

**Bestemmingsplan Limmen Zandzoom  
Topkavels**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Limmen Zandzoom

## Topkavels

### Inhoud

---

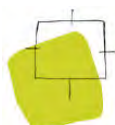
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

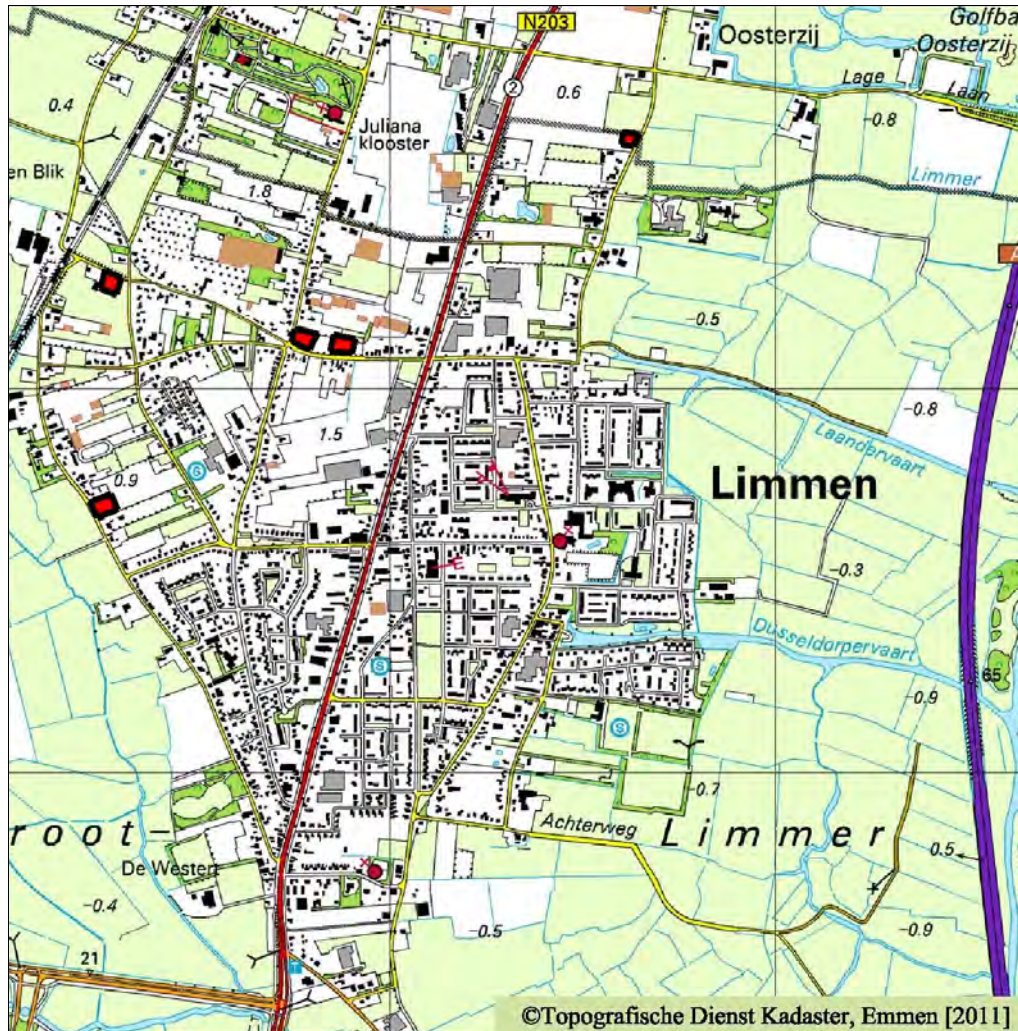
22 december 2011

Projectnummer 041.00.00.12.01



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Planvorming Zandzoom	7
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	<b>17</b>
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	22
<b>4</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>27</b>
4.1	Hinder van bedrijven	27
4.2	Archeologie	28
4.3	Bodem	31
4.4	Ecologie	33
4.5	Externe veiligheid	36
4.6	Geluidhinder	37
	4.6.1 Wegverkeerslawaaï	37
	4.6.2 Spoorweglawaaï	39
4.7	Luchtkwaliteit	40
4.8	Water	40
4.9	Duurzaamheid	41
<b>5</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>45</b>
5.1	Bestemmingsplanprocedure	45
5.2	Toelichting op de bestemmingen	47
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>49</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

## Bijlagen

# Inleiding



Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk op een vijftal locaties. Het plan beoogt royale, vrijstaande woningen op grote kavels voor het hoogste segment van de woningmarkt mogelijk te maken. De bouwka- vels liggen op verschillende locaties in Limmen:

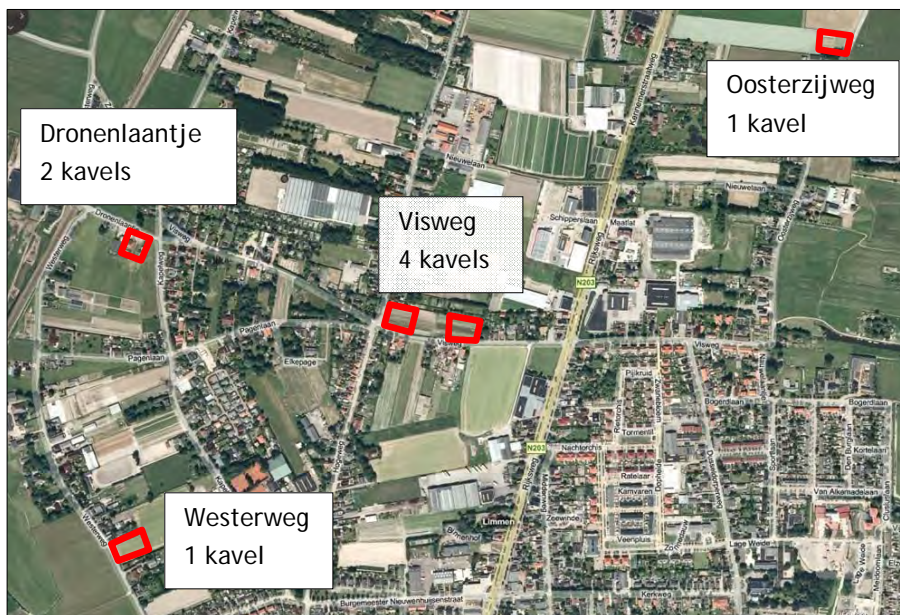
- één kavel aan de Westerweg, tussen nummer 116 en 118;
- twee kavels aan het Dronenlaantje, ten oosten van nummer 3;
- vier kavels aan de Visweg, op de hoek met de Hogeweg en ten westen van nummer 30;
- één kavel aan de Oosterzijweg, ten noorden van nummer 45.

Op onderstaande afbeelding zijn de plangebieden weergegeven.

Tabel 1. Vigerende bestemmingsplannen voor de locaties

Locatie	Vigerend bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Visweg	Strandwal	9 oktober 1989	15 mei 1990
Oosterzijweg	Kapelweg	21 april 1977	28 februari 1978
Dronenlaantje			
Westerweg			

De voorgenomen woningbouw is op deze locaties binnen de bestaande kaders van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de ontwikkeling moge- lijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1. Ligging plangebieden (Bron: Bing maps)

LEESWIJZER

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk met de beschrijving van het plan. Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante beleid op verschillende overheidsniveaus. In hoofdstuk 4 komen de verschillende planologische en milieuraandvoorwaarden aan de orde die een rol spelen bij het plan. Hoofdstuk 5 is de juridische toelichting bij het plan en het laatste hoofdstuk gaat in op respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



# Planbeschrijving

# 2

WONEN IN HET GROEN  
HEILOO-LIMMEN

Voor het gebied tussen Heiloo en Limmen bestaan plannen voor grootschalige woningbouw. In dit gebied, het plangebied 'Wonen in het Groen Heiloo-Limmen', zullen in totaal circa 2400 woningen worden gerealiseerd. In Limmen krijgt de woningbouw haar plaats tussen de bestaande bebouwingslinten. Het in te vullen gebied ligt tussen de Westeweg en de Oosterzijweg (in het westen en het oosten) en tussen de Nieuwelaan en de Burgemeester Nieuwenhuisenstraat (in het noorden en het zuiden). In dit gebied zullen ongeveer 570 woningen worden gerealiseerd.

Voorwaarde voor de start van de woningbouw is de aanleg van een nieuwe aansluiting op de A9. Deze aansluiting is met name nodig om de Kennemerstraatweg/Rijksweg te ontlasten. De besluitvorming rond de nieuwe aansluiting is reeds in gang gezet. Vooruitlopend op de zekerheid op de aansluiting op de A9 mag de gemeente Castricum, conform afspraak met de provincie Noord-Holland en de gemeenten Heiloo en Alkmaar, alvast acht kavels beschikbaar stellen voor woningbouw. Deze kavels zijn bedoeld voor woningen in het hoogste segment van de woningmarkt: royale, vrijstaande woningen op ruime kavels. Voor de kavels bestaan nog geen concrete bouwplannen. De kavels worden na verkoop in particulier opdrachtgeverschap ontwikkeld.

De kavels zijn alle gelegen aan de bestaande linten in het gebied:

- één kavel aan de Westeweg, tussen nummer 116 en 118;
- twee kavels aan het Dronenlaantje, ten oosten van nummer 3;
- twee kavels aan de Visweg op de hoek met de Hogeweg;
- twee kavels aan de Visweg ten westen van nummer 30;
- één kavel aan de Oosterzijweg, ten noorden van nummer 45.

## 2.1

### Planvorming Zandzoom

#### **Bestuursovereenkomst Wonen in het Groen**

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

Met de bestuursovereenkomst als basis wordt door de drie partijen het volgende doel nagestreefd: *"de integrale ontwikkeling van het plangebied, waarbij de aanleg van een woonwijk met groene allure met ruimte voor woningen in*



*het topsegment gepaard gaat met de realisatie van natuur en recreatieve voorzieningen in het landelijk gebied en een aansluiting op de A9”.*

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

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

Voorwaarde voor de realisatie van het project “Wonen in het groen” is dat er een aansluiting op de A9 wordt aangelegd. Hierop vooruitlopend zullen de acht topkavels met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. De aansluiting op de A9 geldt hiervoor niet als voorwaarde.

#### **Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen**

Na het ondertekenen van de intentieverklaring is in december 2005 het Beeldkwaliteitsplan “Wonen in het groen Heiloo/Limmen” (OD 205, ref.nr. 2200-1000) opgesteld. Dit plan geeft aan hoe het begrip “wonen in het groen” vorm zal krijgen en is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Castricum op 8 maart 2007. Daarbij geeft het invulling aan het begrip woonlandschappen, zoals dat in het eerdere streekplan van de provincie Noord-Holland staat verwoord.

Het Beeldkwaliteitsplan functioneert als een praktische leidraad voor gemeenten, ontwikkelaars en ontwerpers voor mogelijke uitwerkingen van deelgebieden. Het Beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de gehele Zandzoom tussen Heiloo en Limmen, inclusief de aangrenzende strandvlaktes. De hoofdprincipes van het Beeldkwaliteitsplan zijn aangegeven in figuur 2.



Figuur 2. Indicatieve inrichting van de woongebieden “Wonen in het groen Heiloo-Limmen” (plangebieden blauw omcirkeld)

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

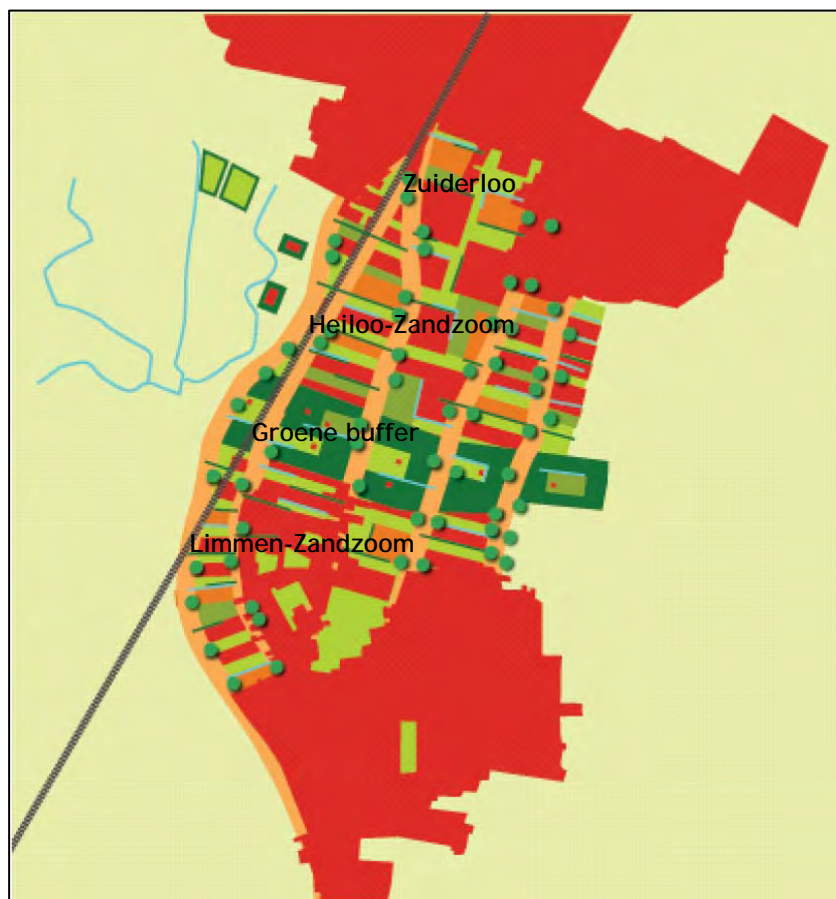
In het gebied van de strandwal tussen Heiloo en Limmen wordt een “woonlandschap” ontwikkeld. Dit begrip wordt in het Beeldkwaliteitsplan als volgt gedefinieerd: “een woonlandschap is een vorm van habitat waarbij de woningen en inrichting van de buitenruimte ondergeschikt zijn gesteld aan het landschap” (pag. 38).

WONEN

Uitgangspunten daarbij zijn:

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

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



Figuur 3. Velden, linten en groene buffer in het gebied tussen Limmen en Heiloo; impressie van de mogelijke inrichting (Bron: Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Heiloo-Limmen)

In het hele gebied van de Zandzoom is daarbij een onderscheid gemaakt in drie typen gebieden: de linten, de velden en de landgoederen. Bijbehorende figuur uit het Beeldkwaliteitsplan biedt daarvan een verbeelding. De rode vlakken staan voor de bestaande en nieuwe bebouwing in het gebied, de lichtgroene vlakken voor nieuwe te realiseren of te handhaven groengebieden, het donkergroen verbeeldt de landgoederenzone. De noord-zuidlinten verbinden de gebieden met elkaar, waarbij overigens een strikte scheiding plaatsvindt tussen de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer.

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

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

Van de woningen in het Limmer deel van de Zandzoom wordt uitgegaan van een aantal van 570 woningen. Van deze woningen zullen 70 woningen, waaronder de acht woningen die door middel van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, in het topsegment worden gerealiseerd. Daarbij gaat het onder andere om de eerdergenoemde buitenplaatsen<sup>1</sup>. Voor de overige 500 woningen geldt dat 40% van de woningen in de twee laagste prijsklassen, 30% in de middeldure prijsklasse en 30% in de hogere prijsklasse gerealiseerd zullen worden.

Afbeelding 3, afkomstig uit het Beeldkwaliteitsplan, laat in hoofdlijnen zien hoe de bestaande landschappelijke onderlegger, een nieuwe ruimtelijke structuur en nieuwe bebouwing samen één woonlandschap kunnen gaan vormen in het gebied van de Zandzoom. Het bestaat uit velden waar nieuwe groene (in de vorm van landschapsbouw, of functies) en rode ontwikkelingen (woningbouw) kunnen plaatsvinden en een dragerstructuur gevormd door de in het plangebied aanwezige linten. De velden zijn afgestemd op de oorspronkelijke landschapsstructuur, met open terreinen centraal op de strandwal en naar de strandvlaktes toe een strokenstructuur. De vormgeving van de velden is bepaald door reeds aanwezige landschappelijke elementen en de lintenstructuur. Door de afwisseling van groene en rode velden ontstaat een 'patchwork' van kleinschalige woongebieden en groengebieden, verweven met het bestaande landschap en de aanwezige infrastructuur.

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

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

WOONOMGEVING

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

---

<sup>1</sup> Een buitenplaats is een woning of een gebouw met meerdere woningen op een kavel van tenminste 1 hectare, waarvan 50% openbaar toegankelijk is en ontsloten voor het publiek.

- de verkeersfunctie in de woongebieden is ondergeschikt aan de verblijfsfunctie.

GROEN      Uitgangspunt voor de groenstructuur in het woonlandschap zijn de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke structuren in het gebied. De bestaande structuur van houtwallen en hagen wordt zo veel mogelijk behouden en verder uitgebouwd. Hierbij is het benadrukken van de voor het gebied zo karakteristieke oost-westrichting een belangrijk uitgangspunt. In de linten is de groenstructuur opgebouwd uit lintbegeleidende boombeplantingen en hagen met doorsteken in oost-westrichting die het lint verbinden met de achterliggende velden (buiten het plangebied). In de velden bestaat de groenstructuur naast de oost-westgerichte houtwallen en hagenstructuur uit een aantal grotere groene velden die de bebouwingsvelden afwisselen. Afhankelijk van de behoefte en ruimtelijke mogelijkheden op een plaats kan het veldje een bepaalde inrichting of bestemming krijgen.

De beplanting in het woonlandschap bestaat uit soorten die thuishoren op de strandwal. Een van de voorwaarden is dat een boom of heester goed gedijt op droge zandgrond. Er wordt alleen gebruik gemaakt van inheemse soorten. Aan de noordrand van het gebied ligt grotendeels op het grondgebied van de gemeente Heiloo de groene buffer. Ook het gebied ten oosten van Rijksweg hoort hiertoe. Hier wordt gestreefd naar de aanleg van bospercelen in aanvulling op bestaand bos.

INFRASTRUCTUUR      Om het woonlandschap bereikbaar te maken wordt er een aansluiting op de A9 gerealiseerd. Deze eindigt in een rotonde op de Kennemerstraatweg/Rijksweg, die het verkeer de keuze geeft tussen de richtingen Heiloo of Limmen.

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

WATER      De waterstructuur op de strandwal is opgebouwd uit een stelsel van (veelal oost-westgerichte) greppels. In het woonlandschap worden bestaande greppels zoveel mogelijk gehandhaafd, oude greppels teruggebracht en nieuwe beken toegevoegd. De greppels zijn niet permanent watervoerend. De nieuwe woonvelden zullen via de greppels en de groenstructuur in de straten, afwateren op de tussengelegen groene (of eventuele blauwe) velden. Het water krijgt hier de gelegenheid in de bodem infiltreren. Om de waterstromen in het woonlandschap beleefbaar te maken is het interessant om de verschillende vormen van afwatering zichtbaar te maken in de openbare ruimte. Zo kan aandacht besteed worden aan de dakafwatering in de architectuur van de woningen en aan de afwatering van verharding in de buitenruimte. Ook naar de waterhuishouding in het plangebied heeft een aparte studie plaatsgevonden, waarop in paragraaf 4.8 nader wordt ingegaan.

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

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing op de acht kavels in dit bestemmingsplan:

- behouden en versterken van het diverse ruimtelijke karakter;
- verspringen en verschuiven van de rooilijn;
- de woning heeft een formele voortuin en een informele achtertuin.
- per kavel 1 hoofdmassa;
- bijgebouwen, inclusief garages staan bij voorkeur achter het hoofdbouw;
- bijzondere aandacht voor de entree van het pand.

Met deze uitgangspunten is zo veel als mogelijk rekening gehouden bij het opstellen van de bouwregels.

#### Uitwerking eerste acht kavels in het topsegment

Het beeldkwaliteitplan 'Wonen in het Groen Heiloo/Limmen' (OD205 stedenbouw onderzoek en landschap, januari 2006) maakt onderscheid tussen linten, velden, buitenplaatsen/landgoederen en woonclusters. De eerste kavels in het topsegment vallen binnen de linten. De locaties zijn zo gekozen dat er geen problemen ontstaan bij de ontwikkeling van de achter het lint gelegen velden. Bovendien is rekening gehouden met toekomstige (verkeers)infrastructuur. Aan de Visweg is daarom rekening gehouden met de beoogde verbreding van de weg. De verbreding is voor de toekomstige ontwikkelingen wenselijk, omdat de Visweg een prominente rol vervult in de toekomstige verkeersafwikkeling.



WOONKAVELS  
TOPSEGMENT

Figuur 4. Overzicht kavels met kavelnummering

De linten waaraan de acht kavels zijn gelegen hebben een sterke relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De linten zijn bovendien de meest beeldbepalende lijnen in het plangebied en vormen daarmee belangrijke structuurdragers voor het toekomstige woonlandschap. Het behouden van de continuïteit binnen het lint is dan ook van groot belang. Daarnaast is het belangrijk voort te borduren op de aanwezige sfeer in het lint en de kenmerkende eigenschappen van elk lint. Te grote afwijkingen van de bestaande karakteristiek in maat en schaal, vorm en type alsmede kleur- en materiaalgebruik doen al gauw afbreuk aan het geheel. Ook de karakteristieke afwisseling tussen open ruimten en bebouwing mag niet te veel veranderen. Het is dus van belang om het ontwerp van de woning af te stemmen op de karakteristiek van het betreffende lint.

### **Hoofdvorm**

Bij voorkeur dienen in het lint woningen te worden gebouwd die aansluiten bij de ter plaatse aanwezige karakteristiek. Deze karakteristiek bestaat in hoofdzaak uit één laag met kap. Incidenteel zijn er in het lint echter woningen gebouwd met twee lagen en een kap. Deze woningen vormen weliswaar een uitzondering op de regel maar leveren tegelijkertijd een bijdrage aan de diversiteit binnen het lint. Bovendien wordt met de mogelijkheid van twee lagen met een kap aangesloten bij de teksten uit de welstandsnota met betrekking tot de linten. Ook de welstandsnota spreekt een voorkeur uit voor een onderbouw van één laag met een kap, maar sluit een woning van twee lagen met een kap niet uit. Binnen twee lagen en een kap kunnen meerdere woningtypen worden gerealiseerd. Toekomstige bewoners hebben zo maximale vrijheid als het gaat om de invulling van de kavel c.q. de keuze van de hoofdvorm. Het wordt zo bijvoorbeeld mogelijk om notariswoningen (hogere goot) en stolpen (hogere nok) te bouwen. Ook wordt hiermee mogelijk gemaakt om de vormgeving van een buitenhuis te benaderen (relevant voor de kavel aan de Oosterzijweg). Bij invulling van de locatie dient dus vooral van de ter plaatse aanwezige en in de directe omgeving liggende waarden te worden uitgegaan.

### **Positie op de kavel**

Naast een traditionele oplossing met een woning in de voorgevelrooilijn, zijn ook oplossingen mogelijk waarbij woningen meer achter op de kavel zijn gesitueerd. Niet alleen de positie van de woning ten opzichte van de zon maar ook het gewenste woningtype kan aanleiding geven voor een positie meer achter op de kavel. Een stomp is karakteristiek voor het gebied maar ligt in vergelijking tot lintbebouwing meer naar achter ten opzichte van de weg. Ditzelfde geldt voor de zogenaamde notariswoningen die vaak iets naar achteren op de kavel staan om een iets grotere en formeel ingerichte tuin aan de voorzijde te kunnen realiseren. Voor de kavel aan de Oosterzijweg geldt bovendien dat (desgewenst) de uitstraling van een buitenplaats/landhuis kan worden bereikt gezien de ligging in de zogenaamde Groene Buffer tussen Heiloo en Limmen die ontwikkeld gaat worden met buitenplaatsen en landgoederen. Gezien de grootte van de kavel kan het nooit een buitenplaats of landgoed worden, maar wellicht dat iets meer massa op de plek, meer achter op de kavel nog enigszins



aan het beoogde beeld tegemoet kan komen. Ook in dit geval is enige afstand tot de weg gewenst. Een terugliggende voorgevel kan het karakter van het lint versterken door een bijdrage in de diversiteit. In alle gevallen komt een terugliggende voorgevel tegemoet aan de gewenste openheid (van strandwal naar strandvlakte en vice versa alsmede van de linten naar de velden en andersom).

### **Bebouwingsrichting**

De voorgevel van de woning kan niet alleen meer naar achteren worden geplaatst maar kan bovendien enigszins verdraaid ten opzichte van de weg worden gebouwd. Stedenbouwkundig gezien verdient het soms namelijk aanbeveling om voor wat betreft de positie van de voorgevel niet de loop van de as van de weg (regulier) maar de verkavelingsrichting van de achterliggende verkavelingsstructuur te volgen. Met name bij kavel 8 (Westerweg) en kavel 3 (Oosterzijweg) is dit van toepassing. Hier staat bebouwing in het lint hoofdzakelijk verdraaid ten opzichte van de weg en evenwijdig aan de achterliggende verkavelingsrichting. Bebouwing volgt hier de verkavelingstructuur van het achterliggende landschap. Qua beeld geeft dit versprongen voorgevels. Bij de kavels 1, 2 en 4 t/m 7 speelt dit weliswaar minder (gezien de oost-westligging van de Visweg en het Dronenlaantje) maar ook hier kan een verdraaiing voor de nodige diversiteit zorgen. De breedte van de kavels maakt een verdraaiing mogelijk zonder de mogelijkheden van de kavel te beperken. Ondanks dat de begrenzing van het bouwvlak aan de wegzijde parallel aan de as van de weg ligt, hoeft de voorgevel van de betreffende woning deze lijn dus niet te volgen.

Stedenbouwkundig gezien verdient het aanbeveling om een bebouwing in de diepte van de kavel te realiseren (dieper dan breed). Het beeld vanaf de weg blijft zo relatief open, hetgeen gunstig is voor de karakteristiek van en de openheid ten opzichte van de linten. De kavel op de hoek Visweg - Hogeweg is wat dit betreft bijzonder. Zij grenst aan twee linten, de Visweg en de Hogeweg, en heeft feitelijk twee zijdelingse erfgrenzen en geen achtererfgrens. Dit maakt het onduidelijk ten opzichte van welk lint moet worden geredeneerd. In hiërarchie is de Visweg echter hoger in orde. Stedenbouwkundig verdient het dus aanbeveling vanuit deze weg te redeneren. Evengoed kan van een tweezijdigheid worden uitgegaan voor wat betreft architectonische uitwerking. De woning richt zich bij zo'n uitwerking op beide linten.

### **Beeldkwaliteit**

Het nieuwe woonlandschap sluit enerzijds aan bij de bestaande bebouwing van Heiloo en Limmen, maar heeft tegelijkertijd een eigen, nieuwe identiteit. Dit geldt ook voor de nieuw te bouwen woningen in het lint. Voorkeur gaat uit naar een onder architectuur gebouwde woning, niet te modernistisch en niet te historiserend. Het verdient daarbij aanbeveling om de ontwerpen in een zo vroeg mogelijk stadium aan de welstandscommissie voor te leggen. De welstandscommissie zal ieder plan op zijn eigen merites beoordelen en toetsen aan de relevante onderdelen van de welstandsnota (zie paragraaf 3.4 Welstandsnota 2010).

### **Verkeer**

De kavels worden ontsloten via de bestaande linten. Dit betekent dat per woning een in-/uitrit wordt aangelegd. De positie van de in-/uitrit is afhankelijk van de positie van de woning op de kavel. Voorkomen dient te worden dat in- en uitritten van twee naast elkaar liggende woningen worden gecombineerd.

Parkeren in het woonlandschap gebeurt in principe op eigen terrein of in ondergrondse parkeervoorzieningen. Voor de acht kavels in dit bestemmingsplan geldt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein dient te worden opgelost. In principe is het daarbij mogelijk om naast eventuele inpandige parkeervoorzieningen tenminste twee parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren.

### **Erfafscheiding**

Op grond van het beeldkwaliteitplan Wonen in het Groen Heiloo/Limmen gaat de voorkeur uit naar een lage haag van maximaal 1 meter. De bewoners zijn vrij in de keuze van de soort haagbeplanting.

# Beleid 3

## 3 . 1

### Rijksbeleid

#### **Nota Ruimte**

In de loop van 2004 is de "Nota Ruimte" uitgebracht. De Nota Ruimte heeft als hoofddoel het op efficiënte en duurzame wijze ruimte scheppen voor de verschillende functies. Het beleid richt zich op:

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

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

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

## 3 . 2

### Provinciaal beleid

#### **Structuurvisie Noord-Holland 2040**

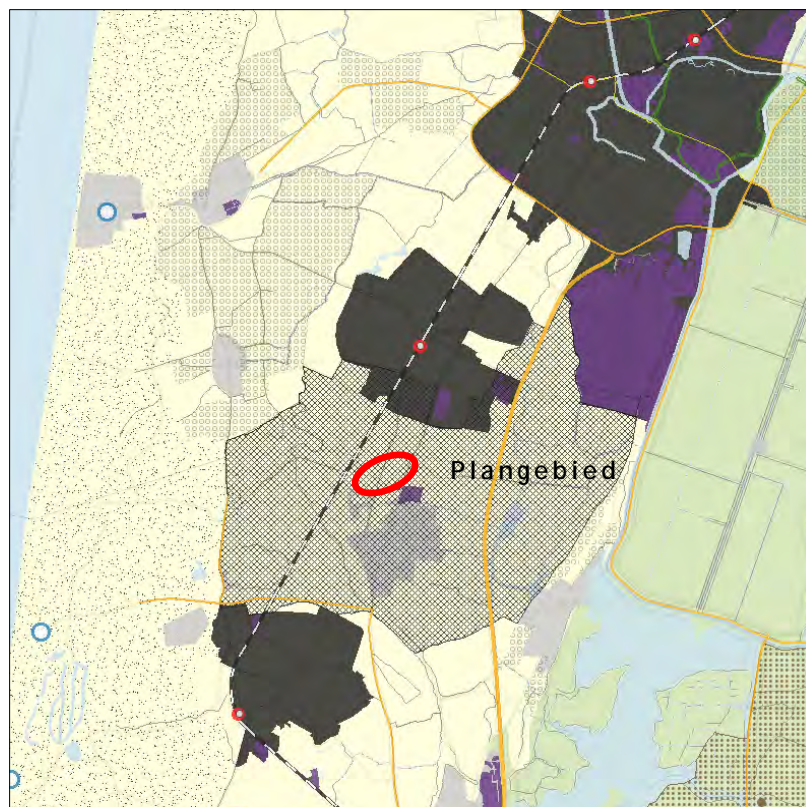
Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Hierin geeft de provincie aan welke doelen zij zich in de periode tot 2040 stelt. Hoofddoel is dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

In de periode 2010-2030 moeten in Noord-Holland Noord nog 35.000 woningen worden gebouwd om in te spelen op de vraag. De provincie ontwikkelt een provinciale en regionale monitor om behoeften op de woningmarkt te peilen.

Jaarlijks vinden per regio gespreksronden plaats over de regionale afstemming, de voortgang en visieontwikkeling. Woningbouw zal meer in binnenstedelijk gebied moeten plaatsvinden; nieuwe ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied zijn pas mogelijk als nut en noodzaak zijn aangetoond en er geen mogelijkheden zijn voor verdichting of transformatie in bestaande bebouwde gebieden. Alle woningbouw moet bijdragen aan verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en moet passen binnen ontwikkelingen binnen het watersysteem.

Over het gebied tussen Heiloo en Limmen heeft al eerder besluitvorming plaatsgevonden. Dit gebied heeft de status "Transformatiegebied-meervoudig", waarbij de doelen zijn:

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



Figuur 5. Uitsnede totaalkaart Structuurvisie  
(Bron: Provincie Noord-Holland)

#### **Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie**

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

De Provinciale Verordening stelt onder meer regels ten aanzien van thema's (waaronder volumineuze detailhandel, aardkundige waarden, energie, waterkeringen) en gebieden (waaronder bestaand bebouwd gebied, landelijk gebied, de ecologische hoofdstructuur, en dergelijke).

In de verordening zijn regels opgenomen die gelden voor het gehele grondgebied van de provincie, regels die gelden voor het landelijk gebied en regels die gelden voor het bestaand bebouwd gebied. Op basis van de verordening is nieuwe woningbouw niet toegestaan in het landelijk gebied. Nieuwe vormen van verstedelijking, of uitbreiding van bestaande verstedelijking zou moeten plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied. Deze worden uit het landelijk gebied zoveel mogelijk geweerd.

Op navolgend kaartje is de ligging van het bestaand bebouwd gebied weergegeven. Het plangebied is in kaders aangegeven. De verschillende delen van het plangebied liggen alle buiten het bestaand bebouwd gebied. Alleen ter plaatse van het Dronenlaantje is een deel van het plangebied binnen bestaand bebouwd gebied gelegen. Daarnaast blijkt uit het kaartje dat alle locaties zijn opgenomen binnen het gebied 'transformatiegebieden - meervoudig'. Een transformatiegebied is gedefinieerd als een zoekgebied voor verstedelijking waarin meerdere opgaven in samenhang worden ontwikkeld met in acht name van de ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid en duurzaam bouwen. In artikel 13, lid 5, is opgenomen dat nieuwe woningbouw in het landelijke gebied wel toegestaan is wanneer er sprake is van dergelijke transformatiegebieden.



Figuur 6. Fragment structuurvisiekaart

In de Provinciale Verordening stelt de provincie dat in de toelichting van bestemmingsplan een verantwoording moet worden opgenomen van de mate waarin de nieuwe functies rekening houden met de volgende aspecten:

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

De realisatie van luxe woningen op de topkavels loopt vooruit op de toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Hiervoor is het beeldkwaliteitsplan 'Wonen in het groen Heiloo/Limmen' opgesteld waarin uitgebreid ingegaan is op de genoemde aspecten (zie ook paragraaf 3.5).

#### AARDKUNDIGE MONUMENTEN

In de provincie Noord-Holland zijn verschillende aardkundige monumenten en aardkundige waardevolle gebieden aangewezen. Ter plaatse van de deelgebieden bevindt zich een aardkundig waardevol gebied. Aardkundig waardevolle gebieden zijn niet expliciet beschermd, zoals de aardkundige monumenten dat middels de Provinciale Milieuverordening wel zijn. De provincie vraagt daarom aan de gemeenten in hun bestemmingsplannen aan te geven in hoeverre rekening gehouden is met het aardkundig waardevolle gebied. De voorgenomen woningbouw heeft geen negatieve effecten op de aardkundige waarden in het gebied.

#### **Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland**

Het landschap van de provincie Noord-Holland is dynamisch, de eisen die aan een gebied worden gesteld veranderen voortdurend en daarmee ook de inrichting van het landschap. Echter, de provincie zet in op behoud van de eigenheid en herkenbaarheid van het landschap, waarbij cultuurhistorische waarden een grote rol spelen. De Cultuurhistorische Kaart van de provincie Noord-Holland biedt per gebied informatie over de kwaliteiten en kenmerken. Het plangebied ligt in de regio Kennemerland. Belangrijke cultuurhistorische waarden die hier van toepassing zijn betreffen:

- het systeem van strandwallen en strandvlakten;
- geestdorpen en graslanden: noord-zuidgerichte geest met parallelle wegen (Limmen is qua structuur het best bewaarde geestdorp van Nederland);
- de strandvlakten aan weerszijden van de strandwal: vooral in gebruik voor grasland en bollenteelt met een onregelmatige en blokvormige verkaveling met vele vaarten.

### **Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (2004)**

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

### **Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland (2006)**

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

Voor de regio Kennemerland, wordt met betrekking tot het strandwallen en strandvlaktenlandschap opgemerkt dat deze gebieden onder druk staan van verstedelijking. Er wordt niet specifiek stilgestaan bij het voorliggende plangebied. Wel wordt aangegeven dat nieuwe bebouwing een bijdrage kan leveren aan de cultuurhistorische identiteit van de strandwallen. Hier kunnen ook nieuwe landgoederen en buitenplaatsen tot ontwikkeling worden gebracht.

3 . 3

## **R e g i o n a a l   b e l e i d**

### **Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005 - 2015**

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



Zandzoomgebied. Hierbinnen valt ook het plangebied. In Zandzoom kunnen in totaal 2400 woningen worden gebouwd voor verschillende doelgroepen. Voor het topsegment van de woningmarkt kunnen 300 woningen worden gebouwd.

3 . 4

## Gemeentelijk beleid

### **Strategische visie Buitengewoon Castricum 2030 (2005)**

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

- er wordt ingezet op een evenwichtige bevolkingsontwikkeling met ruimte voor doelgroepen van de volkshuisvesting; in dat kader richt woningmarktbeleid zich de komende jaren vooral op doelgroepen als jongeren en starters op de woningmarkt en ouderen met en zonder zorgbehoefte;
- 40% van de woningbouw moet worden gericht op mensen met lage inkomens;
- er moet worden gestreefd naar behoud van identiteit van de gemeente: "een groene gemeente met een reeks van wisselende landschappen en dorpen van kust tot meer";
- er is alleen ruimte beschikbaar voor relatief kleinschalige en op de lokale economie georiënteerde bedrijven; grotere en expansieve bedrijven worden verwezen naar het bedrijventerrein Boekelermeer;
- wat betreft het winkelaanbod in Limmen zullen ontwikkelingen plaats moeten vinden op de as Nieuwenhuijsenstraat /Kerkweg;
- de gemeente zet zich in voor een nieuwe aansluiting op de A9 ten noorden van Limmen.

### **Actualisatie Buiten Gewoon Castricum (2010)**

Op 7 oktober 2010 heeft de Raad de Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum vastgesteld. Deze structuurvisie is een actualisatie van de Strategische Visie uit 2005. De structuurvisie is een vervolg op de Strategische visie Buiten Gewoon Castricum en de Actualisatie Buiten Gewoon Castricum. De structuurvisie beslaat het gehele grondgebied van de gemeente, inclusief de kernen Akersloot, Bakkum, Castricum, Limmen en de Woude.

In de structuurvisie zijn de volgende kerndoelen geformuleerd:

1. Versterken van identiteit.
- 2a. Realistische bevolkingsontwikkeling.
- 2b. Ruimte voor de doelgroepen van de volkshuisvesting.
- 3a. Open houden van het landelijk gebied.

- 3b. Duurzaam beheer buitengebied.
- 4a. Ontwikkeling van routes voor langzaam verkeer.
- 4b. Verkeersoverlast verminderen.
5. Werkgelegenheid.
6. Instandhouden winkelvoorzieningen.
7. Herformuleren welzijnsvoorzieningen in de kernen.
8. Realiseren van een duurzame omgeving.
9. Water als kwaliteit benutten.
10. Duurzame en de flexibele ontwikkelingsstrategie.

Deze kerndoelen zijn verweven tot een viertal "wensbeelden", waarmee een vergezicht wordt gegeven voor de gemeente Castricum over twintig jaar. De wensbeelden hebben betrekking op het versterken van de centra van de kernen, het verbeteren van de openbare ruimte, het afronden van de kernen en tenslotte het creëren van een gemeentelijke 'life cycle balance'. Hiermee wordt bedoeld een duurzame kringloop van voorzieningen, woningen, openbare ruimte en energie die ook in de toekomst voor alle bewoners toegankelijk zijn.

#### **Beleidsnotitie erfafscheidingen en perceelafscheidingen**

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

#### **Groenbeleid**

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

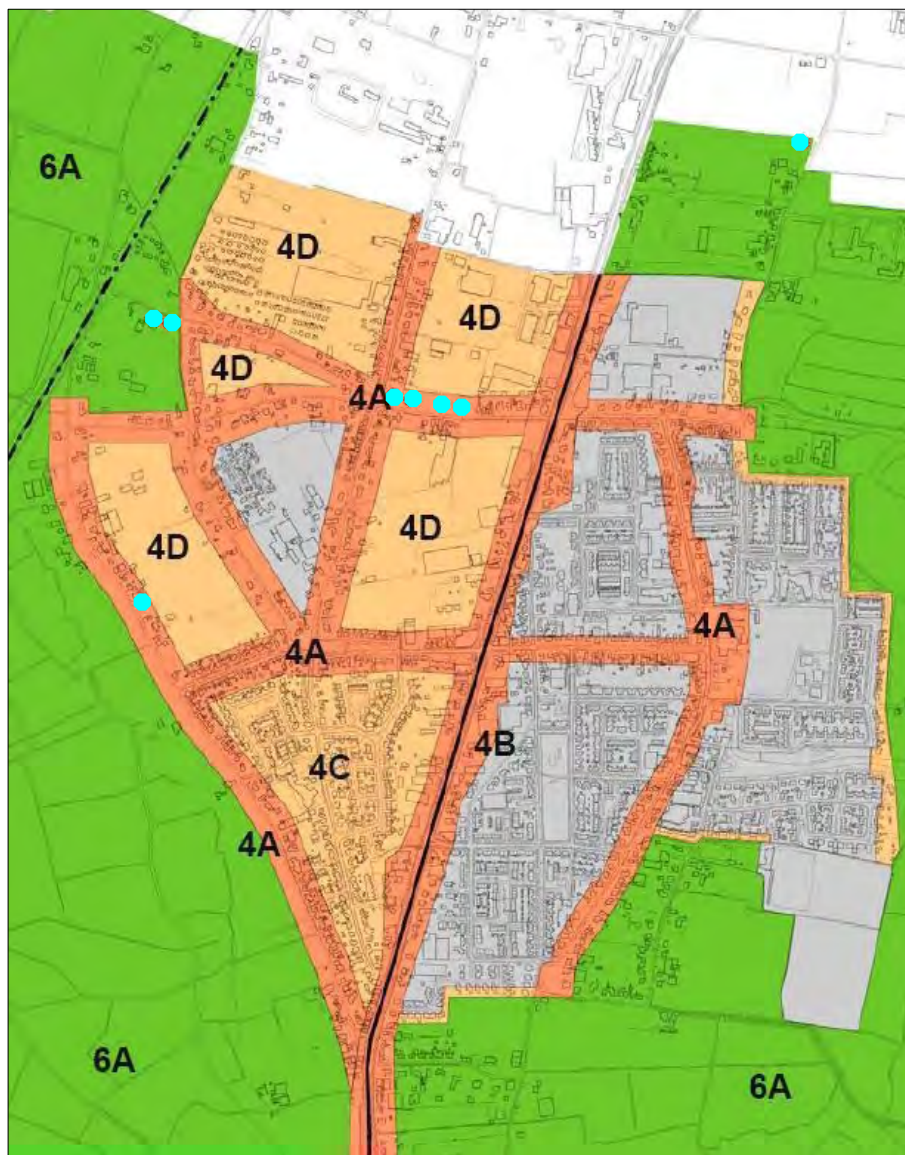
#### **Wonen tussen strand en polder, lokale woonvisie 2009-2030 (2009)**

In de Lokale Woonvisie staan de doelen van de gemeente verwoord ten aanzien van de huisvesting. Centrale doelstelling is: 'De gemeente wil haar inwoners goed en passend huisvesten in een aantrekkelijke woonomgeving, waarbij het nieuwbouwprogramma tevens gericht is op het in stand houden van de het voorzieningenniveau en het voorkomen van een bovenmatige vergrijzing'. Dit betekent dat het woningaanbod moet aansluiten bij de vraag van met name starters, kleine huishoudens, gezinnen en senioren. Centrale thema's daarbij zijn leefbaarheid, duurzaamheid en samenwerking. De gemeente streeft naar de inrichting van woonservicewijken met 5.000-10.000 inwoners, waarin wonen welzijn en zorg op elkaar zijn afgestemd. Ook zal moeten worden ingespeeld op de vraag naar beschermd en verzorgd wonen. De gemeente wil verder nieuwbouw zo veel mogelijk levensloopgeschikt maken, onder meer door afspraken met woningcorporaties en marktpartijen te maken in het kader van exploitatieovereenkomsten. Door afstemming van het woningaanbod op inbrei-

dingslocaties en dat in de Zandzoom is in Limmen een evenwichtige prijsdifferentiatie mogelijk, waarbij in Zandzoom iets meer accent op het dure en topsegment ligt en in de andere locaties wat meer het accent op het betaalbare en middeldure segment.

#### Welstandsnota 2010

In de Welstandsnota 2010 vallen vijf kavels onder het *bijzondere* welstandsniveau en binnen deelgebied 4A 'Oude linten'. Drie kavels vallen onder het *reguliere* welstandsregiem en behoren tot deelgebied 6A 'Polderlandschap'.



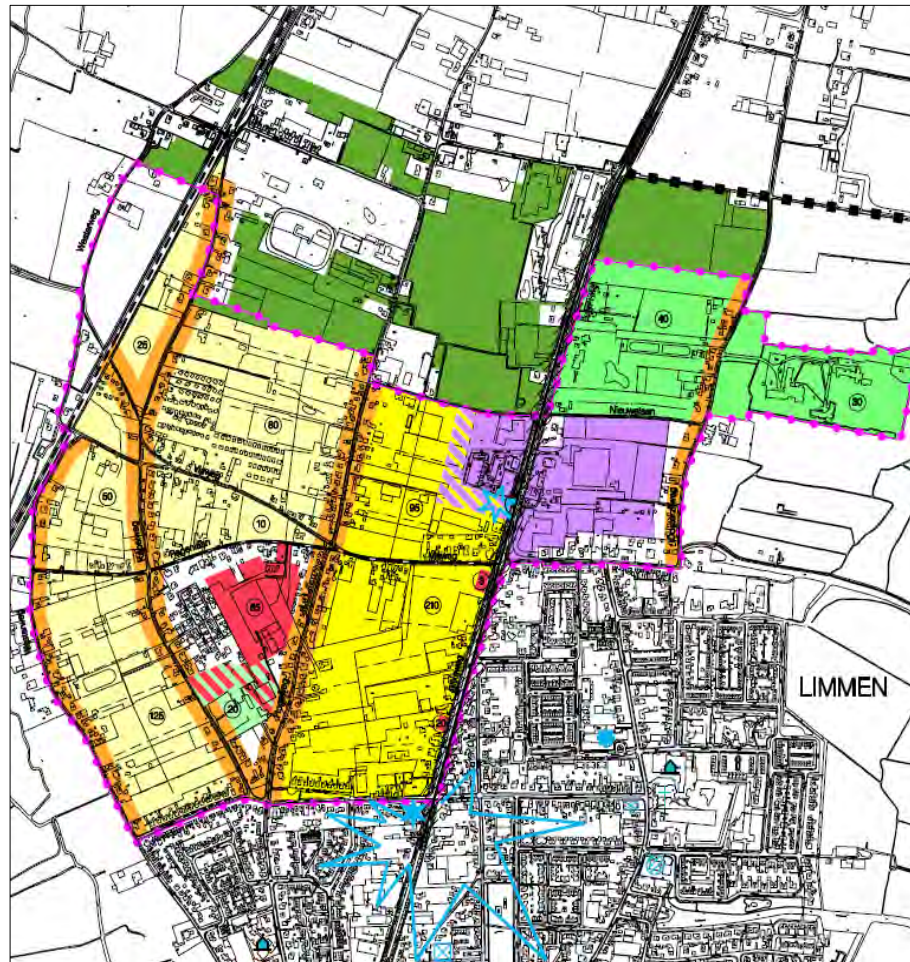
Figuur 7. Deelgebieden Limmen met in het blauwe plaatsaanduiding van de acht kavels

De waarde van de oude linten is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met overwegend kleinschalige bebouwing. Het beleid is gericht op behoud van variatie zonder verrommeling. Bij de beoordeling van de bouwplannen ligt de nadruk op het behoud van het dorpse karakter.

De waarde van het polderlandschap is vooral gelegen in het traditionele polderbeeld van oorspronkelijke structurelementen en de afwisselende lintbebouwing met flinke massa's. De vele historische gebouwen als boerderijen zetten de toon. De dynamiek is gemiddeld en betreft voornamelijk kleine uitbreidingen. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen. Bij de beoordeling van bouwplannen ligt de nadruk op het behoud van het landelijke karakter.

#### **Structuurplan Limmen-Zandzoom**

De gemeente Castricum heeft voor haar grondgebied op 13 september 2007 het Structuurplan Limmen-Zandzoom vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan verwerkt. Uitgangspunt is een 'duurzame verkaveling'. Dit betekent dat bij de bebouwing, verkaveling en de inrichting van de openbare ruimte een integrale aanpak plaatsvindt, met aandacht voor de ondergrond, de cultuurhistorie en zongericht verkavelen. Dit komt tot uitdrukking in de woningbouw en in de inrichting van het gebied. Figuur 8 bevat een uitsnede van de plankaart bij het Structuurplan.



VERKLARING

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

Figuur 8. Kaart structuurplan Limmen-Zandzoom



# M i l i e u a s p e c t e n

# 4

## 4 . 1

### H i n d e r v a n b e d r i j v e n

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Het plangebied aan het Dronenlaantje ligt in een woongebied. Hier is geen sprake van hinder door nabij gelegen bedrijven. Evenmin levert de bouw van de nieuwe woningen op deze locatie belemmeringen op voor functies in de omgeving.

DRONENLAANTJE

Ook de locatie aan de Westerweg ligt in een woongebied. Aan de Westerweg is een aantal agrarische bedrijven gevestigd waarvoor de bestaansmogelijkheden door de komst van woningbouw zullen verdwijnen. Deze bedrijven zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan Limmen-Zandzoom. Op basis van de VNG-publicatie (een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming) dienen, zolang het bedrijf nog in functie is, richtafstanden aangehouden te worden. Echter de naastgelegen woningen bevinden zich op een kortere afstand van de bedrijven dan de bouwkaavel aan de Westerweg. De nieuwe woonbestemming zal het bedrijf daarom niet hinderen in de bedrijfsvoering.

WESTERWEG

De locaties aan de Visweg en de Oosterzijweg grenzen aan een terrein waar een nog uit te werken gemengde bestemming op rust. In dit gebied zal een woningbouwlocatie tot ontwikkeling worden gebracht, waar ook werkgelegen-

VISWEG EN OOSTERZIJWEG

heidsfuncties kunnen worden ingepast. De bedrijven die zich hier in de toekomst mogen vestigen zijn bedrijven die aanvaardbaar zijn binnen een woongebied. Hierbij zal rekening gehouden worden met de milieufstanden zoals die zijn opgenomen in Bedrijven en milieuzonering. Ook in de bestaande situatie is er geen sprake van de aanwezigheid van bedrijven in de nabijheid van het plangebied, die hinder kunnen opleveren over de nieuwe woningen.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijven mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

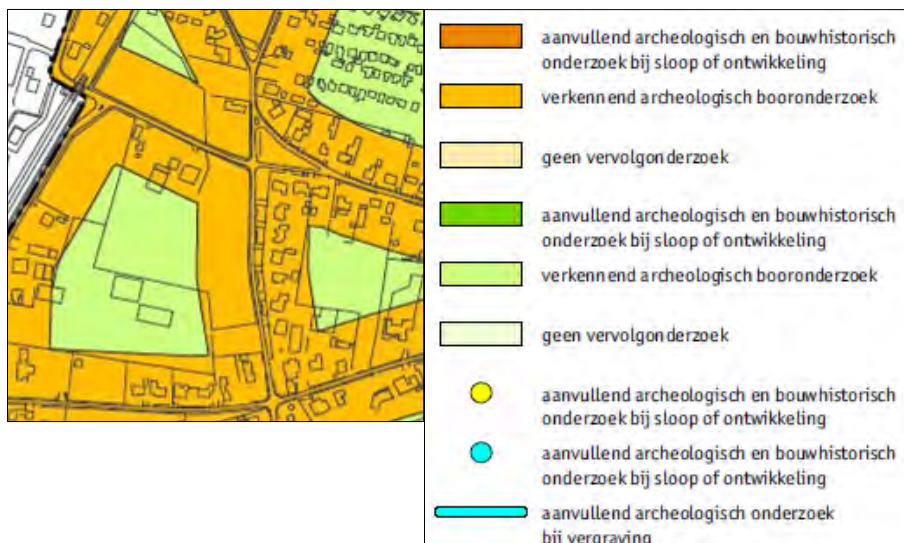
#### 4 . 2

### Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen. De regeling in dit bestemmingsplan is hiervan afgeleid.

In het kader van het bestemmingsplan Zandzoom heeft archeologisch adviesbureau Raap een bureauonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek heeft geleid tot de rapportage "Plangebied Limmen - Zandzoom, gemeente Castricum, archeologisch, historisch-geografisch en architectuurhistorisch bureauonderzoek" (RAAP-rapport 1599, 2007). Bij deze rapportage hoort tevens een advieskaart waarop aangegeven is voor welke gebieden al dan niet archeologisch (vervolg)onderzoek noodzakelijk is. In het navolgende zijn details uit deze kaart afgebeeld ter plaatse van de plangebieden.





Figuur 9. Fragment archeologiekaart locatie Dronenlaantje

Op basis van het archeologische bureauonderzoek dient een verkennend archeologisch booronderzoek plaats te vinden voorafgaand aan de voorgenomen bouwwerkzaamheden op de kavels van het Dronenlaantje.

LOCATIE DRONENLAANTJE

Op de locatie aan de Westerweg is het niet nodig om een vervolgonderzoek te verrichten. Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan op deze locatie uitvoerbaar worden geacht.

WESTERWEG



Figuur 10. Fragment archeologiekaart locatie Westerweg

Voor ontwikkelingen op de locatie Oosterzijweg wordt een verkennend archeologisch booronderzoek geadviseerd.

OOSTERZIJWEG



Figuur 11. Fragment archeologiekartaal locatie Oosterzijweg

VISWEG Ook voor de locaties aan de Visweg dient eerst een verkennend archeologisch booronderzoek verricht te worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden.



Figuur 12. Fragment archeologiekartaal locatie Visweg

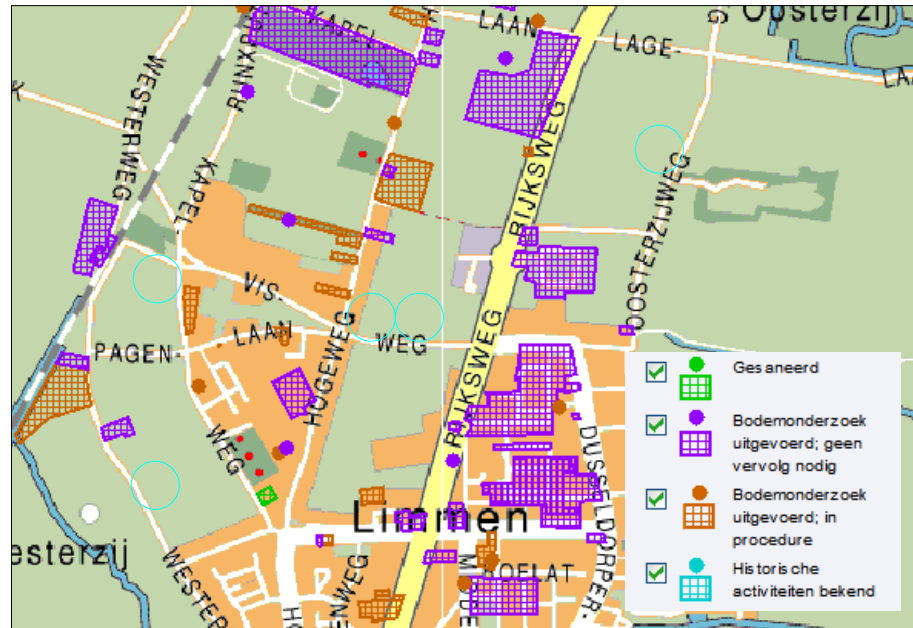
CONCLUSIE Op drie van de vier locaties dient eerst een verkennend archeologisch booronderzoek verricht te worden. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd voordat wordt begonnen met de realisatie van de woningen. Hiervoor is een archeologische dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Alleen voor de locatie aan de Westerweg is dit niet nodig. Hier is reeds vastgesteld dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. Als gevolg van de ontwikkeling aan de Westerweg zullen naar verwachting geen archeologische waarden worden verstoord.

## B o d e m

In het kader van het landelijke project "Landsdekkend Beeld Bodemverontreiniging" is een (vrijwel) provinciedekkende inventarisatie uitgevoerd naar bodemlocaties waarvan op grond van historische gegevens het vermoeden bestond dat er sprake van bodemverontreiniging zou kunnen zijn, de zogenaamde "verdachte" locaties. Al deze gevonden locaties zijn in een database verzameld. Tevens zijn bodemonderzoeksrapporten, die bij de gemeenten en de provincie aanwezig zijn, ingevoerd in de gemeentelijke bodeminformatiesystemen. De meeste locaties leveren geen onaanvaardbaar risico op en kunnen worden aangepakt wanneer er nieuwbouw, wegaanleg of eigendomsoverdracht plaatsvindt.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan vastgesteld worden of er inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen getroffen moeten worden. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Uit het fragment van de bodemkaart blijkt dat er geen verdenkingen zijn of saneringen hebben plaatsgevonden in de plangebieden (met blauwe cirkels weergegeven).



Figuur 13. Bodemonderzoek in het plangebied (plangebieden blauw omcirkeld) (Bron: Bodemloket.nl)

Voor de verschillende onderdelen van het plangebied hebben bodemonderzoeken naar de kwaliteit van de bodem plaatsgevonden. In het onderstaande is dit weergegeven.

**DRONENLAANTJE**

Voor de locatie aan het Dronenlaantje heeft BK Bodem een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ('Verkennend bodemonderzoek Dronenlaantje 3 te Limmen', projectnummer 20091297, 13 november 2009). Hiervoor is echter niet nodig om een nader bodemonderzoek uit te voeren. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is geen belemmering voor de voorgenomen activiteiten. Daarnaast is er ook asbest aangetroffen in het plangebied. Dit dient gesaneerd te worden voordat de nieuwe woningen gerealiseerd worden.

**WESTERWEG**

Ook voor de locatie aan de Westerweg heeft een bodemonderzoek plaatsgebonden (BK Bodem, 'Verkennend bodemonderzoek Kapelweg 3 (naast) te Limmen', 20081422, 3 november 2008). Uit het onderzoek voor deze locatie blijkt dat er een lichte verontreiniging met nikkel in het grondwater is. Het uitvoeren van nader onderzoek is echter niet nodig. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat geen bezwaar voor de voorgenomen ontwikkeling van het terrein.

**VISWEG**

Voor de locatie aan de Visweg is het onderzoek 'Verkennend bodemonderzoek Visweg, perceel 2186 te Limmen' (20100065, 4 februari 2010) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er zich ter plaatse een lichte verontreiniging met barium, koper, kwik en molybdeen in het grondwater bevindt. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is op basis van de analysesresultaten echter niet noodzakelijk. Er is geen sprake van een vermoeden van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem be-

staat volgens ons geen bezwaar tegen de toekomstige ontwikkeling van de locatie.

Voor de locatie aan de Oosterzijweg heeft eveneens een bodemonderzoek plaatsgevonden (Verkennd bodemonderzoek overdracht kadastrale percelen 3955 en 4669 grenzend aan Kennemerstraatweg en Oosterzijweg te Heiloo, Van Dijk Geo en Milieutechniek, 16 juni 2010). Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de grond ter plaatse licht verontreinigd is met PCB. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met molybdeen, xylenen en somparameters dichlooretheen, DDT, DDE, DDD, heptachcloorepoxide en chloordaan. Op basis van bovengenoemde wordt in het onderzoek geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige ontwikkeling.

OOSTERZIJWEG

Op basis van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken bestaan er geen bezwaren tegen de voorgenomen planologische ontwikkelingen. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning zal vervolgbodemonderzoek worden verricht.

CONCLUSIE

4 . 4

## E c o l o g i e

Voor het bestemmingsplan is het conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) noodzakelijk aandacht te besteden aan de natuurwet en -regelgeving. Er dient onder meer aangegeven te worden of er als gevolg van de plannen vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en zo ja of deze verkregen kunnen worden.

### Natuurwaarden

De vijf plangebieden voor de topkavels liggen binnen het bestemmingsplangebied Limmen-Zandzoom, waarvoor een Natuurwaardenonderzoek is uitgevoerd (Advies Natuurwaarden Zandzoom-Limmen, BügelHajema Adviseurs 2010). Het onderzoek bestaat uit een literatuuronderzoek en een veldbezoek en gaat zowel in op soortbescherming (Flora- en faunawet) als op gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur). De conclusies worden hieronder kort beschreven.



Figuur 14. Oosterzijweg en Dronenlaantje



Figuur 15. Visweg en Westerweg

NATUURBESCHERMINGS-  
WET 1998

### Beschermde gebieden

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden die de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden bundelt. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

ECOLOGISCHE  
HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

CONCLUSIE

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur liggen op voldoende afstand van de plangebieden en zijn hiervan gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Gezien de aard van de ingrepen zijn geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijk Verordening Structuurvisie en de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

FLORA- EN FAUNAWET

### Beschermde soorten

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Met uitzondering van de locatie aan het Dronenlaantje bestaan de overige plangebieden uit akkerland. Tijdens het veldbezoek in augustus 2010 is de agrarische schuur aan het Dronenlaantje van binnen geïnspecteerd en is vastgesteld, dat hierin geen sporen van een jaarrond beschermde vogelsoort(en) zoals kerkuil aanwezig zijn. Deze bebouwing is niet geschikt als verblijfplaats van vleermuizen. Door het intensieve agrarische gebruik hebben de verschillende plangebieden slechts een beperkte natuurwaarde en worden enkel licht beschermde soorten zoals kleine zoogdieren en amfibieën en zwaarder beschermde vogels verwacht.

INVENTARISATIE

Uit de verschillende waarnemingen van roepende Rugstreeppadden in de omgeving, blijkt wel dat hier een populatie aanwezig is. Deze populatie maakt voor de voortplanting gebruik van verschillende sloten buiten het onderzoeksgebied. Gezien de afstand tot deze voortplantingslocaties lijkt het echter niet aannemelijk, dat de plangebieden onderdeel zullen uitmaken van het landbio-top van deze soort.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de plangebieden geen hoge natuurwaarde kennen. Indien bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden er waarschijnlijk geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

CONCLUSIE

#### **Uitvoerbaarheid**

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen. Het is aan het bevoegd gezag om de visie dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden en een noodzaak tot vergunningen te bevestigen.

Gezien de aangetroffen soorten en de in dit rapport opgenomen voorziene plannen en activiteiten behoudt dit onderzoek drie jaar zijn geldigheid voor een wettelijke of juridische procedure. Dit betreft een ontheffing voor de Flora- en faunawet of een waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is (o.a. een besluit voor de Wro). Bij aanpassingen van het oorspronkelijke plan en veranderingen in de terreinomstandigheden van het plangebied, die kunnen leiden tot andere inzichten met betrekking tot natuurwaarden, zal een actualisatie van het onderzoek moeten plaatsvinden. Dit geldt ook wanneer het beleid voor beschermde gebieden in de omgeving veranderd.

Het is zeer verstandig om maatregelen te nemen om rugstreeppad bij het bouwrijp maken van de plangebieden te weren. Rugstreeppad is een typische pioniersoort die vaak als eerste verschijnt in een gebied dat door mensen op de schop is genomen. Aangezien de soort in de omgeving is waargenomen, is

RUGSTREEPPAD

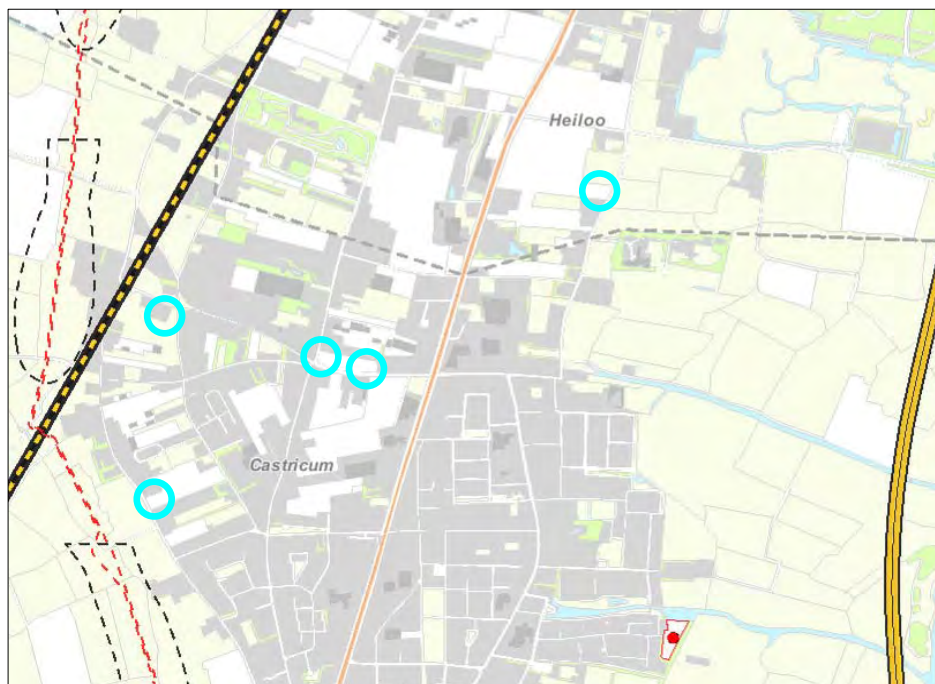


het verstandig tijdens de werkzaamheden in het gebied rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van deze soort. Aangebracht zand dient met- een te worden verwerkt, waar bij de egalisatie van het terrein het ontstaan van waterplassen zoveel mogelijk moet voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, kan het terrein worden afgeschermd middels een plastic omheining. Hierdoor voorkomt men dat rugstreeppad het terrein koloniseert en dat de werkzaam- heden dienen te worden stilgelegd.

#### 4.5

### Externe veiligheid

De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaats- vinden.



Figuur 16. Fragment Riscokaart (plangebieden in blauw weergegeven)

Bij het thema externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt tussen richt- lijnen voor de opslag en richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Van belang zijn hierbij het Besluit Kwaliteitseisen Externe Veiligheid Inrichtin- gen (BEVI), de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI), de Circulaire Ri- sico Normering Gevaarlijke Stoffen en de Circulaire Zonering langs Hogedruk Aardgastransportleidingen. In het rapport 'Verkenning milieueffecten Zand- zoom' (Goudappel Coffeng, 30 juli 2010) zijn conclusies opgenomen ten aan-

zien van externe veiligheid voor het plangebied Zandzoom. De conclusies hieruit zijn tevens bruikbaar voor de topkavels die in dit bestemmingsplan planologisch worden geregeld.

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

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

CONCLUSIE

#### 4 . 6

### G e l u i d h i n d e r

De Wet geluidhinder dateert van 16 februari 1979 en is sindsdien middels verschillende wetten diverse keren gewijzigd. De meest recente wijziging heeft plaatsgevonden bij besluit van 7 december 2006 (Staatsblad 2006 - 661). De inwerkingtreding heeft op 1 januari 2007 plaatsgevonden. Tevens is op 1 januari 2007 het "Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006" (Staatscourant 21 december 2006, nr. 249) in werking getreden.

#### 4 . 6 . 1

### W e g v e r k e e r s l a w a a i

Voor wegverkeerslawaai is bij deze wijziging van de wet overgestapt op de Europese dosismaat L day-evening-night ( $L_{den}$ ). In de wet wordt  $L_{den}$  aangegeven in decibel (dB); de oude dosismaat L etmaal ( $L_{etm}$ ) wordt net als vroeger aangeduid met 'dB(A)'. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met de gevoeligheid van het menselijk oor. De geluidbelasting in  $L_{den}$  is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw

te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Zoals aangegeven hebben de wegen waar een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt, geen zone in het kader van de Wet geluidhinder. Wel dient hierbij met het oog op een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de geluidssituatie en is het van belang om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB zoals die in het bouwbesluit is opgenomen. Standaard is een minimale gevelisolatie van 20 dB waardoor bij een geluidbelasting van 53 dB voldaan wordt aan de maximale binnenwaarde. Wanneer er sprake is van een hogere geluidbelasting verdient de isolatie van de gevels aandacht.

ONDERZOEK	<p>Goudappel Coffeng heeft een akoestisch onderzoek verricht naar de locaties die deel uitmaken van het plangebied. Hiervoor is het rapport 'Gemeente Casticum, Geluidsberekeningen Topkavels Zandzoom te Limmen' (Goudappel Coffeng, 26 mei 2011) opgesteld. De conclusies uit dit onderzoek zijn in het navolgende opgenomen. Voor het complete onderzoek wordt verwezen naar het genoemde rapport. Het rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.</p> <p>Voor wegverkeer is de geluidssituatie inzichtelijk gemaakt voor de aanliggende 30km/uur-wegen. Deze wegen kennen geen formele geluidzone. Wel dient voor de nieuwe woningen te worden voldaan aan de maximale binnenwaarde conform het bouwbesluit.</p>
DRONENLAANTJE	<p>De maximaal berekende geluidbelasting in ter plaatse bedraagt 56 dB. De minimale gevelisolatie dient 23 dB te bedragen om te kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB.</p>
WESTERWEG	<p>Voor de locatie aan de Westeweg is sprake van een relatief lage geluidbelasting. Aanvullende eisen voor de gevelwering zijn niet noodzakelijk omdat de geluidbelasting lager is dan 53 dB.</p>
VISWEG	<p>Voor de locaties aan de Visweg geldt dat een maximale gecumuleerde geluidbelasting is berekend van 60 dB. De minimale gevelisolatie dient daarbij 27 dB te bedragen.</p>
OOSTERZIJWEG	<p>Voor de locatie aan de Oosterzijweg is nog niet bepaald of de maximum snelheid 30 of 50 km/uur zal gaan bedragen. Wanneer uitgegaan wordt van 30 km/uur is een maximale geluidbelasting van 50 dB berekend. Aanvullende eisen voor de binnenwaarde zijn niet noodzakelijk. Wanneer uitgegaan wordt van een snelheidsregime van 50 km/uur is een geluidbelasting van 48 dB (in-</p>

clusief correctie conform artikel 110g) berekend. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Ook in deze situatie is geen extra aandacht voor de binnenwaarde vereist. Hierbij is uitgegaan van een afgesloten weg waardoor ter hoogte van de woning alleen nog sprake is van bestemmingsverkeer en de verkeersintensiteit daardoor afneemt.

Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaai mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

#### 4 . 6 . 2

##### S p o o r w e g l a w a a i

Voor de spoorlijn Uitgeest-Alkmaar geldt een geluidszone van 200 meter aan weerszijden van het spoor. De voorkeursgrenswaarde voor woningen langs spoorbanen bedraagt 55 dB. Onder bepaalde voorwaarden kunnen Burgemeester en Wethouders een hogere waarde vaststellen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt in dit geval 68 dB.

Het ministerie van VROM is voornemens onlangs onder andere spoortrajecten emissieplafonds voor geluid op te stellen. Tot die tijd is afgesproken de toekomstige geluidsbelasting te bepalen aan de hand van de huidige situatie. De geluidsbelasting in de toekomstige situatie (2020) is dan de huidige situatie plus 1,5 dB. Dit is een wijziging ten opzichte van eerdere akoestische onderzoeken waarvoor uitgegaan kon worden van de prognoses uit het akoestisch spoorboekje. Er is gebruik gemaakt van gegevens uit het meest recente akoestisch spoorboekje (ASWIN2009). Een toename van 1,5 dB komt overeen met circa 40% meer treinverkeer. Bij deze emissieplafonds is dus al rekening gehouden met toename van het treinverkeer.

Voor het plangebied aan het Dronenlaantje is de geluidsbelasting berekend. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 60 dB. Deze geluidsbelasting treedt op aan de spoorzijde van het bouwblok. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt voor deze locatie met 5 dB overschreden. Het is dus nodig te kijken naar mogelijke maatregelen. Het toepassen van raildempers is een optie, echter ter hoogte van overwegen kunnen raildempers niet worden toegepast in verband met de rijplaten voor het autoverkeer. Ook het toepassen van geluidsschermen is geen reële mogelijkheid ter hoogte van de overweg. Ter hoogte van de betreffende overweg zijn maatregelen dus eigenlijk niet inpasbaar. Omdat met name maatregelen ter hoogte van de overweg niet reëel inpasbaar zijn, is het aanvragen van een hogere grenswaarde voor de toekomstige bebouwing nodig. De benodigde hogere grenswaarde is afhankelijk van de bebouwingshoogte die wordt toegestaan. De hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd bij het college van Burgemeester en Wethouders. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de maximale binnenwaarde van 33 dB conform het bouwbesluit.

Voor de overige locaties is er geen sprake van geluidoverlast als gevolg van het spoor.

CONCLUSIE Mits de hogere waarde voor de locatie aan het Dronenlaantje verleend wordt, mag het plan wat betreft spoorwegverkeerslawaaï uitvoerbaar worden geacht.

4 . 7

## L u c h t k w a l i t e i t

Op basis van de bepalingen in de Wet milieubeheer over luchtkwaliteit moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst wat de effecten zijn voor de luchtkwaliteit. Sinds 2011 moet worden voldaan aan de grenswaarden voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en vanaf 2015 aan die voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Uit het reeds eerder genoemde milieuonderzoek van GoudappelCoffeng blijkt dat de grenswaarden voor andere stoffen in het plangebied niet worden overschreden. Uit het onderzoek blijkt verder dat ook de grenswaarden voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) niet worden overschreden. Het plan mag voor wat betreft de luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4 . 8

## W a t e r

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

In het kader van het gehele gebied Zandzoom heeft Wareco Ingenieurs uit Amstelveen een studie verricht (Masterplan De Zandzoom te Castricum, concept 15 maart 2010). Voor de uitgebreide tekst en de voorgenomen maatregelen wordt naar dit rapport verwezen.

### **Uitgangspunten toekomstige situatie**

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

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

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

Ten aanzien van het plan Zandzoom is uitvoerig stilgestaan bij de inrichting van de waterhuishouding. De maatregelen die in het kader van Zandzoom als geheel worden genomen zijn voldoende om ook de invloed op de waterhuishouding van de te bouwen woningen op de topkavels te compenseren. Voor de topkavels zal daarom geen compensatie op perceelsniveau plaatsvinden. In het Masterplan zijn indicatief de greppels en waterlopen aangegeven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier over de inpassing van de topkavels en de verhouding tot het Masterplan. De onderhavige kavels sluiten aan bij de uitwerking van het Masterplan en verstoren de toekomstige inrichting van de waterhuishouding niet. Voor één van de bestemmingsvlakken aan de Visweg is in verband met een bestaande en mogelijk in de toekomst te verbreden waterloop een vergunningsplicht opgenomen voor het wijzigen van de waterloop.

4 . 9

### **D u u r z a a m h e i d**

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

De gemeente heeft haar doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid opgenomen in de 'Standaardeisen Duurzaam Omgeven' uit 2006. Doel hiervan is om

bij nieuwbouw, herinrichting en beheer van de gebouwde omgeving 'een duurzame kwaliteitssprong' te maken. Onder Duurzaam Omgeven verstaat de gemeente 'een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de gebouwde omgeving die primair is gericht op het bevorderen van een aantrekkelijke en gezonde omgeving om in te wonen en werken'. Dit in evenwicht met belangen van milieu en economie.

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

In het volgende schema is samengevat welke duurzaamheidseisen de gemeente stelt.

Thema	Eis/uitwerking
Materialen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beperking materiaalgebruik</li> <li>- gebruik vernieuwbare en secundaire producten en materialen</li> <li>- gebruik emissiearme materialen</li> <li>- voorkomen van afval</li> <li>- afvalscheiding</li> <li>- minimalisering van verharding en straatmeubilair</li> <li>- toepassen van vernieuwbare materialen</li> <li>- hergebruik van materialen</li> <li>- gebruik materialen die niet uitlogen</li> <li>- streven naar een gesloten grondbalans</li> <li>- toepassen duurzame bouwconcepten; voorkomen voortijdige sloop</li> </ul>
Water	<ul style="list-style-type: none"> <li>- creëren extra mogelijkheden waterberging (20% van verhard oppervlak)</li> <li>- tegengaan vervuiling</li> <li>- afkoppelen regenwater van riool</li> <li>- verbeteren mogelijkheden infiltratie hemelwater</li> <li>- gebruik maken zuiverende werking waterplanten</li> <li>- gebruik maken van beken in het gebied</li> <li>- aanleg bergingsvijvers (in gebied strandvlakten); eventueel bergbezinkbassin(s)</li> </ul>
Groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- creëren kwalitatief hoogwaardige groene inrichting, rekening houdend met de ecologie, cultuurhistorie, geomorfologie en recreatie</li> <li>- behoud bestaand waardevol ecologisch groen</li> <li>- realisatie groene buffer</li> <li>- ecologisch groenbeheer</li> </ul>
Leefomgeving	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bevorderen ruimtelijke kwaliteit door zonering, geleding en het ontwerpen van oriëntatieondersteunende structuren</li> <li>- bevorderen afwisseling</li> <li>- schone ondergrond</li> <li>- beperken milieuhinder</li> </ul>



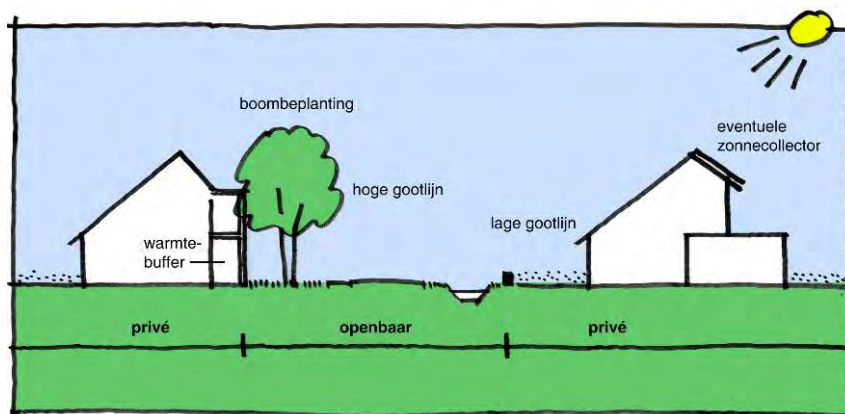
Thema	Eis/uitwerking
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inrichting openbare ruimte en bebouwing op basis behoefte bewoners</li> <li>- aandacht voor sociale veiligheid; verwerven Politiekeurmerk Veilig Wonen</li> <li>- verhogen verkeersveiligheid, met name Rijksweg</li> <li>- comfortabele voorzieningen voor voetganger, fiets en openbaar vervoer</li> <li>- bevorderen levendig straatbeeld zonder veel geluidhinder</li> <li>- onderzoek bevorderen gebruik deelauto</li> </ul>
Energie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toepassing zongericht verkavelen</li> <li>- Onderzoek mogelijkheden collectieve systemen verwarming, waaronder gebruik geotherme energie</li> <li>- Subsidieregeling stimulering duurzame energietoepassing</li> <li>- Realisatie optimaal energiezuinige huizen</li> </ul>

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

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

Zoals eerder aangegeven wordt, om het energieverbruik te beperken, uitgaan van zongericht verkavelen. In figuur 17 is het principe hiervan aangegeven. Dit betekent het volgende:

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



Figuur 17. Principe zongericht verkavelen  
(Bron: Structuurplan Limmen-Zandzoom)

Door technologische ontwikkelingen, een toenemend bewustzijn onder bouwers en burgers en door stimulering door de overheid van duurzaamheidsbevorderende maatregelen zullen gebouwen steeds energiezuiniger kunnen worden.

# Juridische toelichting

# 5

## 5.1

### Bestemmingsplanprocedure

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) toegepast.

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

#### Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het ontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

#### Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast. Het plan dient tevens digitaal beschikbaar te worden gesteld. Bij gewijzigde vaststelling moet dat direct per mail kenbaar worden gemaakt aan het Ministerie van VROM en GS.

#### Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de ge-

meenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

### **Juridische vormgeving**

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

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

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) toegepast.

De regels van het bestemmingsplan zijn eveneens afgestemd op de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de Wabo worden begrippen als bouwvergunning, ontheffing en aanlegvergunning vervangen door de omgevingsvergunning. Deze veranderingen zijn conform de 'Werkafspraken SVBP begrippen vs. Wabo' van Geonovum verwerkt in de regels.

INHOUD  
BESTEMMINGSPLAN

ADDITIONELE  
VOORZIENINGEN

## 5.2

### Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan omvat de volgende bestemmingen:

#### **Wonen**

Het bestemmingsplan heeft het expliciete doel om woningen in het hoogste segment mogelijk te maken. De bestemmingsvlakken en de bijbehorende bouwregels zijn hierop afgestemd. De toegestane volumes zijn in balans met de afmetingen van de onderhavige kavels. Binnen de bouwkavels kan worden geschoven met de bebouwing.

De delen van het perceel waarop de woning met bijbehorende bijgebouwen mag worden gerealiseerd heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Daarin begrepen zijn aan huis verbonden beroepen en -bedrijven. Hiervoor gelden de algemene regels zoals die in de gemeente worden gehanteerd. Deze houden in dat ten hoogste 50 m<sup>2</sup> van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor beroepen en bedrijven aan huis mogen worden benut. Het moet gaan om activiteiten die niet veel verkeer aantrekken en die geen of weinig hinder voor hun omgeving veroorzaken. De woningen moeten gebouwd worden binnen het bouwvlak. Hierin is het maximaal aantal woningen per bouwvlak weergegeven. Tevens is een maximum bebouwingspercentage opgenomen.

Binnen de bestemming 'Wonen' is de aanduiding 'water' om een vanuit het Masterplan Water relevante waterloop te waarborgen.

#### **Groen**

Aan de zijde van het Dronenlaantje is een groenstrook die de bestemming 'Groen' heeft gekregen. Gronden met deze bestemming zijn voornamelijk bedoeld voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **Tuin**

Ten behoeve van een aantrekkelijk dorpsbeeld acht de gemeente het wenselijk om op delen van de erven geen bebouwing toe te staan. Ter plaatse wordt dan ook de bestemming 'Tuin' gehanteerd. Binnen deze bestemming zijn wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Hiervoor zijn regels opgenomen.

# Uitvoerbaarheid

# 6

## 6.1

### Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is initiatiefnemer voor de ontwikkeling voor zeven van de kavels die binnen het voorliggende bestemmingsplan vallen. Met de eigenaar van de achtste kavel is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de economische uitvoerbaarheid van het plan gewaarborgd is.

## 6.2

### Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro heeft overleg en inspraak plaatsgevonden. Van de inspraakreacties is een afzonderlijke inspraaknota opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 9. De overlegreacties, alsmede een advies van de Milieudienst Regio Alkmaar (MRA) zijn in het navolgende samengevat en beantwoord. De binnengekomen overlegreacties en het advies van de MRA zijn in bijlage 10 opgenomen.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. VROM-Inspectie.
2. Provincie Noord-Holland.
3. Milieudienst Regio Alkmaar.

Voor de VROM-Inspectie heeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen gemaakt.

#### **Provincie Noord-Holland**

##### **Opmerking**

De provincie Noord-Holland wijst erop dat de verwerking van de beleidsstukken Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie onvoldoende zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Daarnaast merkt de provincie op dat het programma 'Wonen in het Groen' niet in het voorontwerpbestemmingsplan is verwerkt.

##### **Reactie**

Het bestemmingsplan is aangevuld op wat betreft de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Het document 'Wonen in het Groen' was reeds in het voorontwerp in paragraaf 3.5 van de toelichting opgenomen. Op dit punt is de toelichting dan ook niet aangepast.

### Milieudienst Regio Alkmaar (MRA)

#### Opmerking hinder van bedrijven

De MRA geeft een opsomming van de verschillende bedrijven in de nabijheid van het plangebied. Op één na liggen deze bedrijven op een grotere afstand van het plangebied dan de voorgeschreven richtafstanden. Alleen voor het perceel aan de Westerweg geldt dat deze binnen de richtafstand van een bedrijf (Westerweg 124) ligt.

#### Reactie

De toelichting is op dit punt aangevuld.

#### Opmerking Bodem

De milieudienst geeft aan dat er niet voldaan wordt aan de bodemtoets voor een omgevingsvergunning zoals gesteld in artikel 2.4, sub d Regeling omgevingsrecht. Dit bodemonderzoek kan tot drie weken voor aanvang van de bouw aangeleverd worden. De MRA beveelt aan dit onderzoek in een eerder stadium te verrichten om de vertraging in de bouw te voorkomen.

#### Reactie

De toelichting is hierop aangepast.

#### Opmerking geluidhinder

De MRA wijst erop dat er voor bij de daadwerkelijke bouwplannen een hogere waarde zal moeten worden vastgesteld en er een onderzoek zal moeten plaatsvinden naar de minimaal noodzakelijke akoestisch bouwkundige voorzieningen.

#### Reactie

Naast het bestemmingsplan zal ook een hogere waarde worden vastgesteld. Dit is reeds vermeld in paragraaf 4.6. Het bestemmingsplan hoeft op dit punt niet te worden aangepast.