestemmingsplan.

4.1.3 **Tuinen**

De tuinen bij de woningen in het plangebied zijn particuliere, niet openbare gronden, waar nauwelijks of geen bebouwing en verhardingen vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en/of civiel technisch oogpunt zijn toegestaan; gronden dus die "tuin" zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dat dienen te blijven. Daartoe is voor de betreffende gronden (veelal de tuin aan de straatzijde) de tuinbestemming opgenomen. Behoudens erkers (zie hiervoor onder Wonen), zijn gebouwen in de bestemming tuin niet toegestaan, tenzij hiervoor een bouwvlak is opgenomen.

4.7.4 **Bestaande bedrijven Nieuwelaan West**

Bedrijventerrein Nieuwelaan West betreft een bestaand bedrijventerrein waarvan de bebouwing de afgelopen jaren is gerealiseerd middels vrijstellingsprocedures. Voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden geldt dezelfde afweging als in paragraaf 3.3.2 is weergegeven voor Nieuwelaan Oost. Derhalve wordt voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden verwezen naar die paragraaf. In aanvulling daarop geldt voor de oostelijke rand van het plangebied, dat in principe maximaal milieucategorie 2 gewenst is in verband met het beleid om woningen te realiseren in het aanliggende Zandzoomgebied. Door de Milieudienst Regio Alkmaar is in juni 2011 onderzoek uitgevoerd naar de milieucategorieën van de bestaande bedrijven in het plangebied Nieuwelaan West. Hieruit is gebleken dat deze bedrijven worden aangemerkt als categorie 1 of 2 bedrijven en derhalve aansluiten bij de categorisering zoals op de verbeelding is aangegeven.

Voor wat betreft de bouw mogelijkheden geldt voor Nieuwelaan West een afwijkende bouwregeling dan Nieuwelaan Oost omdat Nieuwelaan West in principe "af" is. Middels bouwvlakken wordt weergegeven waar gebouwd mag worden. De bouwvlakken mogen hier voor 100% worden bebouwd. De bouwvlakken zijn iets ruimer ingetekend dan de bestaande bebouwing waarvoor destijds vrijstelling is verleend, zodat een kleine uitbreiding van de bedrijven met dit bestemmingsplan mogelijk wordt. De bouwvlakken zijn afgestemd op de bestaande bebouwingscontouren en de ligging ten opzichte van de omliggende wegen.

5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

5.2 BELEID

5.2.1 *Inleiding*

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen.

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

5.2.2 *Rijksbeleid*

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de amvb Ruimte (algemene maatregel van bestuur). De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige Planologische KernBeslissingen. In de Realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen. Het betreft onder andere de volgende aspecten:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen.
- Ecologische hoofdstructuur: Basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie-terreinen groter dan 5 ha.
- Nationale landschappen: Begrenzing. Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Stelling van Amsterdam en Beemster.

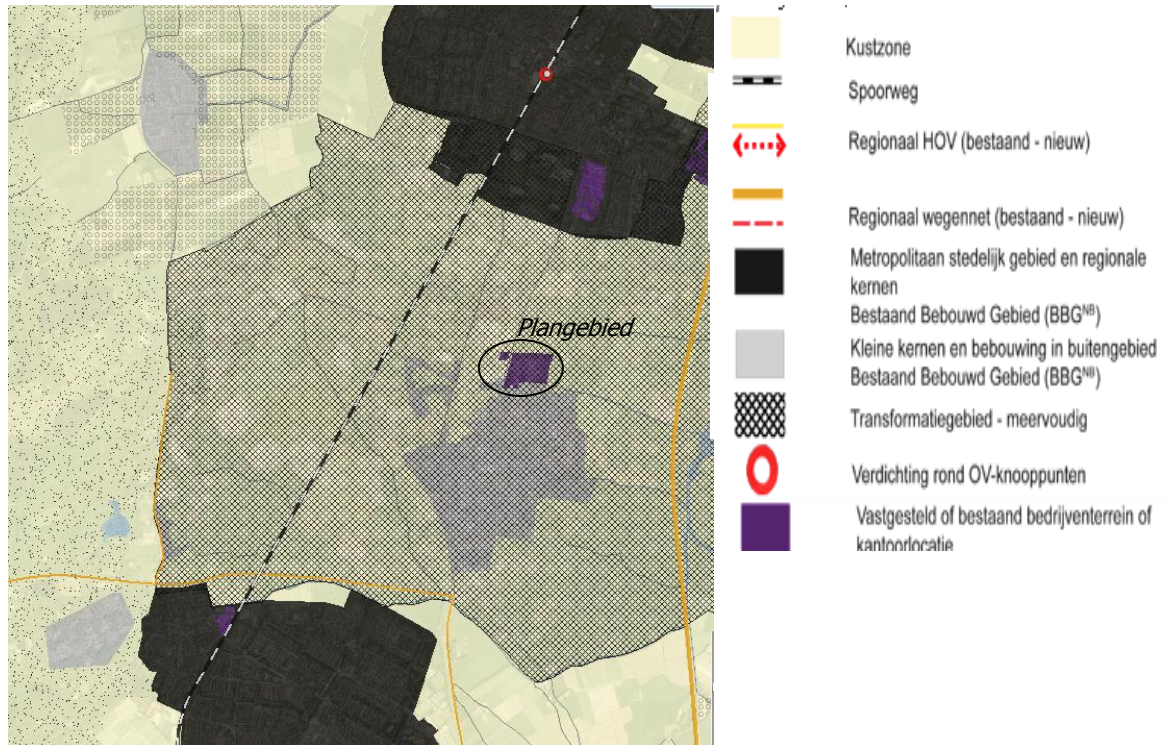
Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan betreft onder meer de realisatie van een bedrijventerrein in de kern Limmen. Het plan is van dien aard dat nationale belangen niet worden geschaad.

5.2.3 **Provinciaal beleid**

Structuurvisie 2040

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Deze wet kent geen streekplan. In plaats daarvan beschikt de provincie over het instrument van de structuurvisie. De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ont-



Uitsnede Provinciale Structuurvisie Kaart

wikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de Structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

In de Structuurvisie behoort het plangebied Nieuwelaan Oost en West tot het 'transformatiegebied - meervoudig' en is aangewezen als vastgesteld of bestaand bedrijventerrein of kantoorlocatie. Voor dergelijke gebieden is in de Structuurvisie aangegeven dat ruim een derde van de werkgelegenheid zich bevindt op bedrijventerreinen. De laatste 10 jaar 'mengen' bedrijventerreinen steeds meer kantoren en bedrijven uit de dienstverlenende sector en soms (detail)handel. Om druk op nieuwe terreinen in het landelijk gebied te verminderen, moet voor bedrijvigheid die zich makkelijk laat mengen met de woonfunctie eerste ruimte worden gezocht binnen Bestaand Bebouwd Gebied (zie ook hierna onder "provinciale verordening").

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Ten behoeve van de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie, naast de bekende bestuurlijke middelen, diverse juridische instrumenten ter beschikking, waaronder de provinciale verordening. De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) bevat algemene regels over de inhoud van bestemmingsplannen, beheersverordeningen, inpassingsplannen en uitwerkings- of wijzigingsplannen als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De onderwerpen in de verordening volgen uit de Provinciale Structuurvisie en het ontwerp-Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte).

Om te verzekeren dat het beleid daadwerkelijk doorwerkt in nieuwe plannen zijn een tweetal commissies geformeerd door de provincie. Dit zijn de Provinciale Planologische Commissie en de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). De Provinciale Planologische Commissie heeft als taak het overleg over en de coördinatie van zaken betreffende provinciaal ruimtelijk beleid, indien dit in enig wettelijk voorschrift wordt voorgeschreven, danwel daarom door Gedeputeerde Staten of Provinciale Staten wordt gevraagd. De ARO adviseert Provinciale Staten en/of Gedeputeerde Staten over aangelegenheden betreffende de ruimtelijke ordening, verstedelijking en ruimtelijke kwaliteit buiten het bestaand bebouwd gebied in Noord-Holland, indien de bepalingen van deze verordening dit voorschrijven.

In de verordening staan ge- en verboden. Voor dit bestemmingsplan is het volgende van belang:

Volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen, Grootchalige (perifere) detailhandel

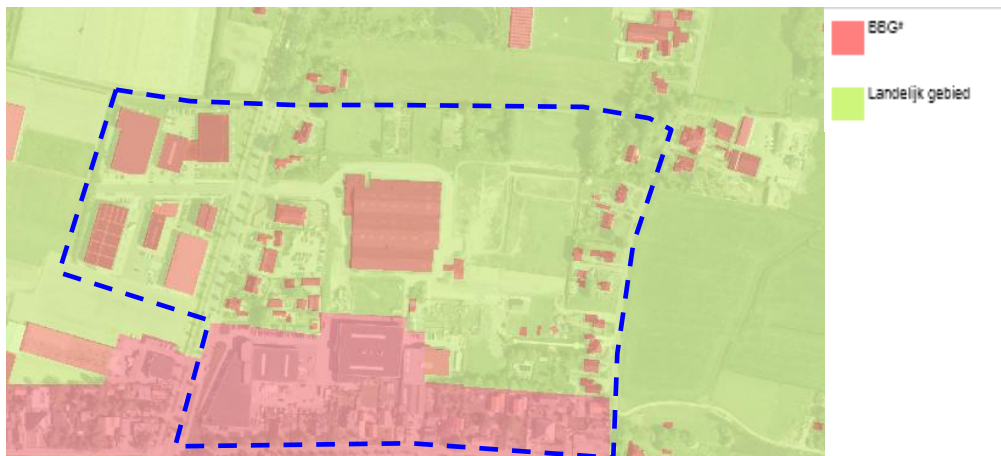
Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op een bedrijventerrein of kantoorlocatie. Uitgezonderd zijn afhaalpunten ten behoeve van e-commerce en onzelfstandige detailhandel die behoort bij een toegestane bedrijfsuitoefening, daaraan nauw aansluit en zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van de bedrijfsuitoefening. Verder geldt dat in een bestemmingsplan voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties regels mogen worden opgenomen ten behoeve van de vestiging van volumineuze, brand of explosiegevaarlijke detailhandel die in binnensteden en wijkwinkelcentra uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn.

Beoordeling bestemmingsplan: de afwegingen die gemaakt zijn voor de regels in dit bestemmingsplan zijn weergegeven in paragraaf 3.3.2. Hieruit is op te maken dat voor

nieuwvestiging van volumineuze detailhandel, grootschalige (perifere) detailhandel en kantoren op de bedrijventerreinen voldaan wordt aan de bepalingen uit de provinciale verordening.

Aanwijzing Bestaand Bebouwd Gebied en regels voor het landelijk gebied

De provincie heeft de bestaande of de bij een –op het moment van inwerkingtreden van de verordening- geldend bestemmingsplan toegelaten woon- en bedrijfsbebouwing en kassen, waaronder mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied. Een bestemmingsplan mag op grond van de verordening niet voorzien in nieuw bedrijventerrein en kantoorlocatie of een uitbreiding van een bestaand terrein in het landelijk gebied. Gedeputeerde Staten kunnen –gehoord de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling- ontheffing verlenen van het verbod voor de aanleg van een nieuw bedrijventerrein en kantoorlocatie of de uitbreiding van het bestaande terrein. Doelstelling van deze regeling is onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan.



Uitsnede kaart provinciale verordening – selectie Bestaand Bebouwd Gebied + Landelijk gebied

Beoordeling bestemmingsplan: In de huidige verordening is de huidige situatie vastgelegd. Dit betekent dat een deel van het plangebied nu nog als Landelijk Gebied is aangemerkt. Zoals in voorgaande paragraaf over de provinciale Structuurvisie 2040 al is weergegeven, is het gebied in het provinciale beleid al wel aangemerkt als "vastgesteld of bestaand bedrijventerrein of kantorenlocatie". Voorliggend bestemmingsplan betreft een uitwerking van die situatie waarin bestaand beleid en de geldende provinciale planingsopgave voor wat betreft dit gebied wordt gecontinueerd.

Conclusie

Het plangebied wordt in de provinciale beleidsnota's al langere tijd aangemerkt als werkgebied. Voorliggend bestemmingsplan geeft hieraan uitvoering. Het plan is van dien aard dat provinciale belangen niet worden geschaad. Bovendien is het plan om hier bedrijven te realiseren al in het eerdere stadium voorgelegd en besproken met de provincie (zie ook paragraaf 3.1).

5.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030

De Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 is vastgesteld op 7 oktober 2010 en is tweeledig van aard. Het is een actualisatie van de strategische visie tot 2030 en is daarbij gelijktijdig omgezet tot een structuurvisie conform de Wet ruimtelijke ordening. In de

structuurvisie is het plangebied aangewezen als bedrijventerrein. In algemene zin is ten aanzien van bedrijfshuisvesting gesteld dat dynamiek in de bedrijvigheid moet worden teruggebracht, dat de functies wonen en werken gecombineerd dienen te worden en dat branches verstevigd moeten worden waar kansen liggen voor de werkgelegenheid. In juli 2009 is onderzoek naar bedrijventerreinen binnen de gemeente Castricum afgerond. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat op bestaande bedrijventerreinen nauwelijks leegstand is en bestaande bedrijven moeilijk kunnen uitbreiden. Dit komt doordat de bestaande bedrijventerreinen efficiënt benut worden. Beperkte uitbreiding van bedrijventerrein vindt plaats in Limmen, namelijk het bedrijventerrein Nieuwe Laan. Voorliggend bestemmingsplan ziet hier op toe.

Structuurvisie bedrijventerreinen

In samenwerking tussen ondernemers, Kamer van Koophandel en de gemeente is een structuurvisie bedrijventerreinen opgesteld. Het ontwerp van deze structuurvisie heeft in maart en april 2011 voor inspraak ter inzage gelegen. De structuurvisie bedrijventerreinen is door de gemeenteraad op 6 oktober 2011 vastgesteld.

De structuurvisie is gebaseerd op onderzoek naar de behoefte aan bedrijfsruimte en geeft per woonkern een advies over het beleid voor bedrijfshuisvesting. Uit het onderzoek blijkt dat de vraag naar bedrijfsruimte het beschikbare aanbod overtreft. De meeste bedrijven met ruimtebehoefte willen in de eigen woonkern gevestigd blijven. Alle bedrijventerreinen zijn echter volledig uitgegeven en er is weinig leegstand. Alleen voor Aker-sloot geldt dat ondernemers zich in de buurt kunnen vestigen, namelijk op de naast De Boekel gelegen bedrijventerreinen van Alkmaar en Heiloo. Na de inventarisatie en geschetste knelpunten worden in de structuurvisie verschillende ruimtelijke scenario's geschetst, namelijk

- Geen nieuwe bedrijventerreinontwikkeling.
- Realiseren van kleinschalige uitbreidingen per kern.
- Realiseren van 1 grootschalige uitbreiding in de gemeente.

In de structuurvisie zijn vervolgens de volgende beleidskeuzen weergegeven:

1. Lokale ruimtebehoefte waar mogelijk faciliteren in eigen gemeente.
2. Faciliteren van lokale ruimtebehoefte is hoofddoel.
3. Bestaande bedrijventerreinen behouden.
4. Actieve sturing juridisch-planologisch op vestigingscondities van bedrijven.
5. Ruimtebehoefte in beginsel per kern faciliteren.
6. Uitbreiding bedrijventerrein Castricummerwerf, Nieuwelaan Oost en Zanderij-Zuid.
7. Solitaire vestigingen in kernen behouden en uitbreiden met maatwerk.

De gemeenteraad heeft besloten in te stemmen met scenario 2 Realiseren van kleinschalige uitbreidingen per kern en de 7 hoofdbeleidskeuzen.

Voor Limmen is in de structuurvisie het advies geformuleerd om zo snel mogelijk nieuw bedrijventerrein op de markt te brengen om in de lokale ruimtebehoefte voor de Limmer ondernemers te kunnen voorzien. Om dit te realiseren wordt de volgende strategie voorgesteld:

- Stimuleren herontwikkeling individuele kavels aan Rijksweg voor kleinschaligere bedrijvigheid (ook locaties meenemen in de afweging die in Masterplan Inbreidingen zijn benoemd).
- Op zo kort mogelijke termijn het bestemmingsplan Nieuwelaan Oost en West in procedure brengen.

- Veiligstellen mogelijke uitbreiding Nieuwelaan West door aanpassen van de beoogde planontwikkeling Zandzoom ten behoeve van grotere bedrijven waar op Nieuwelaan Oost geen ruimte voor is.

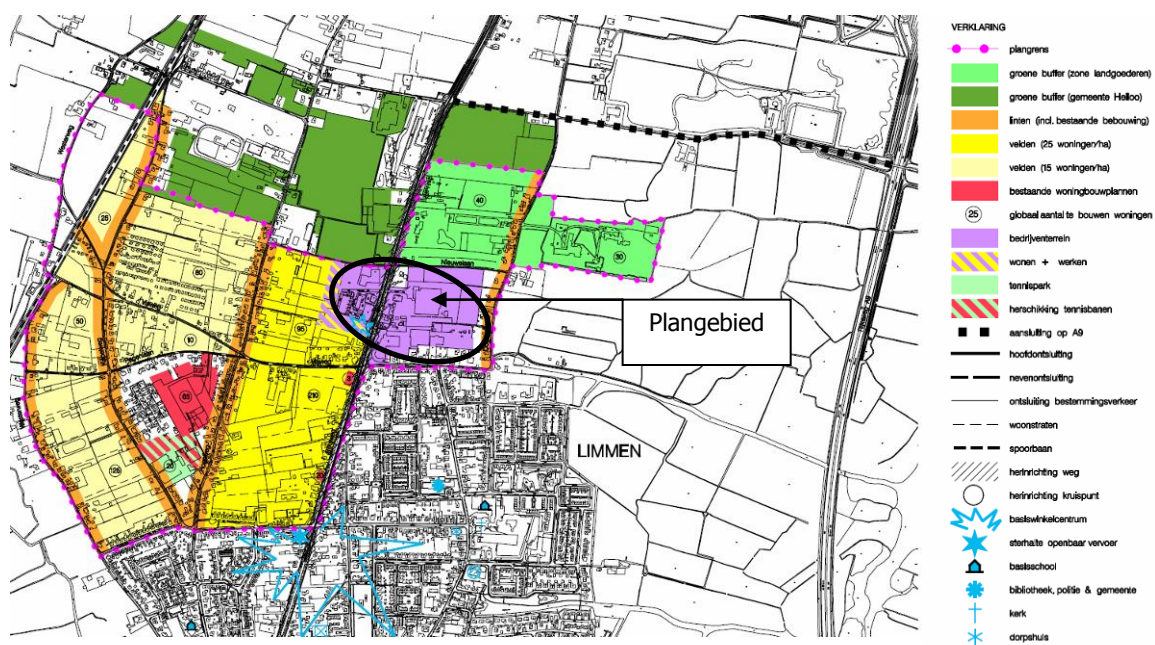
Voorliggend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Nieuwelaan Oost en West en het in procedure brengen ervan, sluit aan bij de in de structuurvisie bedrijventerreinen weergegeven beleidslijn voor Limmen om in de ruimtebehoefte van de Limmer ondernemers te kunnen voorzien.

Advies voor plannen in de directe omgeving

In het structuurplan Zandzoom is grenzend aan het huidige bedrijventerrein Nieuwelaan-West een overgangszone gereserveerd voor wonen/werken. In de Structuurvisie Bedrijventerreinen Castricum is aangegeven dat, uit oogpunt van toekomstige ontwikkelmogelijkheden voor bedrijfskavels van enige omvang, wordt geadviseerd om voor de zone grenzend aan het bedrijventerrein, het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom te herzien en ruimte te reserveren voor de vestiging van verplaatsters uit Limmen. Daarbij dienen ook de noodzakelijke afstandsnormen te worden meegenomen om bedrijfshuisvesting ook vanuit de wet milieubeheer mogelijk te maken. Dit advies ziet toe op gronden die buiten voorliggend plangebied liggen.

Structuurplan Limmen – Zandzoom

Op basis van een in maart 2004 ondertekende intentieverklaring "wonen in het groen en A9 aansluiting Heiloo/Limmen" heeft de gemeente Castricum met de gemeente Heiloo en de provincie Noord-Holland gewerkt aan het planconcept "Wonen in het groen". Dit planconcept is inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Castricum. Het te ontwikkelen gebied staat bekend onder de naam Zandzoom. Het plan "Wonen in het groen" is gelegen op het grondgebied van beide gemeenten tussen de kernen Heiloo en Limmen. In het plan worden woningen ontwikkeld op de strandwallen tussen Limmen



Structuurplankaart Zandzoom - Limmen

en Heiloo in combinatie met de aanleg van een nieuwe aansluiting op de A9 (in de gemeente Heiloo) en de ontwikkeling van natuur- en groengebieden. In het structuurplan Limmen – Zandzoom is aangegeven wat het globale ruimtelijke beeld is van het gebied

Zandzoom, voor zover dit gebied ligt binnen de gemeente Castricum. In dit ruimtelijk beeld wordt voorliggend plangebied aangemerkt als bedrijventerrein.

Bedrijvigheid

Het bedrijventerrein Nieuwelaan maakt deel uit van het structuurplangebied Zandzoom-Limmen. Een deel van het terrein is reeds uitgegeven en in gebruik bij verschillende bedrijven. Op het terrein zijn middelgrote bedrijven gevestigd in de lichte en middelzware milieucategorieën. Het bedrijventerrein heeft nog enkele percelen beschikbaar voor de vestiging van nieuwe bedrijven. Aan de rand van het terrein ten westen van de Rijksweg zal een gebied worden ingericht ten behoeve van woon-werk locaties. Zodoende wordt een geleidelijke overgang gecreëerd tussen het bedrijventerrein en het te ontwikkelen woongebied aan de westzijde. Het woon-werk gebied staat weergegeven op de structuurplankaart.

Infrastructuur

Voor wat betreft de infrastructuur is het volgende bepaald: Aan de Limmense kant ligt ter plaatse van de Visweg de entree tot het nieuwe "woonlandschap" (ligt aan de westzijde van het voorliggende plangebied). De kruising Visweg - Rijksweg wordt daartoe opnieuw ingericht, waarbij rekening wordt gehouden met de verkeersveiligheid. Langs de Rijksweg zullen nog enkele kruispunten worden ingericht ten behoeve van de verkeersveiligheid en een goede verkeersdoorstroming. Dit zijn de kruispunten van de Rijksweg met de Schipperlaan/Maatlat (ter hoogte van het bedrijventerrein Nieuwelaan), de Nieuwelaan en de Kapellaan/Lagelaan.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan ziet voor een deel toe op het bestemmen van bestaande bebouwing en functies en betreft daarnaast onder meer de realisatie van het bedrijventerrein Nieuwelaan Oost. Met het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijk beleid zoals is bepaald in de Strategische visie 2030 en het structuurplan Zandzoom – Limmen.

5.3 MILIEU

5.3.1 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies zoals woningen.

Bestaande situatie en Ontwikkeling Nieuw bedrijventerrein

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

1. past de nieuwe bestemming in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Nieuwelaan West is inmiddels gerealiseerd en bestaat geheel uit bedrijven. De ontwikkelingslocatie Nieuwelaan Oost grenst aan gemengd gebied (Rijksweg) en aan woonstraten

(Visweg, Oosterzijweg). In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met deze bestaande woningen. Daarom is onderzocht welke beperkingen aan de nieuwe bedrijfsfunctie dient te worden opgelegd. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"¹ indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies. Zoals in paragraaf 3.3.2 is weergegeven, wordt er via zonering van bedrijfscategorieën voor gezorgd dat het gebruik van een bedrijf niet milieuhinderlijk wordt voor hindergevoelige bestemmingen. De zonering die is opgenomen, is geënt op de uitgave "Bedrijven en milieuzonering (2009)" van de VNG. Omdat in de omgeving van het nieuwe bedrijventerrein hindergevoelige functies aanwezig zijn, is hele zware industrie niet gepast. Daarom zijn de milieucategorieën in dit plan beperkt tot de categorieën 1 tot en met 3.1. Verder geldt dat via de Wet Milieubeheer het functioneren van nieuwe bedrijven nader vorm kan worden gegeven. Dit geldt bijvoorbeeld voor het autobedrijf "Kleverlaan" aan de Rijksweg/Visweg. Enkele onderdelen van dit bedrijf, en dan met name de activiteit van de autoplaatwerkerij, hebben volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" een indicatief aan te houden afstand van 100 meter. Bij de realisatie van dit bedrijf zijn in de milieuvergunning zodanige eisen gesteld dat overlast voor de omgeving wordt voorkomen.

Ontwikkeling - Legalisatie Fun Center Kartworld

Milieugevoelig en milieubelastend

Binnen Fun Center Kartworld komen de functies kartbaan, horeca, commerciële recreatieve voorzieningen en een vergaderruimte voor. Geen van deze functies wordt op basis van de VNG-publicatie aangemerkt als een milieugevoelige functie. Alle functies binnen Fun Center Kartworld worden wel beschouwd als milieubelastend.

Directe omgeving "Fun Center Kartworld"

Zoals hiervoor al is aangegeven, wordt in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" onderscheid gemaakt in verschillende omgevingstypen. Conform de VNG-publicatie wordt onder een gemengd gebied verstaan een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De locatie van Fun Center Kartworld maakt deel uit van een gebied dat direct langs de hoofdstructuur van Limmen ligt (Rijksweg). Ook staan in dit deel van Limmen langs de Rijksweg en Visweg bedrijven naast woningen (zie ook paragraaf 3.3.2). Op basis van de VNG-publicatie wordt de directe omgeving van Fun Center Kartworld, voor de beoordeling of de te onderscheiden functies van Fun Center Kartworld passend zijn op deze locatie (zie hierna), aangemerkt als "gemengd gebied".

Richtafstand "Kartbaan"

Ten aanzien van kartbanen maakt de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een onderscheid tussen skelter- en kartbanen in de open lucht en skelter- en kartbanen in een hal. Kartworld is gevestigd in de Valkey-hal die reeds op de projectlocatie aanwezig is. Skelter- en kartbanen, in een hal worden aangemerkt als categorie 3.1 (SBI-1993 code: 926; SBI-2008 code: 931). De richtafstand die de VNG-publicatie hanteert voor categorie 3.1 bedrijvigheid in gemengd gebied, bedraagt 30 meter (zie voorgaande ta-

¹ VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009

² Kartworld indoor Limmen, geluidmetingen en prognose, Lichtveld Buis en Partners BV, 2001

bel).

Per deelaspect geldt het volgende: Voor skelter- en kartbanen in een hal geldt voor geur een richtafstand van 10 m voor een rustige woonwijk en 0 meter voor gemengd gebied. Voor stof geldt geen richtafstand. Voor geluid geldt een richtafstand van 50 m voor een rustige woonwijk en 30 meter voor gemengd gebied. Voor gevaar geldt een richtafstand van 10 m voor een rustige woonwijk en 0 meter voor gemengd gebied.

Specifiek voor gevaar geldt dat de richtafstand in de VNG-publicatie is opgenomen voor inrichtingen die onder het Bevi gaan en kunnen gaan vallen. Het Bevi is niet van toepassing op indoor-kartcentra. In de VNG-publicatie is aangegeven dat bij een klein aantal activiteiten gevaar de maatgevende afstand is, zonder dat dit samenhangt met het van toepassing zijn van het Bevi. In de VNG-publicatie is van deze activiteiten een opsomming opgenomen namelijk:

- kerncentrales;
- splijt en kweekstofbewerkingsbedrijven;
- munitie groothandel;
- zendinstallaties;
- afvalverwerkingsbedrijven: verwerking van radioactief afval;
- schietinrichtingen met buitenbanen.

Overdekte kartcentra vallen hier niet onder.

Resumé: Omdat het gebied wordt aangemerkt als gemengd gebied, wordt geconcludeerd dat de maatgevende richtafstand in dit geval 30 m bedraagt ten opzichte van omliggende gevoelige bestemmingen.

Richtafstand "Horeca"

Ten aanzien van de horeca is het van belang het type horeca nader te definiëren. In Kartworld worden twee restaurants en een bar en een café gevestigd. Daarbij moet worden opgemerkt dat het café geschikt is voor groepen personen en daardoor moet worden aangemerkt als muziekcafé.

Restaurants worden in de VNG-publicatie aangemerkt als categorie 1 (SBI-1993 code: 553; SBI-2008 code: 561). Voor een rustige woonwijk wordt een richtafstand gehanteerd van 10 m ten aanzien van geur, geluid en gevaar. Voor een gemengd gebied geldt hiervoor een afstand van 0 meter. Voor stof geldt geen richtafstand.

Ook bars worden aangemerkt als categorie 1 (SBI-1993 code: 554.1; SBI-2008 code: 563.1). De richtafstand in een rustige woonwijk bedraagt 10 m voor geluid en gevaar. In gemengd gebied bedraagt deze afstand 0 m. Voor geur en stof gelden geen richtafstanden.

Muziekcafés worden in de VNG-publicatie aangemerkt als categorie 2 (SBI-1993 code: 554.2; SBI-2008 code: 563.2). De richtafstanden bedragen in een rustige woonwijk 30 m voor geluid en 10 m voor gevaar. Voor gemengd gebied betreft dit respectievelijk 10 m en 0 m. Voor geur en stof gelden geen richtafstanden.

Resumé: Omdat het gebied wordt aangemerkt als gemengd gebied, wordt geconcludeerd dat de maatgevende richtafstand voor de restaurants en bar 0 m bedraagt en voor het muziekcafé 10 m ten opzichte van de bebouwing van omliggende gevoelige bestemmin-

gen.

Richtafstand "Amusementsactiviteiten"

Een concrete categorie voor de amusementsactiviteiten is niet in de VNG-publicatie opgenomen. Onder de amusementsactiviteiten vallen spellen zoals lasergamen, spaceball, rodeo bull, schietsalon, slotracen, sumoworstelen etc. Om toch een indicatie te krijgen van richtafstanden die voor deze activiteiten van toepassing kunnen zijn, wordt aansluiting gezocht bij een vergelijkbare activiteit. Vergelijking kan gezocht worden met categorieën als amusementshallen (SBI-1993 code: 9272.1; SBI-2008 code: 92009) en sport-scholen/gymnastiekzalen (SBI-1993 code: 926; SBI-2008 code: 931). In de VNG-publicatie wordt dit aangemerkt als categorie 2 en geldt in rustige woonwijken een maatgevende richtafstand van 30 m voor geluid. In gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 m. Voor stof, geur en gevaar worden geen richtafstanden gegeven.

Resumé: Omdat het gebied wordt aangemerkt als gemengd gebied, wordt geconcludeerd dat de maatgevende richtafstand voor de amusementsactiviteiten 10 m bedraagt.

Richtafstand "Vergaderruimte"

De vergaderruimte in Fun Center Kartworld betreft een ruimte die kan worden gebruikt door bedrijven en organisaties als vergaderruimte of ten behoeve van workshops. Hiermee verschilt het gebruik niet van een doorsnee kantoorruimte. Dit wordt in de VNG-publicatie aangemerkt als categorie 1 (SBI-1993 code: 74; SBI-2008 code: 63). In rustige woonwijken geldt een richtafstand van 10 m voor geluid. Voor gemengd gebied geldt wat dat betreft een afstand van 0 meter. Voor stof, geur en gevaar gelden geen richtafstanden.

Resumé: Omdat het gebied wordt aangemerkt als gemengd gebied, wordt geconcludeerd dat de maatgevende richtafstand voor de vergaderruimte 0 m bedraagt.

Maatgevende afstand

De grootste maatgevende richtafstand bedraagt 30 m en wordt veroorzaakt door de kartbaan. In eerste instantie zullen alle gevoelige bestemmingen aan deze richtafstand dienen te voldoen. Op basis van jurisprudentie en de VNG-uitgave wordt de afstand gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en de gevel van een woning of andere gevoelige bestemming die volgens het bestemmingsplan mogelijk is.

Beoordeling: Toetsing gevoelige bestemmingen in directe omgeving

De gevoelige bestemmingen in de omgeving van Fun Center Kartworld betreffen de woningen Rijksweg 156, 158, 160, 160a, 164 en 164a, Visweg 2, 2a, 2b, 2c, 4, 6, 6a, 8, 10, 12, 12b, 14, 14a en 14b, Oosterzijweg 3, 5, 7, 7b, 9, 11, 13, 15, 17, 19 en 21.

Beoordeling	
Oosterzijweg 3, 5, 7, 7b, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21	Voor alle woningen aan de Oosterzijweg geldt dat deze allen op een grotere afstand liggen dan de grootste maatgevende richtafstand van 30 m van Kartworld.
Visweg 2, 2a, 2b, 2c, 4, 6, 6a, 8, 10, 12, 12b, 14, 14a, 14b	Voor alle woningen aan de Visweg geldt dat deze allen op een grotere afstand liggen dan de grootste maatgevende richtafstand van 30 m van Kartworld.
Rijksweg 156, 158, 160, 160a, 164 en	Voor de woningen Rijksweg 156, 158 160, 160a, 164 en 164a geldt dat deze op een grotere afstand liggen dan de

164a

grootste maatgevende richtafstand van 30 m van Kartworld.

Conclusie

De afstand tussen Fun Center Kartworld en de bebouwing van gevoelige bestemmingen is groter dan de richtafstanden die gehanteerd worden in de VNG-publicatie. Het aspect milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor de vestiging van Fun Center Kartworld. Omdat de zoneringmethode van de VNG en de gebruikte Staat van bedrijfsactiviteiten een indicatief karakter heeft, is in dit kader volledigheidshalve ook meer specifiek gekeken naar het maatgevende aspect, namelijk geluid. Het resultaat is in paragraaf 5.3.2 weergegeven. Verder is in dit kader ook meer specifiek gekeken naar aspecten als lucht (paragraaf 5.3.4), externe veiligheid (paragraaf 5.4) en verkeer (paragraaf 5.8). Voor de resultaten van die beoordelingen wordt verwezen naar de desbetreffende paragrafen.

5.3.2 Geluid***Wettelijk kader****Wegverkeerslawaaï / spoorweglawaaï en industrie met wettelijke geluidzone*

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezondeerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

Bestaande situatie en Ontwikkeling Nieuw bedrijventerrein*Wet geluidhinder*

Een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (dit zijn de voormalige A-inrichtingen, ook wel 'de grote lawaaimakers') is uitgesloten. Het bedrijventerrein is daarom niet gezondeerd volgens artikel 53 van de Wet Geluidhinder. Verder geldt dat het plangebied niet in een onderzoekszone van een spoorweg ligt. Voor het wegverkeerslawaaï geldt het volgende:

Het bestemmingsplan is enerzijds conserverend van aard voor de bestaande woningen en bedrijven langs de Visweg, Oosterzijweg en Rijksweg en anderzijds ontwikkelingsgericht voor het deel "Nieuwelaan Oost". Het plan maakt evenwel geen nieuwbouw geluidgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk. In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, zoals het conserverende deel van het bestemmingsplan, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk voor het conserverende deel van het bestemmingsplan. Omdat voor het ontwikkelingsgerichte deel van het bestemmings-

plan, waaronder ook een tweetal wijzigingsbevoegdheden, geldt dat er geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden mogelijk gemaakt, is ook voor dat deel van het bestemmingsplan geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Luchtvaart

Het plangebied ligt ruim buiten de 20 Ke zone uit de nota ruimte vanwege het luchtvaartterrein Schiphol. Luchtvaartlawaaï vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Ontwikkeling - Legalisatie Fun Center Kartworld

Naar de werkelijke geluidshinder van Kartworld is in het kader van de verlening van de milieuvergunning onderzoek gedaan. Uit de resultaten van het onderzoek² dat is uitgevoerd in opdracht van de Milieudienst blijkt dat:

- De uitbreiding tot 20-25 karts gedurende de dagperiode (tot 19:00 uur) goed mogelijk is zonder dat dit leidt tot een overschrijding van de grenswaarden;
- Gedurende de avondperiode op het moment van meten (ca. 15 karts) een overschrijding optreedt met ca. 3 dB. Bij gebruik van 12 karts met een verbeterde uitlaatdemper zal binnen de van toepassing zijde meet- en rekennauwkeurigheid ook gedurende de avondperiode geen overschrijding optreden;
- De geluidimmissie vanwege vertrekkende personenauto's na 23:00 uur 's nachts niet tot een normoverschrijding leidt.

Ook op basis van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsuitstraling van dien aard is, dat sprake is van een acceptabel woon- en leefomgeving en dat de richtafstand van 30 meter, zoals bepaald in paragraaf 5.3.1, passend is voor deze locatie.

5.3.3 ***Bodem***

Beheer bestaande situatie

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie. Het conserverende deel van dit bestemmingsplan betreft het vastleggen van de bestaande situatie. De functie is reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen die binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt vanuit de bouwverordening binnen de omgevingsvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Ontwikkelingen - Nieuw bedrijventerrein en legalisatie Fun Center Kartworld

Bodemonderzoek bij bouwactiviteiten is een verplichting uit de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) bij het realiseren van nieuwe functies waarin mensen langdurig verblijven. De toekomstige bestemming van de locatie is werken en infrastructuur. Aangezien bedrijven ook ruimten kunnen zijn waarin voortdurend (langer dan drie uur) mensen verblijven/werken, is het doen van bodemonderzoek noodzakelijk. Daarbij raakt het uitvoeren van bodemonderzoek aan de financiële haalbaarheid van het plan. Mocht namelijk sprake zijn van een bodemverontreiniging waardoor bodemsanering noodzakelijk is, dan is dat van invloed op de exploitatie en dus de (financiële) haalbaarheid van het plan. Om hier vroegtijdig inzicht in te hebben, dient bodemonderzoek te worden uitgevoerd voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

² Kartworld indoor Limmen, geluidmetingen en prognose, Lichtveld Buis en Partners BV, 2001

In het verleden zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd op de locatie. Die onderzoeken dienen in het kader van voorliggend bestemmingsplan, gezien de ouderdom, geactualiseerd te worden. De onderzoekslocatie, waaronder ook de gebieden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is op basis van de onderzoekshistorie onderverdeeld in diverse deelgebieden. Dit heeft in het stadium van het voorontwerpbestemmingsplan, geresulteerd in een 3-tal onderzoeken, namelijk:

- 1 Uitgebreid verkennend bodemonderzoek Plan Nieuwelaan oost te Limmen, uitgevoerd door HB Adviesbureau. De rapportage van dit onderzoek heeft als kenmerk 2827-B5-1 en als datum 27 februari 2009. In dit onderzoek is het terrein ten noorden, oosten, zuidwesten en zuidoosten van de Valkeyhal onderzocht, alsmede vijf potentiële slootdempingen ten oosten van de Valkeyhal en een mogelijke bronlocatie van een olieverontreiniging ten westen van de Valkeyhal.
- 2 Actualiserend bodemonderzoek Plan Nieuwelaan oost te Limmen, uitgevoerd door HB Adviesbureau. De rapportage van dit onderzoek heeft als kenmerk 2827-B5-2 en als datum 27 februari 2009. In dit onderzoek zijn de locaties rondom de Valkeyhal waarvoor geldt dat in onderzoeken uit het verleden werd vastgesteld dat sprake was van een significante verontreiniging, actualiserend onderzocht.
- 3 Verkennend asbest in grond en puinonderzoek Plan Nieuwelaan Oost te Limmen, uitgevoerd door HB Adviesbureau. De rapportage van dit onderzoek heeft als kenmerk 2827-B5-3 en als datum 27 februari 2009. In dit onderzoek is voor een 5-tal vakken, waar de aanwezigheid van puin bekend is, een verkennend asbest in grond en puinonderzoek uitgevoerd.

Uit de drie hiervoor genoemde onderzoeken blijkt het volgende:

Op het grootste deel van de locatie (percelen buiten het tracé van de Maatlat) zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetoond in de bodem, welke met het oog op de toekomstige herinrichting/bestemming niet bezwaarlijk zijn. Binnen het tracé van de Maatlat bevinden zich echter sterke verontreinigingen. Naast een grondwaterverontreiniging met olieproducten en PAK, wordt gesteld dat alle puinhoudende grond c.q. puin in/onder de weg rondom Valkeyhal sterk verontreinigd is met vanadium en afwisselend matig tot sterk verontreinigd met PAK en minerale olie. Tevens zijn plaatselijk concentraties aan asbest boven de I-waarde (sterk verontreinigd) en restconcentratienorm aanwezig. In de rapporten van februari 2009 worden daarom de volgende specifieke aanbevelingen genoemd:

- Een aanvullend afperkend onderzoek uit te laten voeren naar de omvang in zuidelijke en westelijke richting van de sterke verontreiniging met olieproducten in het grondwater ter plaatse van de entree. Een aanvullende bemonstering uit te laten voeren naar de MTBE-parameter.
- Een aanvullend afperkend onderzoek uit te laten voeren naar de omvang in noordelijke richting van de sterke verontreiniging met PAK in het grondwater ten oosten van de Valkeyhal.
- Afhankelijk van de eventuele herinrichting te overwegen ter plaatse van de met klinkerbestrating verharde autostalling aan de westelijke zijde van de Valkeyhal een aanvullend onderzoek naar PAK en asbest uit te laten voeren.

Aanvullende onderzoeken

De aanbevelingen van de onderzoeken uit februari 2009 waren aanleiding voor het uitvoeren van aanvullende onderzoeken. De resultaten daarvan zijn weergegeven in de volgende rapportages:

- 4 Nader Bodemonderzoek Plan Nieuwelaan Oost te Limmen, uitgevoerd door HB Adviesbureau. De rapportage van dit onderzoek heeft als kenmerk 2827-B6 en als datum 15 april 2009. Dit onderzoek betreft een afperkend onderzoek naar de verontreinigingen met olieproducten en PAK in het grondwater ten westen van de Valkeyhal, het verkrijgen van een indicatie van de ouderdom van de verontreiniging met olieproducten middels de van overheidsweg verplichte analyse op de parameter MT-BE en het bepalen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- 5 Nader Bodemonderzoek – Fase 2 Plan Nieuwelaan Oost te Limmen, uitgevoerd door HB Adviesbureau. De rapportage van dit onderzoek heeft als kenmerk 2827-B7 en als datum 21 mei 2010. Dit onderzoek betreft een afperkend onderzoek in zuidelijke richting van de verontreinigingen met olieproducten in het grondwater ter plaatse van de entree aan de westelijke zijde van de Valkeyhal en een heranalyse van de eerder aangetoonde sterke verontreiniging met PAK in het grondwater ten oosten van de Valkeyhal.
- 6 Aanvullend bodemonderzoek toekomstig nuts- en wegtracé plan Nieuwelaan Oost te Limmen, uitgevoerd door HB Adviesbureau. De rapportage van dit onderzoek heeft als kenmerk 2827-B8 en als datum 21 mei 2010. Dit onderzoek betreft het toekomstige nuts- en wegtracé en heeft als doel het vaststellen van de verontreinigings situatie van de grond in het beoogde nutstracé, het vaststellen van de invloed van halfverhardingslaag/puinhoudende laag op ondergelegen bodem (grond) en het in beeld brengen van de begrenzing halfverhardingslaag/puinhoudende laag.

De aanvullende onderzoeken zijn aanleiding voor sanering van de bodem (grond en grondwater):

- Aan de oostzijde van de Valkeyhal betreft het een ernstige grondwaterverontreiniging met PAK. Er is geen sprake van spoedeisendheid voor sanering op deze locatie.
- Aan de westzijde van de Valkeyhal betreft het een sterke verontreiniging van grondwater met olieproducten en sprake van een geval van ernstige grondwaterverontreiniging. Er is geen sprake van spoedeisendheid voor sanering van de locatie.
- Voor het toekomstige nuts- en wegtracé ten behoeve van het Plan Nieuwelaan Oost geldt dat de halfverhardingslaag/puinhoudende laag aan de noordelijke en westelijke zijde van de Valkeyhal sterk verontreinigd is met vanadium en PAK.

Sanering / melding / plan van aanpak / consequenties voor dit bestemmingsplan

De onderzoeksresultaten zijn voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en de sanering is gemeld. Voor de sanering is een Plan van Aanpak opgesteld voor mobiel en immobiel. Er is een planning opgesteld van de uitvoering van de werkzaamheden en in de financiën is rekening gehouden met de saneringskosten.

5.3.4 **Luchtkwaliteit**

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5, titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) gewijzigd. Deze wijziging wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' genoemd. Verder in dit onderzoek zal deze wetswijziging ook zo genoemd worden. De Wet luchtkwaliteit met onderliggende AMvB's en ministeriële regelingen vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit 2008 en diverse dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Met de Wet luchtkwaliteit, de bijbehorende bepalingen en maatregelen-pakket wil

de overheid een zodanige verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen dat aan de grenswaarden wordt voldaan en de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang kunnen vinden.

De kern van de Wet is het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het doel van het NSL is om in 2015 overal aan de grenswaarden te voldoen. In het voorjaar van 2009 heeft de Europese Commissie ingestemd met deze Nederlandse aanpak. Concreet betekent dit dat Nederland uitstel (derogatie) heeft gekregen voor de ingangsdata voor de normen voor stikstofdioxide en fijn stof voor agglomeraties en zones die deel uit maken van het NSL.

Ontwikkeling - Nieuw bedrijventerrein

Het onderhavige project betreft de realisatie van een bedrijventerrein. In juli 2011 is onderzocht³ of er inzake luchtkwaliteit mogelijk belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Het onderzoek is exclusief de wijzigingsbevoegdheden omdat die onderdelen van de planontwikkeling nu nog niet concreet zijn (vandaar dat gekozen is voor de wijzigingsbevoegdheid en niet voor een directe eindbestemming). Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het rapport van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg.
- Het project leidt 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Er is geen sprake van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding in de onderzoeksjaren 2011, 2015 en 2020.
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen onder de grenswaarden die op wetenschappelijk niveau zijn bepaald en op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Ontwikkeling - Legalisatie Fun Center Kartworld

Fun Center Kartworld wordt door de AMvB niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Hierdoor wordt voldaan aan het Besluit gevoelige bestemmingen. Daarnaast is op basis van de NIBM-regeling niet te concluderen dat Fun Center Kartworld 'niet in betekenende mate' een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. Voor projecten die niet binnen de NIBM-regeling vallen, heeft het Ministerie van VROM een NIBM-tool ontwikkeld. Op basis van de verkeersaantrekkende werking kan met behulp van het NIBM-tool de bijdrage aan de verslechtering van luchtkwaliteit worden berekend. Voor de overige gegevens rekent de tool met een worst-case scenario. De verkeersaantrekkende werking is bepaald op basis van werkelijke verkeersgegevens. Dit is mogelijk doordat Fun Center Kartworld

³ Luchtkwaliteitonderzoek bedrijventerrein Nieuwelaan in Limmen; SAB; projectnummer 80379; d.d. 01-07-2011

reeds operationeel is. Per dag komen tussen de 25 en 100 bezoekers naar Kartworld. Deze bezoekers komen niet gelijktijdig (zie ook paragraaf 5.8.2: tellingen laten zien dat dubbelgebruik, de parkeerbehoefte van de Kartbaan, circa 23 parkeerplaatsen bedraagt). Om te bepalen of luchtkwaliteit een belemmering vormt, wordt niet naar deze getallen gekeken, maar naar het worst-case scenario. Dit vanuit het gedachtegoed, dat als die situatie voldoet, dan voldoet ook de situatie die doorgaans optreedt (25 tot 100 bezoekers per dag). Daarom wordt uitgegaan van de maximale capaciteit, namelijk 200 bezoekers. Voor de toetsing van het plan aan de luchtkwaliteit wordt dit als worst-case aangehouden en wordt uitgegaan van 2,5 personen per auto. Dit betekent dat er per dag, in het worst-case scenario, maximaal 80 auto's met bezoekers arriveren. Uitgaande dat maximaal 5 personeelsleden op zo'n drukke dag aanwezig zijn en dat deze allen met een eigen auto komen, zorgt dat in het worst-case scenario, maximaal 85 auto's per dag aanwezig zijn. Dit komt neer op 170 verkeersbewegingen per dag in het worst-case scenario.

Na het invoeren van de verkeersgegevens in het NIBM-tool is gebleken dat de bijdrage van het extra verkeer dat door Kartworld wordt gegenereerd $0,28 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ (stikstofdioxide) bedraagt en $0,05 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{PM}_{10}$ (fijn stof) (percentage zwaar verkeer bedraagt hierbij 5%). De grens om te bepalen of een project wel of niet "in betekenende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ligt op $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De grens wordt voor beide stoffen niet overschreden, waardoor is aangetoond dat Kartworld "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening

Op basis van de rapportage Besluit luchtkwaliteit 2006 gemeente Castricum blijkt dat nergens binnen de gemeente Castricum de luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. De luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie voldoet daarmee aan de gestelde luchtkwaliteitsnormen. Op basis van deze constatering kan gesteld worden dat er bij de vestiging van Fun Center Kartworld sprake is van goede ruimtelijke ordening ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vestiging van Fun Center Kartworld.

5.4 EXTERNE VEILIGHEID

5.4.1 Wettelijk kader

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. Bij de beoordeling van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR).

Beleid gemeente

De gemeente Castricum is gestart met het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's binnen de gemeente. In het kader van het opstellen van het Startdocument Externe Veiligheid Castricum, is bepaald welke risico-objecten of routes er in Castricum zijn. In navolging hiervan is de situatie van het plangebied door de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA) in beeld gebracht in het advies "Externe Veiligheid bestemmingsplan Nieuwelaan te Limmen d.d. 5 maart 2009". Dit advies in navolgende paragraaf weergegeven.

5.4.2 **Situatie plangebied - Beheer bestaande situatie en Ontwikkelingen**

Risicovolle bronnen

Transport van gevaarlijke stoffen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen mislopen waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk.

In het algemeen geldt dat de routes waarvan bekend is dat er regelmatig transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt op een risicokaart vermeld staan. Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Holland bevinden zich in de directe omgeving van het bedrijventerrein geen rijkswegen en provinciale wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen, waarover of waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt.

Bestaande bedrijven

In maart 2007 is een inventarisatie naar bedrijven uitgevoerd in verband met Structuurplan Zandzoom. In deze inventarisatie worden geen activiteiten in verband met externe veiligheid genoemd. Het bedrijf Kroone-Liefting (Rijksweg 137) betreft een verkooppunt voor consumenten vuurwerk. Voor een bedrijf waar niet meer dan 10.000 kg (verpakt) consumentenvuurwerk aanwezig is, geldt een afstand van 10 meter. Hier voldoet het bedrijf aan. Op het bedrijventerrein zijn geen bedrijven aanwezig, die activiteiten uitvoeren, die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) vallen. Ook volgens de risicokaart van de provincie Noord Holland bevinden zich geen risicovolle inrichtingen op of in de directe omgeving van het bedrijventerrein.

Ontwikkeling - Nieuwe bedrijven / Legalisatie Fun Center Kartworld

Op het nieuwe bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met RO-categorie 3.1 toegestaan en het Fun Center Kartworld. Volgens de handreiking "bedrijven en milieuzonering" van de VNG kunnen bij RO-categorie 3.1 bedrijven / inrichtingen activiteiten plaatsvinden, die onder de werking van de BEVI vallen. In de kolom "gevaar" van de handreiking "bedrijven en milieuzonering" is de letter V van vuurwerk opgenomen voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit. Voor bedrijven waar niet meer dan 10.000 kg (verpakt) consumentenvuurwerk aanwezig is geldt een afstand van 10 meter.

Nieuw vestiging van BEVI inrichtingen en vuurwerkbedrijven zal voor het bedrijventerrein niet rechtstreeks toegestaan moeten worden. Eventueel kan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, zodat een afweging op maat kan plaatsvinden. In bijlage 2 van de handreiking "bedrijven en milieuzonering" zijn hiervoor voorbeeldvoorschriften opgenomen.

Conclusie

Onderzoek naar plaatsgebonden en groepsrisico is niet noodzakelijk omdat:

- a) Op het bedrijventerrein of in de directe omgeving geen inrichtingen aanwezig zijn, die onder de werking van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) vallen.
- b) In de directe omgeving van het bedrijventerrein zich geen rijkswegen, provinciale wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen bevinden waarover of waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
- c) Nieuw vestiging van BEVI inrichtingen voor het bedrijventerrein niet rechtstreeks toegestaan zullen worden.

Consequenties voor het bestemmingsplan (advies MRA)

Nieuwvestiging van BEVI inrichtingen en vuurwerkbedrijven uitsluiten in het bestemmingsplan, overeenkomstig bijlage 2 van de handreiking "bedrijven en milieuzonering". Zoals in paragraaf 3.3.2 is weergegeven, is hier in het bestemmingsplan rekening mee gehouden.

5.5 WATER

5.5.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Gevolg is dat overleg moet plaats vinden met de waterbeheerders en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.5.2 Beleidskader

Provinciaal Waterplan Noord-Holland

In dit Provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er in de provincie moet gebeuren. Het Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is dit Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan staat het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan is het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Door het hoogheemraadschap wordt gebruik gemaakt van diverse planinstrumenten. Deze plannen bevatten het door het hoogheemraadschap te voeren beleid.

Deelstroomgebiedsvisie

De deelstroomgebiedsvisie bevat een wateropgave op hoofdlijnen voor korte (2015) en lange termijn (2050). De stroomgebiedsvisie is in concept gereed. Het concept is in december 2002 verschenen, en bevat het wateradvies. Dit advies doet aanbevelingen van uit een oogpunt van een duurzaam waterbeheer voor het reserveren van ruimte om wateroverlast en –tekorten tegen te gaan en om tot een betere waterkwaliteit te komen. Er zal geen definitieve deelstroomgebiedsvisie voor het Noorderkwartier komen, omdat de provincie heeft besloten het WB21 beleid op hoofdlijnen te beschrijven in de nota "Evenwichtig omgaan met Water".

Waterbeheersplan

Het waterbeleid voor het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is vastgelegd in het Waterbeheerplan 4 (2010-2015). De kerndoelen die in het WP4 zijn geformuleerd zijn:

- Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke waterbeleid is onder andere opgenomen in de Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030. Wat betreft het water is de positie van het Alkmaardermeer en het Noord-Hollands kanaal als regionale boezem van belang. Voor een duurzaam waterbeheer is extra boezemruimte gewenst. Vooralnog wordt deze gezocht buiten de gemeente. Binnen de gemeente speelt de vraag naar extra ruimte voor water in relatie tot klimaatsverandering, (beperkte) toename van het bebouwd en verhard gebied, en het behoud van schoner water in de polders. Deze ruimte zal moeten worden gecreëerd in de poldergebieden. Van belang is daarbij aan te sluiten op de ontwikkeling van natuurwaarden, recreatiemogelijkheden, nieuwe woonmilieus en waterhuishoudkundige eisen. De ingezette beperking van de grondwaterwinning in de duinen en de te verwachten beperking daarvan door de verdwijnende bollenteelt leiden tot de ontwikkeling van een meer natuurlijk watersysteem van duinen en aanliggende polders. Voor compensatie van bebouwing moet worden uitgegaan van een waterbergend oppervlak van tussen de 12 en 20% van het verharde oppervlak, afhankelijk van de wijze van uitvoering. Verder streeft de gemeente, waar mogelijk, naar afkoppeling van het hemelwater. Infiltratie en berging van het hemelwater is mogelijk binnen de diverse bestemmingen die in het beheergerichte deel van dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

5.5.3 Beheer bestaande situatie

Met het conserverende, beheergerichte deel van dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd en opnieuw voorzien van een passende bestemmingsregeling. Zo heeft ook het bestaande oppervlaktewater de bestemming "water" gekregen, maar ook binnen de openbare bestemmingen als "groen" en "natuur" zijn water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Hierdoor is het aanleggen van waterbergende voorzieningen, zoals een bijvoorbeeld wadi's, mogelijk en kan in eventuele toekomstige

waterproblemen worden voorzien. Het aspect "water" vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het beheergerichte deel van dit plan.

5.5.4 **Ontwikkelingen: De toekomstige situatie / maatregelen**

Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven, is medio 2000 voor het totale plangebied "Nieuwelaan", waarin ook bestaande woningen en bedrijven aanwezig zijn, al een deels conserverend en deels ontwikkelingsgericht voorontwerpbestemmingsplan opgesteld.

Watercompensatie

Het idee was om in 2001 te starten met de ontwikkeling. Het waterschap Het Lange Rond (HLP) heeft destijds negatief geadviseerd op het bestemmingsplan. Dit heeft geresulteerd in een nieuw plan met waterberging in de vorm van sloten langs de randen van het bedrijventerrein en infiltratievoorzieningen. Dit plan bleek financieel niet haalbaar. De aanleg van de sloten betekende 1.500 m² minder uitgeefbaar terrein. Daarnaast vond de gemeente het aquaflo systeem te duur in onderhoud. Eind 2002 bereikte gemeente, OGL en HLR een overeenstemming over het aanbrengen van compenserend water in het buitengebied. Op 17 juni 2005 heeft overleg plaatsgevonden tussen OGL, de gemeente en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (zie verslag in bijlage). In dit overleg is aangegeven dat Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier compenserend water in het plangebied wil, maar dat op basis van de besproken mogelijkheden daartoe (sloot in de geplande groenstrook achter de woningen aan de Oosterzijweg), ingestemd wordt met watercompensatie buiten het plangebied. De omvang van het compenserende water is bepaald door het hoogheemraadschap op 15%. Voor de compenserende maatregelen heeft OGL gronden verworven in de Kleine Polder (peilgebied 04230-01 van de Groot-Limmerpolder) aan de westzijde van Akersloot. In overleg met gemeente, hoogheemraadschap en overige belanghebbenden, vindt planvorming en uitvoering plaats om op die locatie waterberging voor onderhavig plan, maar eventueel ook voor andere plannen in de gemeente, te laten plaats vinden in combinatie met de realisatie van natuur, eventuele visgelegenheden, ijsbaanmogelijkheden, etc.. Hiervoor is een intentieovereenkomst gesloten tussen OGL en de gemeente. Zie verder ook de navolgende paragraaf 5.5.5 "overleg". Inmiddels is een omgevingsvergunning aangevraagd.

Riolering / watergangen

Er is een rioleringsplan opgesteld voor de realisatie van het bedrijventerrein Nieuwelaan Oost. In dit rioleringsplan heeft het nieuwe bedrijventerrein een gescheiden stelsel waarop alle nieuwe bedrijven worden aangesloten. Het oorspronkelijke rioolplan ging uit van de afvoer van het rioolwater uit Nieuwelaan West met persleiding en de afvoer van het rioolwater uit Nieuwelaan Oost naar het bestaande riool in de Visweg. In het nieuwe plan is met de dimensionering en diepteligging rekening gehouden met een afvoer uit de toekomstige nieuwbouw in Zandzoom op het bedrijventerrein Nieuwelaan West. Dit bedrijventerrein wordt aangesloten op het bedrijventerrein Nieuwelaan Oost. Afvoer via de persleiding en de Rijksstraatweg en via de Visweg is niet mogelijk. Het hoofdrioolstelsel van het bedrijventerrein Nieuwelaan Oost ligt onder de ringweg in het plangebied. De afvoer vindt plaats in de richting van de Oosterzijweg door een verbinding tussen de noordwesthoek van de ringweg en de reeds aangelegde riolering tussen de percelen Oosterzijweg 19 en 21. Omdat de riolering hier dus niet onder openbare ruimte ligt, is ter bescherming van dat deel van de riolering, op de verbeelding een dubbelbestemming opgenomen die er op toe ziet dat op de leiding niet mag worden gebouwd. In dit deel is een put opgenomen waarin vuilafvang en olie/vetafscheider is opgenomen. De

olie/vetafscheider is noodzakelijk om te voorkomen dat het vuil van de afgekoppelde bestrating in schone oppervlaktewater komt.

Omdat voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein de aanwezige sloten/greppels dienen te worden gedempt zijn de gemeente en OGL er altijd van uitgegaan dat dit alle greppel/beekvoorzieningen binnen de contouren van het bestemmingsplan betrof. Het dempen van sloten past niet binnen het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Echter gezien het feit dat het dempen van de sloot noodzakelijk is voor de aanleg van de vuilwaterafvoer van de riolering en omdat dit de enige mogelijkheid is om het vuilwater af te voeren, kan dit een reden zijn voor het Hoogheemraadschap om afwijkend van haar beleid te beslissen. Op 23 februari 2006 heeft het Hoogheemraadschap ontheffing verleend van de keur. Deze stukken zijn opgenomen in de bijlage van deze toelichting⁴.

5.5.5 **Overleg**

Zoals hiervoor al is aangegeven, is meerdere keren overlegd tussen de waterbeheerder (aanvankelijk HLR, tegenwoordig HHNK), Ontwikkelingsgroep Limmen en de gemeente. De resultaten van het overleg van 17 juni 2005 zijn in voorgaande paragraaf weergegeven. Het verslag van dat overleg is opgenomen in de bijlage van deze toelichting⁵. Over het voorontwerpbestemmingsplan heeft op 22 juli 2009 overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap. Het verslag van dat overleg is opgenomen in de bijlage van deze toelichting⁶. Naar aanleiding van het overleg is deze waterparagraaf aangevuld met de inhoud van hetgeen in het overleg besproken is en met de resultaten van de acties van het hoogheemraadschap (zie hierna). Tevens is de bestemming Water ingetekend voor wat betreft de beek tussen het Fixetterrein en Oosterzijweg 7 en opgenomen in de planregels. Aan het hoogheemraadschap is gevraagd of alle onduidelijkheden die het hoogheemraadschap had bij het beoordelen van het voorontwerpbestemmingsplan, in dit overleg zijn besproken en verduidelijkt. Het hoogheemraadschap gaf aan dat dat het geval was en dat een groot deel van de randvoorwaarden die het hoogheemraadschap op grond van hun beleid wil stellen, pas bepaald kan worden zodra de ontwikkeling zich in de fase van uitvoering bevindt. Het bestemmingsplan gaat daaraan vooraf en kan wat het hoogheemraadschap betreft door.

Op 4 augustus 2009 heeft het hoogheemraadschap haar bijdrage geleverd (e-mail) in de vorm van het resultaat van de berekening van het compensatiepercentage. Het resultaat is een compensatiepercentage van 15%. Daarbij is het hoogheemraadschap uitgegaan van een peilstijging van 0,35m eens in de 25 jaar, een ondergrond van zand en een drooglegging (van het plangebied) van 1 m of meer. In een aanvullende reactie van het hoogheemraadschap (e-mail d.d. 30-09-2009) is de omvang van de verhardingscompensatie bepaald op 15% van 33.836 m² (toename verhard oppervlak) = 5.075 m². Tevens is in die e-mail d.d. 30-09-2009 van het hoogheemraadschap aangegeven hoe omgegaan mag worden met de beken in het plangebied: "Met uitzondering van de zuidelijke beek zullen de overige greppels/beken in het plangebied worden gedempt. Volgens het beleid van het hoogheemraadschap dienen te dempen waterlopen 1 op 1 te worden teruggegraven. Volgens afspraken uit het verleden zal ook dit worden gerealiseerd in Kleine

⁴ Verslag overleg waterhuishouding bedrijventerrein Nieuwelaan Oost d.d. 17 juni 2005

⁵ Verslag overleg waterhuishouding bedrijventerrein Nieuwelaan Oost d.d. 17 juni 2005

⁶ Besprekingsverslag wateroverleg d.d. 22 juli 2009

Polder. De exacte compensatie voor de te dempen beken/greppels wordt in het onthefingentraject verder uitgewerkt. Beken en greppels hebben in tegenstelling tot poldersloten meer een functie voor tijdelijke berging. Bij demping is er niet zo zeer sprake van verdwijnend oppervlakte water, maar van verdwijnende bergingsvolume. Dit volume moet worden teruggegraven in de Kleine Polder als oppervlakte water". Verder wordt in de e-mail van 30-09-2009 nog het volgende opgemerkt door het hoogheemraadschap v.w.b. compensatie: "Teneinde de ontwaterende functie van de te dempen beken/greppels te compenseren wordt in de groenstrook tussen het bedrijventerrein en de bestaande bebouwing een drainagesysteem aangebracht ter voorkoming van wateroverlast in de bestaande bebouwing".

Op 11 augustus 2009 heeft het hoogheemraadschap haar bijdrage geleverd (e-mail) in de vorm van een beoordeling van het rioleringsplan. Tevens is aangegeven welke afspraken in het verleden zijn gemaakt voor wat betreft de duiker langs het perceel Oosterzijweg 7. Hiervoor geldt dat de waterloop langs de woning mag worden vervangen door een duiker met een diameter van 400mm. Deze demping is gecompenseerd in de vorm van een verbreding van de waterloop achter de percelen Visweg 2b – Visweg 10 (waterloop tot aan de Oosterzijweg). Verder zijn de bevindingen omtrent de waterloop aan de zuidzijde van de Valkeyhal aangegeven en is aangegeven welke randvoorwaarden er voor de uitvoeringsfase geleden voor betreft "afkoppeling bestrating naar RWA" en "Drainage". Hiervoor geldt het volgende:

Afkoppeling bestrating naar RWA:

Op basis van de Wet milieubeheer (Wm) wordt er onderscheid gemaakt in inrichtingen en NIET-inrichtingen. Een terrein dat wordt ontwikkeld tot bedrijventerrein wordt als een NIET-inrichting beschouwd. Pas als bedrijven het betreffende pand gaan gebruiken voor haar bedrijfsactiviteiten is er sprake van een inrichting waarvoor eventueel een Wm-vergunning voor nodig is. Voor lozingen afkomstig van die bedrijven geldt de betreffende Wm-vergunning of gelden er algemene regels (Activiteitenbesluit). Aanvraagformulieren voor lozingen of meldingsformulieren zijn te downloaden van de website van het hoogheemraadschap.

Voor het aan- en afkoppelen van al dan niet vervuilde oppervlakken van NIET-inrichtingen volgt het hoogheemraadschap de aanbevelingen van de werkgroep Riolerings West-Nederland (WrW). Deze werkgroep heeft onderzoek gedaan naar aan- en afkoppelen van regenwaterlozingen in relatie tot de kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit onderzoek is vastgelegd in het rapport "Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken" (d.d. 10 juli 2003). Normaliter wordt voor een plan een inschatting gemaakt van de potentieel vervuilde oppervlakken (maatwerk). Hierbij moet worden gedacht aan intensief gebruikte parkeerplaatsen of wegen.

Op basis van de wijze waarop de (verharde) oppervlakken worden gebruikt en de wijze waarop de (verharde) oppervlakken zijn uitgevoerd adviseren wij over eventueel toe te passen randvoorzieningen of aansluiting op de vuilwaterriolerings. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe intensief het terrein in de toekomst zal worden gebruikt. Gelet op de beslisboom is al snel sprake van een "matig verontreinigd" oppervlak. Water van deze oppervlakken zal dus moeten worden voorgezuiverd vóór lozing. De toepassing van een zand en slibvang in combinatie met bodempassage is hiervoor de meest eenvoudige oplossing. Indien bodempassage niet te realiseren is, dan zal moeten worden gezuiverd middels een olie- en vetafscheider. Is zwaardere verontreiniging op voorhand te ver-

wachten of wil men aan de veilige kant gaan zitten, dan is de toepassing van een olie- en vetafscheider gewenst. Deze afscheider kan tevens als calamiteitsvoorziening functioneren.

Drainage:

Met betrekking tot eventueel aan te leggen drainage is geconstateerd dat het grondwatersysteem op een strandwal zeer waardevol is. Regenwater dat infiltreert op de strandwal komt aan de randen (in de polders) als kwalitatief goede kwel aan de oppervlakte. Door het aanleggen van drainage op een strandwal wordt meer water oppervlakkig afgevoerd, neemt de grondwaterdruk in de strandwal af en komt er minder kwel aan de randen tot afstroming. Dit heeft een negatief effect op de waterkwaliteit in de omliggende polders. Het advies is dan ook om terughoudend te zijn bij het draineren van gronden op de strandwal. In ieder geval zou niet dieper moeten worden gedraineerd dan strikt noodzakelijk voor de ontwatering van de percelen. Daartoe is inzicht nodig in de optredende grondwaterstanden over een langere periode.

Op 24 april 2012 heeft overleg plaatsgevonden tussen het hoogheemraadschap, gemeente en OGL om zekerheid te krijgen over de compensatie van verhardingstoename door de Ontwikkelingsgroep Limmen. Door het hoogheemraadschap is verduidelijkt dat onder bestaande verharding wordt verstaan de verharding die versneld wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of het aanwezige gemengde rioolstelsel. IJkpunt bij erfverharding, is de aanwezigheid van straatkolken. Bebouwing zit vrijwel altijd op een afvoerstelsel en wordt daarom doorgaans gezien als bestaande verharding. In het voortraject is ervan uitgegaan dat de bebouwing van de Valkeyhal bestaande verharding betreft. Bij een belangrijk deel van de erfverharding is ervan uitgegaan dat deze op het omliggende maaiveld afwatert en daarom niet geldt als "bestaande verharding". Echter, met uitzondering van de stelconplaten aan de achterzijde van de Valkeyhal, blijkt alle erfverharding voorzien te zijn van kolken. Deze oppervlakken moeten derhalve als bestaande verharding worden gezien en hoeven niet te worden gecompenseerd. Samenvattend is de basis voor de compensatie-eis voor de ontwikkeling van OGL als volgt door het hoogheemraadschap vastgesteld:

– Nieuw Oppervlak "bedrijven"	: 24.642 m2 +
– Nieuw Oppervlak "wegen"	: 4.506 m2 +
– Bestaand oppervlak parkeren "Levering"	: 1.044 m2 -/-
– Bestaand oppervlak "asfalt"	: 934 m2 -/-
– Stelconplaten "Valkeyhal"	: 1.252 m2 +
Totaal:	28.422 m2

De compensatie als gevolg van deze verhardingstoename in het gebied 'Nieuwelaan Oost' bedraagt dan 15% van 28.422 is 4.263m2. Deze oppervlakte zal worden aangelegd in het waterbergingsgebied "Kleine Polder".

Voor het aanleggen van snellozende verharding en ook het dempen van bestaande beken is een watervergunning van het hoogheemraadschap. Door het hoogheemraadschap is gesteld dat de compensatie voor de dempingen in het ontheffingstraject zal worden uitgewerkt en dat in overleg met de gemeente Castricum zal worden bepaald hoe wordt omgegaan met de compensatie voor afgeronde reeds vergunde projecten.

5.6 NATUUR – FLORA & FAUNA

5.6.1 *Wettelijk kader*

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 die per 1 oktober 2005 van kracht is geworden. Het is verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met het beheer van het gebied, dient een habitattoets te worden verricht. Anders kan voldaan worden met een goedgekeurde gedragscode.

Een habitattoets wordt uitgevoerd met als eerste stap: de oriëntatiefase. In de oriëntatiefase dient te worden nagegaan welke (gecumuleerde) effecten als gevolg van de activiteit te verwachten zijn. Deze effecten dienen te worden bekeken in relatie tot de kwetsbaarheid van het gebied en de gunstige instandhouding van desbetreffende soorten. Volgt uit de oriëntatiefase de conclusie dat er zeker geen sprake is van een negatief effect, dan hoeft geen vergunning te worden aangevraagd.

Is er wel een mogelijk negatief effect, maar is er zeker geen sprake van een significant negatief effect, dan dient wel een vergunning te worden aangevraagd op basis van een verslechterings- of verstoringstoets. Als middels verzachtende maatregelen de niet significante negatieve effecten kunnen worden beperkt en de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten niet verslechtert en geen verstoring van de soorten plaatsvindt, kan een vergunning worden afgegeven.

Als er kans is op een significant negatief effect dient een passende beoordeling te worden gemaakt. Gedeputeerde Staten kunnen een vergunning alleen verlenen als alternatieve oplossingen voor het project ontbreken, er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang en de initiatiefnemer vooraf en tijdig compensatiemaatregelen treft.

Ecologische Hoofdstructuur

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortbescherming is de status als EHS niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming - Flora- en faunawet

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

De procedurele consequenties zijn afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Kortweg kunnen er drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

- Beschermingscategorie 1:
Een groot aantal beschermde soorten is in Nederland algemeen voorkomend. Op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten uit de Flora- en faunawet mogen ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd die tot effect hebben dat de verblijfplaatsen van deze soorten worden aangetast.
- Beschermingscategorie 2:
Voor beschermde soorten die niet zo algemeen zijn en dus extra aandacht verdienen, geldt de vrijstelling alleen als er een goedgekeurde gedragscode is;
- Beschermingscategorie 3:
Voor ongeveer honderd zeldzame soorten geldt géén vrijstelling als het gaat om ruimtelijke ingrepen. Ontheffingen voor deze groep soorten worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingrepen vanwege dwingende redenen van groot openbaar belang dienen plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Deze uitgebreide toets geldt ook voor alle vogelsoorten.

Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen) van leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex. Artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Verder geldt altijd artikel 2 van de Flora- en faunawet, een zorgplichtbepaling. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

5.6.2 *Bestaande situatie en Ontwikkelingen Nieuw bedrijventerrein en legalisatie Fun Center Kartworld*

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Verkennd onderzoek

SAB heeft in augustus/september 2008 een verkennend onderzoek uitgevoerd naar deze ecologische aspecten. Uit dit verkennende onderzoek⁷ bleek het volgende:

Gebiedsbescherming - Natuurbeschermingswet

Het plangebied te Limmen ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied ligt op ongeveer twee

⁷ quick scan flora en fauna Nieuwelaan Oost te Limmen; SAB; projectnummer 80379; d.d. 4 september 2008

kilometer afstand en betreft het Natura 2000-gebied 'Noordhollands Duinreservaat' (Habitatrichtlijngebied). Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met het natuurgebied zijn negatieve effecten uit te sluiten.

Gebiedsbescherming - Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt niet in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als EHS ligt tegen een uitbreidingswijk van Heiloo aan op ongeveer 1100 meter ten noordoosten van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en het plangebied geen relatie heeft met het gebied dat is aangewezen als EHS zijn negatieve effecten uit te sluiten. Het plangebied ligt wel op ongeveer 50 meter afstand van een gebied waarop het weidevogelgebiedbeleid van de provincie Noord-Holland van toepassing is. Dit gebied ligt ten oosten van het plangebied. Aangezien het plangebied vanwege het kleinschalige karakter weinig waarde heeft voor weidevogels en tussen het plangebied en het weidevogelgebied een lint van bebouwing is gelegen zijn er geen negatieve effecten op het weidevogelgebied te verwachten. Tevens wordt tussen het lint van bebouwing en het beoogde bedrijventerrein een groene zone aangelegd. Deze groene zone en het lint van bebouwing zorgt er ook voor licht- en geluidsverstoring vanuit het bedrijventerrein op het weidevogelgebied tot een minimum beperkt zullen worden.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfsplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals bruine kikker, gewone pad, egel, kleine marterachtige, mol, (spits)muizen en haas zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten, zijn soorten uit de soortgroepen vlermuizen en vogels niet uit te sluiten binnen het plangebied. Tevens kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.

Het plangebied is in de huidige situatie niet geschikt voor de rugstreeppad. Deze soort is in de omgeving van het plangebied wel waargenomen. Aangezien het een mobiele soort betreft en het plangebied door de beoogde bouwactiviteiten mogelijk wel geschikt wordt

voor deze soort, zijn bij de aanbevelingen (paragraaf 4.4 van het flora en fauna onderzoek - zie bijlage) enkele maatregelen beschreven ter voorkomen van het in gebruik nemen van het plangebied door de rugstreeppad. Hiermee wordt bij de uitvoering van het plan rekening gehouden.

Consequenties

Omdat de verkennende quick scan flora en fauna, op basis van eenmalig veldbezoek, de aanwezigheid van alle mogelijk voorkomende ontheffingsplichtige soorten op voorhand niet kan uitsluiten, is nader onderzoek geadviseerd naar:

- vaste vliegroutes van vleermuizen, alle soorten (tabel 3; bijlage IV van de Habitatrictlijn; Flora- en faunawet), onderzoeksperiode: eind april tot begin augustus, waarvan minimaal eenmaal na half mei vanwege mogelijke aanwezigheid van myotissoorten;
- jaarrond beschermde vogels (roofvogels, spechten en uilen), onderzoeksperiode: half maart tot eind juni.

Aanvullende beoordeling vleermuizen

Op basis van het verkennende onderzoek is door bureau Els & Linde in februari 2009 een aanvullende beoordeling gedaan voor wat betreft de in het verkennende onderzoek geconstateerde consequenties. De aanvullende beoordeling is als bijlage opgenomen bij deze toelichting⁸. Hieruit is op te maken dat er geen vaste vliegroutes binnen het plangebied of juist erbuiten zijn. Op basis van een uiteenzetting van de mogelijke vleermuissoorten en de wijze waarop de betreffende soorten in deze regio leven, migreren en/of jagen, wordt in het rapport geconcludeerd er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de geplande bouwplannen.

Aanvullend onderzoek beschermde vogels

In navolging van de resultaten van het verkennende onderzoek, is in 2011 een aanvullend onderzoek uitgevoerd om meer duidelijkheid te verkrijgen omtrent het gebruik van het plangebied door uilen, roofvogels en spechten. De aanvullende beoordeling is als bijlage opgenomen bij deze toelichting⁹. Uit het onderzoek is gebleken dat vaste rust- en verblijfplaatsen niet aanwezig zijn in het plangebied. De beoogde ontwikkelingen hebben geen negatief effect op uilen of roofvogels. Ook spechten vormen geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

Conclusie

Het aspect "flora en fauna" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.7 ARCHEOLOGIE

Wettelijk kader

Op grond van de Wet archeologische monumentenzorg moeten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen archeologische terreinen waar mogelijk behouden blijven en ingepast worden in de nieuwe structuur. Bij de planontwikkeling moet daarom zo vroeg mogelijk in het proces gelokaliseerd worden of sprake kan zijn van archeologische overblijfselen

⁸ Vleermuizen aan de Nieuwelaan; Els & Linde; kenmerk 09.005; d.d. 5 februari 2009

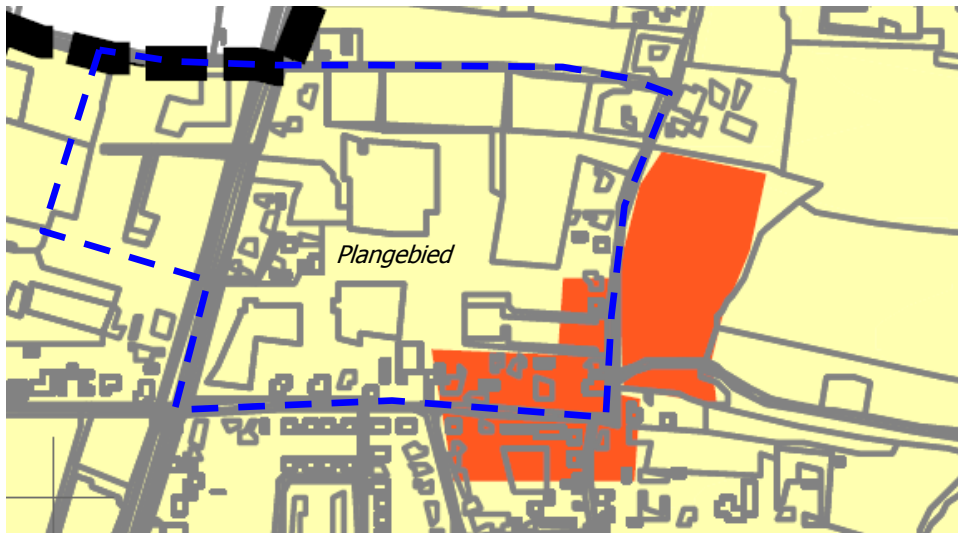
⁹ Nader onderzoek roofvogels en uilen te Limmen (80379); SAB; d.d. 13 juli 2011

en wat de mogelijke waarde er van is en wat dat voor gevolgen heeft voor de nieuwe structuur.

Bestaande situatie en ontwikkelingen

Op 6 oktober 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsnota Archeologie Castricum 2011 vastgesteld. Voor het gehele grondgebied van Castricum is daarbij op basis van bureau-onderzoek een analyse gemaakt van het gemeentelijk bodemarchief, die vervolgens is vertaald in zeven beleidscategorieën op de maatregelenkaart. Het plangebied valt in categorie 2 (geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen tot een diepte van 40 cm onder maaiveld, mits het plangebied niet groter is dan 100 m²) en categorie 4 (geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij ingrepen tot een diepte van 40 cm onder maaiveld, mits het plangebied niet groter is dan 500 m²). Deze moeten middels de dubbelbestemming worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

- Categorie 2 (gewaardeerde vindplaatsen/AMK-terreinen): onderzoekseis in plangebieden groter dan 100 m² en bodemingreep dieper dan 40 cm -mv
- Categorie 3 (verwachtingszone 1 en 8): onderzoekseis in plangebieden groter dan 100 m² en bodemingreep dieper dan 4 meter +NAP
- Categorie 4 (verwachtingszone 2 t/m 7 en 9 t/m 11): onderzoekseis in plangebieden groter dan 500 m² en bodemingreep dieper dan 40 cm -mv



Uitsnede archeologekaart Archeologiebeleid gemeente Castricum

In navolging van het gemeentelijk beleid, is voor het deel waar de nieuwbouw van het bedrijventerrein is voorzien, in de periode januari - maart 2010 door RAAP een archeologisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt het volgende: Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat in een groot deel van het plangebied de bodem is omgezet ten behoeve van de bollenteelt. Het omzetten heeft plaatsgevonden tot in het Oude Strandzand en daarmee zijn eventueel aanwezige archeologische resten verstoord. In een aantal boringen is Oud Duinzand aangetroffen dat niet omgezet is. In dit Oud Duinzand en in de top van het Oud Strandzand kunnen nog archeologische resten aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van dit onderzoek is het plangebied opgedeeld in zones. De zones zijn bepaald aan de hand van de boorgegevens, de huidige perceelsgrenzen en de perceelsgrenzen van de kadastrale minuut uit 1811-1832 en het lokale reliëf. Voor een aantal zones wordt aanbevolen bij een bepaalde ontgravingsdiepte voor het bouwen eerst nog een aanvullende archeologisch onderzoek uit te voeren. In het bestemmingsplan is deze aanbeveling vertaald in een beschermende regeling die

¹⁰ Plangebied Nieuwelaan-Oost te Limmen, gemeente Castricum - Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (verkenkende fase); RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.; d.d. maart 2010

toeziet dat er bij het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden in die betreffende zones rekening wordt gehouden met de archeologische belangen. Het Cultureel Erfgoed Noord-Holland heeft deze zones als volgt gedeuid en beschreven:

WR-A 1	Bij alle grondroering is archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven vereist;
WR-A 2	Bij grondroering die dieper reikt dan 30 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven vereist
WR-A 3	Bij grondroering die dieper reikt dan 50 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven vereist
WR-A 4	Bij grondroering die dieper reikt dan 70 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven vereist
WR-A 5	Bij grondroering die dieper reikt dan 90 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven vereist
WR-A 6	Bij grondroering die dieper reikt dan 1,3 m onder maaiveld is archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven vereist



Kaart uit rapport archeologisch onderzoek met de gearceerd de zones waar mogelijk nog archeologische waarden kunnen worden verwacht

Consequenties voor bestemmingsplan

Het plangebied krijgt een dubbelbestemming waarmee voorwaardelijke voorschriften aan omgevingsvergunningen kunnen worden verbonden zodat archeologisch aspect onderdeel wordt van het bouwen. Dit in aansluiting op de doelstelling van de Wet archeologische monumentenzorg en het gemeentelijke archeologiebeleid.

5.8 VERKEER EN PARKEREN

5.8.1 *Ontsluiting en verkeersaantrekkende werking*

Nieuw bedrijventerrein

De bestaande verkeerstructuur en het principe van de ontsluitingsstructuur is uiteengezet in de paragrafen 2.3 en 3.2. Deze verkeersstructuur dient te zijn berust op het verkeer dat het nieuwe bedrijventerrein genereert. De omvang hiervan is door de gemeente op basis van het programma zoals weergegeven in paragraaf 3.3.1, als volgt bepaald:

Het bedrijventerrein Nieuwelaan is een gemengd terrein (terrein met hindercategorie tot en met 3.1. Het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van 11.855 m² BVO (bedrijfsverzamelgebouwen 7.856 m² BVO en individuele bedrijfsgebouwen 3.999 m² BVO). Conform de CROW publicatie 256 ('Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden – vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer') bedraagt de netto oppervlakte 77% van de bruto vloeroppervlakte, zijnde 9.128 m². Volgens tabel 8 van de CROW publicatie 256 is er vervolgens sprake van het volgende gemiddelde van het motorvoertuigbewegingen:

Personenauto's: 170 motorvoertuigbewegingen / werkdag

Vrachtauto's: 44 motorvoertuigbewegingen / werkdag

Totaal: 214 motorvoertuigbewegingen / werkdag

Het bedrijventerrein wordt ontsloten op de Rijksweg N203. De inrichting en functie van de Rijksweg is van dien aard, dat deze weg geacht wordt te zijn berust op dit aantal motorvoertuigbewegingen. Dit is meer specifiek onderzocht in het kader van de legalisatie van Fun Center Kartworld. Hiervoor wordt verwezen naar de navolgende paragraaf.

Legalisatie Fun Center Kartworld en bestaande bouwmarkt

De hoofdontsluitingsweg in de omgeving van Fun Center Kartworld en de parkeerplaatsen van de bestaande bouwmarkt aan de Visweg 12a is de Rijksweg N203. De Rijksweg N203 vormt de ontsluitingsweg voor heel Limmen en verbindt Limmen met Heiloo in het noorden (na over te zijn gegaan in de Kennemerstraatweg) en Castricum en Uitgeest in het zuiden.

De ontsluiting van Fun Center Kartworld en de parkeerplaatsen van de bestaande bouwmarkt vindt plaats op de Rijksweg door middel van de weg Maatlat. De Maatlat is een ontsluitingsweg voor het toekomstig bedrijventerrein Nieuwelaan Oost en sluit direct aan op de Rijksweg. De verkeerskundige effecten op de omgeving zijn in het kader van de legalisatie van Fun Center Kartworld in februari 2011 door Goudappel Coffeng onderzocht en in beeld gebracht¹¹. Hiervoor wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage is opgenomen. Uit die rapportage blijkt het volgende: Er is gekeken naar de verkeersaantrekkende werking in het 'worst case scenario'. Op basis van de huidige bezoekersaantallen, ervaringscijfers voor wat betreft een vergelijkbare situatie en de intensiteiten van het Regionaal Verkeersmodel IJmond is een beoordeling gemaakt wat de verwachte gevolgen zijn voor het omliggende wegennet. In de rapportage wordt wat dat betreft geconcludeerd dat de verkeers*generatie* als gevolg van Fun Center Kartworld, ten opzichte van de intensiteiten op de N203, relatief beperkt en zal er daarmee niet voor zorgen dat de capaciteit van de betreffende wegvakken wordt overschreden. De toename van verkeer als gevolg van Fun Center Kartworld op de Maatlat is ten opzichte van de huidige situatie (agrarische bestemming) relatief groot, maar gezien de functie van de weg als erf toe-

¹¹ Verkeerseffecten kartcentrum te Limmen; Goudappel Coffeng; kenmerk SAB034/Adr/0167; d.d. 17 februari 2011

gangsweg acceptabel. Het effect van de toename van verkeer als gevolg van Fun Center Kartworld op de verkeersafwikkeling is ook beperkt. De kwaliteit van de afwikkeling op het kruispunt Rijksweg N203 – Maatlat wordt namelijk met name bepaald door de intensiteit op de hoofdrichting van de N203.

5.8.2 **Parkeren**

Parkeernormen nieuwbouw op Nieuwelaan Oost

Doelstelling is om de verwachte parkeerbehoefte van het bedrijventerrein op het terrein zelf op te lossen. Zoals in paragraaf 3.3.1 is weergegeven, zijn hiervoor de volgende parkeernormen opgesteld die bij de uitvoering van de plannen in acht moeten worden genomen:

- Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven: 0,6 parkeerplaats/100 m2 BVO;
- Arbeidsintensieve/bezoekersintensieve bedrijven: 1,9 parkeerplaatsen / 100 m2 BVO;
- Arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven: 1,3 parkeerplaatsen / 100 m2 BVO;
- Bedrijfsverzamelgebouw: 1,3 parkeerplaatsen / 100 m2 BVO;
- Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie): 3 parkeerplaatsen / 100 m2 BVO;
- Kantoren zonder baliefunctie: 1,8 parkeerplaatsen / 100 m2 BVO.

Bestaande bouwmarkt en Legalisatie Fun Center Kartworld

Bouwmarkt Visweg 12a

Wat betreft de bestaande bouwmarkt aan de Visweg 12a, is in de bouwvergunning destijds bepaald dat er voor de parkeerbehoefte van de bouwmarkt in totaal 28 parkeerplaatsen aan de Maatlatzijde dienen te worden gerealiseerd en dat de bestaande 6 parkeerplaatsen aan de Viswegzijde moeten worden verplaatst naar de Maatlatzijde.

Legalisatie Fun Center Kartworld

De verkeerskundige effecten van de bestaande kartbaan op de omgeving zijn in februari 2011 door Goudappel Coffeng onderzocht en in beeld gebracht¹². Hiervoor wordt verwezen naar de rapportage die als bijlage is opgenomen. Uit die rapportage blijkt het volgende:

Er is gekeken naar de parkeerbehoefte van Kartworld in combinatie met de functies die nu in de directe omgeving aanwezig zijn. Om hier meer inzicht in te krijgen hebben tellingen plaatsgevonden. Rondom Kartworld zijn parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen worden naast Kartworld ook benut door de overige functies in het gebied. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om Autoschadeherstel Kleverlaan Limmen, Valkering – de Graaf Accountants en woningen. De bedrijven hebben voor wat betreft de parkeerbehoefte een maatgevend moment op werkdagen en zijn gedurende het weekend niet of in beperkte mate aanwezig zijn. Het maatgevend moment van de woningen zal samenvallen met die van Kartworld, maar gezien het overaanbod van parkeerplaatsen op dat moment kan geconcludeerd worden dat de parkeerbehoefte van Kartworld opgevangen kan worden binnen het bestaande parkeeraanbod. Zelfs wanneer op een drukke dag alle bezoekers met de auto komen en gelijktijdig aanwezig zijn, is het parkeeraanbod voldoende om dit op te vangen. De verwachte parkeerbehoefte van de bezoekers die alleen kartbaanfunc-

¹² Verkeerseffecten kartcentrum te Limmen; Goudappel Coffeng; kenmerk SAB034/Adr/0167; d.d. 17 februari 2011

tie en de werknemers van Kartworld bedraagt 23 parkeerplaatsen. De overige functies in Kartworld plus de woningen laten een totale parkeerbehoefte zien van 55 parkeerplaatsen op de vrijdagavond. Er zijn in de huidige situatie 108 parkeerplaatsen geteld rondom Kartworld. Geconcludeerd wordt dat parkeervraag ruim binnen het bestaande parkeeraanbod is op te vangen. Het aspecten "parkeren" zorgt niet voor belemmeringen voor de vestiging/legalisatie van Fun Center Kartworld.

Ontwikkelingen - Regulering

Het bestemmingsplan is deels ontwikkelingsgericht en maakt de realisatie van een bedrijventerrein mogelijk. De percelen zijn nog niet uitgegeven, waardoor op voorhand nog niet bekend is welke bedrijven zich gaan vestigen op het bedrijventerrein. Op basis van (milieu)planologische afwegingen is in het bestemmingsplan enige flexibiliteit in gebruiks- en bebouwingmogelijkheden opgenomen. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2. In de bestemmingsomschrijving van de regels is onder meer bepaald dat in bepaalde delen bedrijven in milieucategorie 1 t/m 2 zijn toegestaan en in bepaalde delen bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3.1. Ook zijn ondergeschikte detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen toegestaan, alsmede aan de bedrijfsfunctie gerelateerde en ondergeschikte kantoorruimte. Voor de bouw mogelijkheden is eveneens enige flexibiliteit in acht genomen. Dit om te voorkomen dat voor elke ondergeschikte en nu nog niet voorzienbare afwijkende bouwvorm een nieuwe procedure moet worden gevolgd, zijn in het bestemmingsplan ruimere bouwvlakken opgenomen. De combinatie met een maximum bebouwingspercentage moet er voor zorgen dat percelen niet volledig worden bebouwd. Enerzijds vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijke overwegingen en anderszijds vanuit overwegingen die verband houden met het voorzien in de verwachte parkeerbehoefte. Om te kunnen bepalen wat de parkeerbehoefte zal zijn, heeft de gemeente voor dit gebied parkeernormen bepaald zoals hiervoor zijn weergegeven. Deze gemeentelijke normen zijn gebaseerd op de richtlijnen van de CROW-publicatie 182. Omdat de functieomschrijving van de CROW-publicatie 182 / gemeentelijke normen (normen voor arbeidsextensief/bezoekersextensief/bedrijfsverzamelgebouw/etc.) niet gelijk zijn aan de bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan (bedrijven in categorie 1 t/m 3.1 / detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit / etc.) en het bestemmingsplan enige flexibiliteit kent in gebruiks- en bouw mogelijkheden, is er voor gekozen om de toetsing van de bouwplannen aan de parkeernormen niet te koppelen aan de bestemmingsplanregels, maar zoals veelal gebruikelijk is, aan de stedenbouwkundige bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening. Een aanvraag om omgevingsvergunning wordt immers niet alleen getoetst aan het bestemmingsplan, maar ook aan de bouwverordening. In de stedenbouwkundige bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening is bepaald dat in voldoende mate ruimte moet worden aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. De regulering middels de bouwverordening zorgt er voor dat elke toekomstige aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen op maat kan worden beoordeeld en parkeerproblemen worden voorkomen.

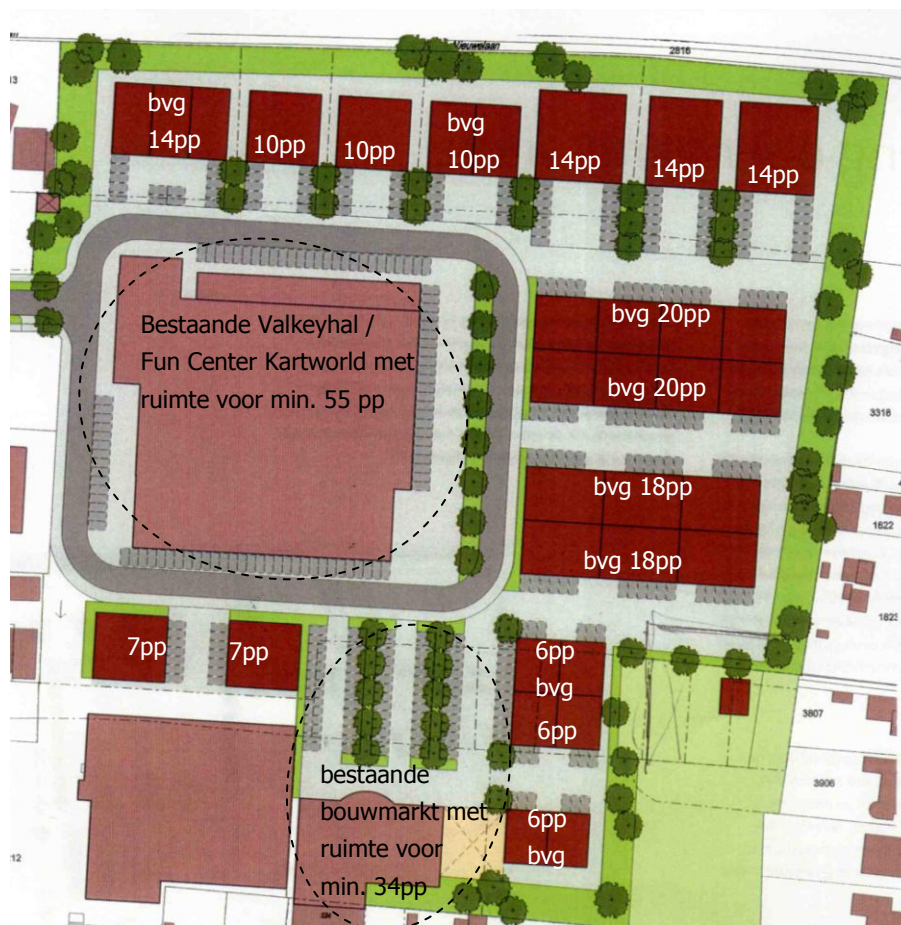
Parkeerbilans nieuw bedrijventerrein

Om te kunnen bepalen of straks bij toetsing en uitvoering van de bouwplannen aan de bepalingen van de bouwverordening / gemeentelijke parkeernormen kan worden voldaan, is ter verkenning een parkeerbilans opgesteld voor het stedenbouwkundige plan zoals weergegeven in paragraaf 3.2. Hierin bestaat een deel van het programma uit bedrijfsverzamelgebouwen, namelijk 7.856 m² BVO en een deel uit individuele bedrijfsgebouwen, namelijk 3.999 m². Voor bedrijfsverzamelgebouwen wordt in de parkeerba-

lans uitgegaan van de gemeentelijke parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per 100 m² BVO. Voor de individuele bedrijfskavels wordt in de parkeerbalans uitgegaan van de denkbeeldige situatie dat alle individuele bedrijfskavels worden ingevuld met de toegestane bedrijfsfunctie met de hoogste gemeentelijke parkeernorm, namelijk 'Arbeidsintensieve/bezoekersintensieve bedrijven' met een norm van 1,9 parkeerplaats per 100 m² BVO (Volledigheidshalve: kantoren hebben een hogere gemeentelijke parkeernorm, maar deze zijn, behoudens de bestaande kantoren, niet toegestaan op het nog te ontwikkelen bedrijventerrein).

Berekening parkeerbehoefte stedenbouwkundig plan			
Functie	m2 BVO	p-norm	p-behoefte
Bedrijfsverzamelgebouwen	7.856	1,3 pp / 100 m2 BVO	102 pp
Individuele bedrijfsgebouwen	3.999	1,9 pp / 100 m2 BVO	76 pp
Totaal			178 pp

Uit de berekening van de parkeerbehoefte volgt dat 178 parkeerplaatsen volstaan om in de parkeerbehoefte van het stedenbouwkundig plan te kunnen voorzien. Uit de inrichtingstekening van het stedenbouwkundig plan (zie onderstaande afbeelding), is op te maken dat hieraan ruimschoots kan worden voldaan. Voor de nieuwbouw is ruimte voorzien voor in totaal 194 parkeerplaatsen waarvan 118 bij bedrijfsverzamelgebouwen (bvg) en 76 bij individuele gebouwen. Voor de bestaande bouwmarkt (zie onderstaande afbeelding)



Parkeren in Stedenbouwkundig plan Bedrijventerrein Nieuwelaan-oost; VHP; mei 2007

ding) geldt dat in het verleden is bepaald dat voor dat bedrijf 34 (28+6) parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd ter plaatse van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein

Nieuwelaan Oost. Het stedenbouwkundig plan ziet hier in ruime mate op toe. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook de Valkeyhal / Fun Center Kartworld (zie hierna) in ruimschoots haar eigen parkeerbehoefte voorziet.

Afweging m.b.t. verkenning stedenbouwkundig plan en de uitvoering

Zoals in voorgaande paragraaf 'Parkeren - Regulering' al is aangegeven, zien de bepalingen van de bouwverordening er op toe dat bij een andere verdeling in bedrijfsverzamelgebouwen, individuele bedrijfsgebouwen, arbeidsintensief/-extensief, bezoekersintensief/-extensief, etc. eveneens in voldoende mate rekening zal worden gehouden met de verwachte parkeerbehoefte. Verzoeken om omgevingsvergunning voor het bouwen worden daar immers aan getoetst. Op grond van de verkennende parkeerbalans voor het stedenbouwkundig plan en op grond van de werking van de bepalingen van de bouwverordening wordt geconcludeerd dat geen parkeerproblemen worden verwacht als gevolg van de realisatie van het bedrijventerrein.

5.9 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De grond van het te ontwikkelen bedrijventerrein Nieuwelaan Oost is in eigendom van Ontwikkelingsgroep Limmen. Ontwikkelingsgroep Limmen neemt het plan in ontwikkeling en is ook verantwoordelijk voor de bouwgrondexploitatie. Deze particuliere ontwikkelaar neemt de gebruikelijke exploitatiekosten, waaronder de gecalculeerde plankosten, civiel- en cultuurtechnische kosten, fondsafdrachten en renteverlies, voor haar rekening. In de exploitatieopzet is financiële ruimte gecreëerd voor de te treffen maatregelen ten behoeve van bijvoorbeeld verwerving, waterberging, parkeren, planschade, etc.. De gezamenlijk afspraken daarover worden in een ontwikkelovereenkomst tussen de gemeente en Ontwikkelingsgroep Limmen vastgelegd. De financieel economische uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd zodat het plan kan worden gerealiseerd.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 ALGEMEEN

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van andere werken).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
 3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet Milieubeheer, Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende planregels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben.

6.1.3 **Hoofdstukopbouw van de planregels**

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Iedere artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsstelsel voor het uitvoeren van andere werken en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, een bepaling met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), een bepaling die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt, algemene gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een strafbepaling, overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

6.2.1 **Inleiding**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.2 ***Bijzonderheden in dit bestemmingsplan***

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Het bestemmingsplan kent een zestal bestemmingen, namelijk Bedrijventerrein, Groen, Tuin, Verkeer en Wonen. Dit bestemmingsplan is deels ontwikkelingsgericht en deels conserverend van aard. De overwegingen welke gemaakt zijn en geleid hebben tot de planregels zoals opgenomen in dit plan, staan beschreven in hoofdstuk 3 (het ontwikkelingsgerichte deel) en hoofdstuk 4 (beheergerichte / conserverende deel). Voor de uitleg van de planregels wordt derhalve verwezen naar de desbetreffende hoofdstukken.

7 PROCEDURE

7.1 INLEIDING

Zoals in paragraaf 1.1 en 3.1 reeds is aangegeven is de gemeente Castricum (en daarvoor de gemeente Limmen) al langere tijd voornemens het bedrijventerrein Nieuwelaan te laten realiseren en funcenter Kartworld te legaliseren. Medio 2000 is voor het totale plangebied "Nieuwelaan", waarin ook bestaande woningen en bedrijven aanwezig zijn, een deels conserverend en deels ontwikkelingsgericht voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat eind 2000, begin 2001 voor inspraak ter inzage heeft gelegen en door de gemeentelijke overlegpartners is beoordeeld in het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De resultaten van inspraak en overleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan van november 2001. Door problemen met verwerving van een deel van de gronden van Nieuwelaan Oost, is het bestemmingsplanproces daarna evenwel gestagneerd. Nieuwelaan West is daarna gerealiseerd middels vrijstellingsprocedures ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De O.G.L. heeft vervolgens het initiatief genomen om het bestemmingsplanproces opnieuw op te starten door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan doorloopt wederom de wettelijk bepaalde bestemmingsplanprocedure.

Zoals in paragraaf 1.1 al is aangegeven, wordt gedurende het bestemmingsplanproces van voorliggend bestemmingsplan een artikel 19 lid 1 WRO procedure doorlopen voor de legalisatie van Fun Center Kartworld. Omdat de Valkeyhal ook in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt en de duur van de procedure van legalisatie op voorhand niet bekend is, is om planningstechnische besloten om de onderbouwing van de functie van het Fun Center Kartworld ook op te nemen in dit bestemmingsplan en deze functie ook te regelen met dit bestemmingsplan. Op deze wijze wordt zowel voldaan aan de bestemmingsplanactualisatie-doelstelling, als aan het feit dat voor de legalisatie van het Fun Center kartworld om formele redenen nog steeds een planologisch-juridische procedure moet worden doorlopen.

7.2 INSPRAAK

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 23 april 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties in te dienen.

Gedurende bovenvermelde termijn zijn inspraakreacties ontvangen. In de Nota inspraak en overleg in de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.

7.3 OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de gemeentelijke overlegpartners. In de Nota inspraak en overleg in de bijlage van deze

toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.

7.4 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan Bedrijventerrein Nieuwelaan Oost en West heeft van 5 januari 2012 t/m 15 februari 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. In totaal zijn 6 zienswijzen ontvangen en een reactie van de provincie Noord-Holland. In de Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in de bijlage van deze toelichting zijn de reacties samengevat weergegeven en van een beantwoording voorzien. Hierin is tevens aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is gewijzigd.