



Bestemmingsplan

Hogeweg/Pagenlaan

Gemeente Castricum



Oktober 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING TOT PLANOPSTELLING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	6
1.4	OPBOUW VAN DE TOELICHTING	6
2	BELEIDSKADER	7
2.1	RIJKSBELEID	7
2.2	PROVINCIAAL BELEID	9
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
3	RUIMTELIJK KADER EN BEELDKWALITEIT	16
3.1	LIGGING IN DE RUIME OMGEVING	16
3.2	HISTORISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT	18
3.3	ONTWIKKELING VAN HET DORP	20
3.4	SCHATKAART	23
3.5	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	24
4	OMGEVINGSASPECTEN EN ONDERZOEK	27
4.1	ALGEMEEN	27
4.2	GELUIDHINDER	27
4.3	LUCHTKWALITEIT	28
4.4	HINDER VAN BEDRIJVEN	28
4.5	BODEMSITUATIE	32
4.6	WATERHUISHOUDING	33
4.7	EXTERNE VEILIGHEID	36
5	PLANBESCHRIJVING	38
5.1	PROGRAMMA EN UITGANGSPUNTEN	38
5.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	40
5.3	VERKEER EN VERVOER	40
5.4	GROEN EN OPENBARE RUIMTE	42
5.5	WONINGEN	42
5.6	TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN EN DUURZAAMHEID	43
6	JURIDISCHE OPZET	44
6.1	ALGEMEEN	44
6.2	JURIDISCHE VORMGEVING	44
6.3	OPZET BESTEMMINGSPLAN	44
6.4	HANDHAVING	47
7	UITVOERBAARHEID	48
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48

BIJLAGEN

- I** Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Hogeweg/Pagenlaan te Limmen van 27 september 2010, Documentnummer 3312311, Revisie C, Tebodin
- II** - Gecombineerd verkennend en aanvullend bodem en asbestonderzoek Pagenlaan/Hogeweg Limmen van 2 oktober 2009, HB Advies
- Verkennend asbest in grond onderzoek op een deel van het perceel achter Pagelaan/Hogeweg (voormalig Segesta terrein) van 22 september 2009, HB Advies
- Verkennend asbest in grond onderzoek op een deel van het perceel achter Pagelaan/Hogeweg (voormalig Valkering terrein) van 22 september 2009, HB
- III** Quick scan ecologie Hogeweg/Pagelaan te Limmen van april 2009
- IV** Inventariserend archeologisch onderzoek van RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., december 2004
- V** Luchtkwaliteitsstudie bestemmingsplan Hogeweg/Pagelaan te Limmen van 14 oktober 2009, Documentnummer 73300093, Revisie 0, Tebodin
- VI** Waterparagraaf Uitbreidingsplan Pagenlaan te Limmen van 12 oktober 2010 , Rapportnummer 22 002 04-2_R_2, Versie 02, Hoekstra GWW
- VII** Verkeerseffecten bestemmingsplan Hogeweg/Pagenlaan van 6 juli 2010, kenmerk OGL001/Adr/0003, Goudappel-Coffeng
- VIII** Plan van aanpak bodemverontreiniging 4 maart 2010
- IX** Nota Inspraak en Overleg voorontwerpbestemmingsplan Hogeweg Pagenlaan
- X** Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Hogeweg Pagenlaan
- XI** Nota van wijzigingen bestemmingsplan Hogeweg Pagenlaan

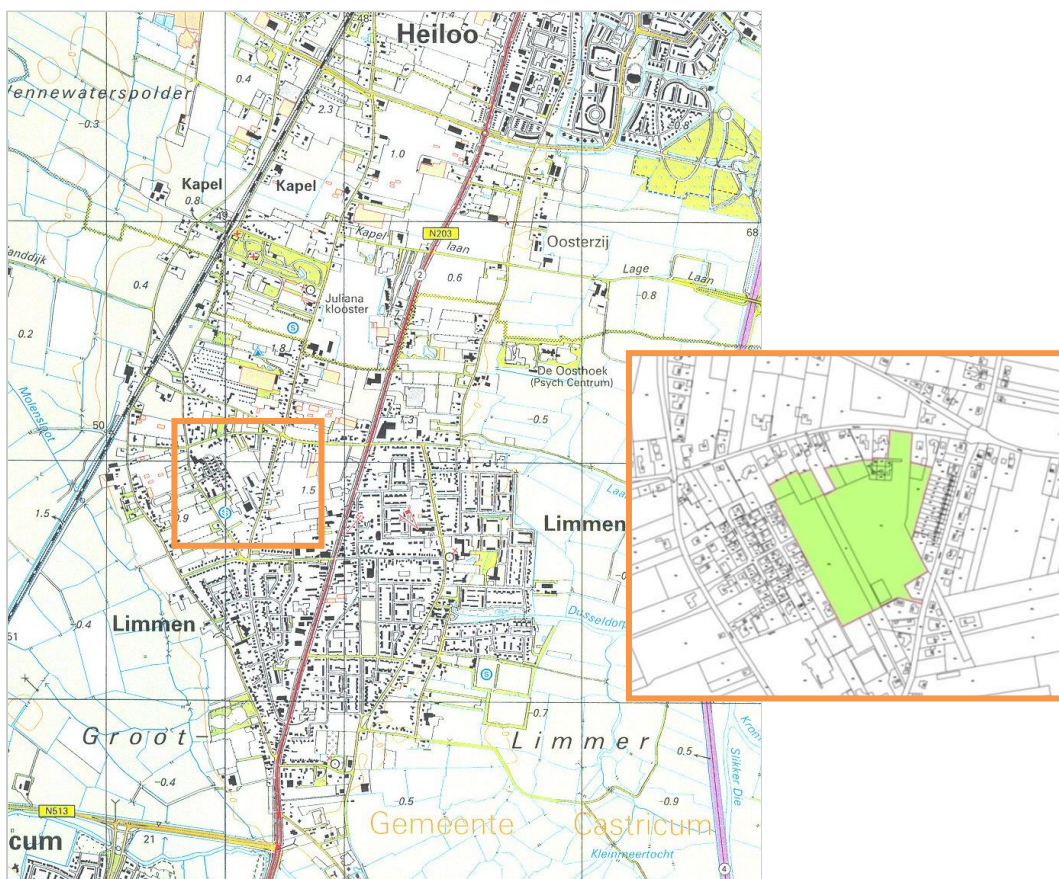
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot planopstelling

In 2000 is door de Ontwikkelings Groep Limmen het initiatief genomen om, in overleg met de voormalige gemeente Limmen, het gebied Hogeweg/Pagenlaan te ontwikkelen voor woningbouw. Vanaf 2002 is het project in overleg met de gemeente Castricum, waar Limmen dan onder valt, voortgezet. In het vigerende bestemmingsplan is op deze locatie in Limmen geen woningbouw toegestaan. Daarom is het nodig een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied te maken om zo het project een planologisch-juridisch kader te geven. Voorliggend bestemmingsplan, opgesteld door HzA, stedenbouw & landschap, is het resultaat.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Limmen in de gemeente Castricum, ten westen van de Rijksweg en ten noorden van de wijk Molenweg-Vinkenbaan. Het betreft het open middengebied achter de bebouwing van de Kapelweg, de Pagenlaan en de Hogeweg. Aan de westkant grenst het plan aan permanent bewoonde recreatiewoningen. In het zuidwesten grenst het plangebied aan tennisbanen en een bouwbedrijf. In het noorden en oosten vormen de tuinen van de bestaande woningen langs de Pagenlaan en Hogeweg de grens.



Situering plangebied Hogeweg/Pagenlaan tussen de bestaande bebouwing van Limmen

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Strandwal' uit 1989. In dit plan heeft het grootste deel van het plangebied de bestemming 'Agrarische doeleinden' en is bestemd voor tuinbouwbedrijven en glastuinbouwbedrijven met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijgebouwen. Aan een deel van het gebied met de bestemming 'Agrarische doeleinden' is door de Kroon goedkeuring onthouden. Hierbij is aangegeven dat hier ook woningbouw mogelijk moet zijn. Het zuidelijk deel in het plan heeft de bestemming 'Bedrijven categorie A' en is bestemd voor bedrijven voorkomend in de categorieën 1 t/m 3 van de in de bijlagen van het bestemmingsplan opgenomen Staat van inrichting. Op de plankaart is aangegeven dat het gebied medebestemd is overeenkomstig het huidige gebruik. Dit houdt voor (het voormalig terrein van) de gemeentewerf aan de Hogeweg 123 in: voor aannemingsbedrijf als bedoeld in categorie 4 van de Staat van Inrichting. Een aantal randen van het plangebied heeft de bestemming voor- of zijtuin, open erf en is bestemd voor tuinen en erven.

1.4 Opbouw van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. Hiermee wordt het planologisch ontwikkelingskader voor de locatie geschetst. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het ruimtelijk kader en de wijze waarop tot een verantwoorde ruimtelijke/landschappelijk inpassing van de nieuwbouw wordt gekomen (beeldkwaliteitsplan). In hoofdstuk 4 komen de diverse milieu- en hinderaspecten in en om het plangebied aan de orde. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van het stedenbouwkundig plan en in hoofdstuk 6 is dit plan vertaald naar een juridisch kader voor het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte (PKB deel 4) is op 27 februari 2006 formeel van kracht geworden.

De strategische Nota Ruimte stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling en verschuift het accent van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Met de Nota Ruimte worden waarborgen gecreëerd voor ruimtelijke waarden van nationaal belang om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Bovendien wordt voor heel Nederland een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid in de Nota Ruimte is ruimte scheppen voor verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

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

Ruimtelijke plannen zullen aan de uitvoering van dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren.

Ten aanzien van het bevorderen van krachtige steden/dorpen en een vitaal platteland wordt gestreefd naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Hierbij staat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorop. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen groeien voor de eigen bevolkingsgroei. Door de bundelingstrategie wordt het draagvlak voor voorzieningen in steden en dorpen vergroot, de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem (grond- en oppervlaktewater).

Bij ruimtelijke afwegingen verdient de kwaliteit van het landschap een volwaardige plaats. Ontwikkelingen met direct of indirect ruimtebeslag in het landelijk gebied moeten zodanig worden ingepast in het landschap dat de ruimtelijke kwaliteit hierdoor wordt bevorderd. Hierbij dient expliciet aandacht te worden besteed aan groen, water, natuur, de perspectieven van de landbouwsector en de cultuurhistorische waarden, zoals beschreven in de Nota Belvédère.

AMvB Ruimte

De inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Elke overheidslaag moet zijn of haar belangen vooraf benoemen en zorg dragen voor de realisatie en/of borging daarvan. Besloten is dat de nationale belangen die juridische doorwerking vragen, geborgd gaan worden door een algemene maatregel van bestuur (amvb). De werktitel tijdens de totstandkoming van deze algemene maatregel is 'Amvb Ruimte'.

De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Per 1 juli 2008 waren deze documenten alleen nog bindend voor het rijk en niet

meer voor andere overheden. Met de AMvB Ruimte geeft het rijk aan waar onder andere bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De Amvb Ruimte komt in 2 rondes tot stand. De eerste tranche bevat, zoals aangekondigd in de Realisatieparagraaf ('Realisatie Nationaal Ruimtelijk beleid'), een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De inwerkingtreding zal naar verwachting in 2010 zijn. De tweede tranche van de AMvB zal nieuw beleid bevatten.

Verdrag van Malta / Nota Belvédère

Het Verdrag van Malta, ook wel het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, is in 1992 in Valetta tot stand gekomen. Bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling door het mee te wegen in de besluitvorming is onderwerp van het Verdrag en opgenomen in de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), welke op 1 september 2007 in werking is getreden.

Daarnaast is in 1999 de Nota Belvédère uitgekomen. Deze nota beoogt op rijksniveau integraal cultuurhistorisch beleid te ontwikkelen voor het landschap, de archeologie en de monumentenzorg en gaat uit van de strategie: 'behoud door ontwikkeling'. Het idee is dat cultuurhistorische structuren, landschappen en objecten een duidelijke rol moeten gaan spelen bij ruimtelijke ingrepen op elke schaal. De opgave ligt zowel in het landelijk gebied als in het stedelijk gebied, met een accent op een inhaalslag in het landelijk gebied. Op basis van geo(morfo)logische en bodemkundige informatie alsmede archeologische en historische informatie geldt voor het plangebied Hogeweg / Pagenlaan een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen. Verkennend archeologisch onderzoek is dan ook nodig. Voor de resultaten hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Waterwet

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. De Waterwet stelt de watersysteembenadering centraal en integreert acht bestaande wetten voor waterbeheer. De wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en regelt de juridische implementatie van Europese richtlijnen (o.a. Kaderrichtlijn Water en de Richtlijn Overstromingsrisico's). De Waterwet kent één watervergunning.

Gemeenten kennen geen wettelijk (stedelijk) waterplan, maar kunnen waterzaken vastleggen in de bestaande wettelijke plannen, zoals het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en het bestemmingsplan.

Voor de geplande woningbouw aan de Hogeweg/Pagenlaan is een watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan worden in paragraaf 4.6 besproken. Het bestemmingsplan bevat een regeling ten aanzien van waterberging.

Natuurbeschermingswet en Flora- en Faunawet

Rijk, provincie en gemeenten hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid de natuur te beschermen. Deze natuurbescherming geschiedt via de twee sporen van gebiedsbescherming en soortbescherming.

Bij gebiedsbescherming gaat het om het beschermen van de belangrijkste natuurgebieden door aanwijzing als 'beschermde natuurmonument' op grond van de Natuurbeschermingswet of als 'speciale beschermingszone' op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Alle natuurgebieden die zijn beschermd op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen vallen onder het Europese netwerk van Natura 2000-gebieden. Bij soortbescherming gaat het om het beschermen van dier- en plantensoorten, onafhankelijk van het gebied waar ze voorkomen. Dit is geregeld in de Flora- en faunawet van april 2002. Het uitgangspunt van beide regelingen is dat wanneer er binnen een gemeente plannen bestaan of projecten ontwikkeld worden, in een vroeg stadium gekeken moet worden of er in het gebied beschermde soorten voorkomen.

Voor het plangebied geldt dat dit gebied niet is gelegen in een aangewezen gebied op grond van de Natuurbeschermingswet of de Habitat- of Vogelrichtlijn. Ook is het gebied niet gelegen in de directe omgeving van dergelijke aangewezen gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen de Eilandspolder, het Wormer- en Jisperveld en Kalverpolder, de polder Westzaan en het Noord-Hollands Duinreservaat, maar van directe of indirecte beïnvloeding is geen sprake. Desalniettemin is in het kader van de Flora- en faunawet onderzoek gedaan naar de effecten van het woningplan op de natuurwaarden van de locatie. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.7.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord

In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord 'Ontwikkelen met kwaliteit' dat op 25 oktober 2004 door Provinciale Staten, als opvolger van het streekplan uit 1994, is vastgesteld, krijgen gemeenten meer vrijheid dan in het verleden om hun plannen voor woningbouw te ontwikkelen. Hierbij wordt de eigen woningbehoefte als vertrekpunt genomen en geldt wel een aantal voorwaarden. Zo moet de stedelijke ontwikkeling aansluiten op bestaand stedelijk gebied en vergezeld gaan van een Beeldkwaliteitsplan en een regionale woonvisie. Verder staat het beschermen van waardevolle cultuurhistorie en natuur voorop. Landschappelijke kwaliteiten zijn zeer sterk bepalend voor de verstedelijkingsrichting.

Voor wat betreft de regio Noord-Kennemerland, waarvan Limmen deel uitmaakt, wordt aangegeven dat de landschappelijke onderlegger uniek en essentieel is als uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen. In het Streekplan wordt het bouwen op de strandwal tussen Heiloo en Limmen expliciet genoemd. Dit gebied de Zandzoom, waarin het plangebied is gelegen, is op de kaart Planologisch Beleidskader 2004-2014 als 'ontwikkelingsgebied voor woonlandschappen' aangeduid. Onder woonlandschappen wordt door de provincie verstaan: woongebieden in lage dichtheid waar de ontwikkeling van groene functies voorafgaat aan of gelijk op gaat met het toelaten van de woonfunctie. De ontwikkeling van de Zandzoom betekent een intensivering van de nu extensief bebouwde strandwal, zonder dat moet worden gestreefd naar dichtheden als in 'gewone' woonwijken. Het gaat juist om de 'dunne' bebouwing in een landschappelijke setting en met een recreatief karakter en kwaliteit. Overigens is in kleinere delen van het gebied een hogere dichtheid wel mogelijk als dit maar gebeurt in het totaal kader van het woonlandschap. Belangrijke criteria voor woonlandschappen zijn o.a.: goed aansluiten bij bestaande infrastructuur, rekening houden met aardkundige en cultuurhistorische waarden en veel ruimte voor ruim vrijstaand wonen en particulier opdrachtgeverschap.

Door in het verleden gemaakte afspraken, voorafgaand aan het nieuwe Streekplan, kan het plan Hogeweg Pagenlaan vooruitlopen op de ontwikkelingen van het Zandzoomproject. Wel moet het plan zoveel mogelijk aansluiten aan de kwaliteitsaspecten zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan 'Wonen in groen'.

Een verantwoorde ruimtelijke/landschappelijke inpassing door middel van een beeldkwaliteitsplan vormt een belangrijk uitgangspunt voor het plangebied. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt daarom ingegaan op de relatie tussen de nieuwe woningbouwontwikkeling en de bestaande landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten van het plangebied en omgeving.

Provinciale structuurvisie Noord-Holland 2040

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is elke overheidslaag verplicht een structuurvisie op te stellen en haar ruimtelijke belangen te benoemen. Op basis van deze belangen kan elke overheid bepalen welke rol zij voor zichzelf ziet weggelegd en welke instrumenten zij toe wil passen om dit ruimtelijke belang

te waarborgen of te bereiken. De provincie zet met de structuurvisie in op Klimaatbestendigheid, Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaam ruimtegebruik. Dit zijn de drie hoofdbelangen waarmee de provincie haar ruimtelijke ambitie wil realiseren. De structuurvisie vervangt de twee streekplannen Noord-Holland Zuid en het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. De structuurvisie wordt naar verwachting in 2010 vastgesteld.

Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten hebben op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De regels komen voort uit de bestaande streekplannen Noord-Holland Zuid en Noord. De verordening is op 1 januari 2009 in werking getreden.

De Provinciale ruimtelijke verordening 2009 is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- De provinciale categorie 1-onderwerpen genoemd in het Overgangsdokument van 3 juni 2008.
- Uitsluitend nu geldend streekplanbeleid, geen nieuw beleid (beleidsneutrale doorwerking).

Op 20 oktober 2009 is het ontwerp van de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie in procedure gegaan.

Beeldkwaliteitsplan 'Wonen in het Groen Heiloo/Limmen' (2005)

Op basis van de intentieverklaring 'Wonen in het Groen en A9-aansluiting Heiloo/Limmen' wordt door de gemeenten Heiloo en Castricum en de provincie Noord-Holland gewerkt aan de uitwerking van het Planconcept Wonen in het groen. Dit planconcept voorziet o.a. in de aanleg van 2000-2400 woningen in het woonlandschap tussen Heiloo en Limmen. Het te ontwikkelen gebied wordt ook wel 'De Zandzoom' genoemd. Voor de woningbouw op deze strandwal is in oktober 2005 een beeldkwaliteitplan opgesteld. Met dit plan wordt aan het begrip woonlandschap nader inhoud gegeven.

De basis van het woonlandschap wordt gevormd door de landschappelijke onderlegger en cultuurhistorische gegevens die kenmerkend zijn voor herkenbare gebiedsgerichte identiteit. Het gaat hier o.a. om de noord-zuid gerichte linten, de oost-west gerichte verbindingen en de bomenrijen en karakteristieke beplantingen zoals houtwallen en hagen die de linten en verbindingen begeleiden. Binnen dit kader is een fijnmazige indeling aangegeven van woongebieden met verschillende dichtheden en van uiteenlopend karakter. De vorm van de woongebiedjes (rode velden) en het te realiseren woningbouwprogramma zijn afhankelijk van de locatiegebonden eigenschappen, bepaald door de landschappelijke onderlegger. In het zuidelijk deel van het woonlandschap, waarin het plan Hogeweg Pagenlaan is gelegen, worden kleinschalige woonclusters met overwegend grondgebonden woningen in verschillende dichtheden voorgesteld.

Om samenhang in het woonlandschap te creëren, is in het beeldkwaliteitplan een aantal inrichtings- en bebouwingsprincipes aangegeven. Belangrijke principes op het schaalniveau van het plangebied zijn:

- Zorgvuldig vormgeven overgang lint en woongebied (veld): voldoende afstand. Beplantingssoorten die thuishoren op de strandwal.
- Woongebied met eigen karakter, gevormd door bebouwingsdichtheid, architectuur, grootte van het veld en de buitenruimte.
- Dorps bouwen: inhaken op de kenmerken van de reeds aanwezige betekenisvolle 'dorpse' bebouwingsprincipes en architectuur. In gebieden met hogere dichtheden mag in 3 lagen gebouwd worden, uitzonderlijk in 4 lagen.
- Woontypes: vrijstaand, in korte rijtjes, geen gesloten blokken of torens.
- Eenvoudige detaillering, gevarieerd en zorgvuldig, geen uitbundige decoratie.

De plannen voor Hogeweg/Pagenlaan zijn opgevat voor de ontstaansgeschiedenis van het project de Zandzoom en de gelijknamige structuurvisie. Het project Hogeweg/Pagenlaan valt zodoende niet direct onder de Zandzoom-ontwikkeling. Voor Hogeweg/Pagenlaan wordt daarom een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Voor de Zandzoom volgt een apart bestemmingsplan waarbij tevens de uitgangspunten van 'Wonen in het groen' worden vertaald. Het bestemmingsplan Hogeweg/Pagenlaan zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan 'Wonen in het groen'.

Kwaliteitshandvest Wonen (2002)

In het Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland wordt aangegeven dat de uitbreiding van de woningvoorraad niet alleen een kwantitatieve, maar vooral ook een kwalitatieve opgave is. De kwaliteit van de woningbouw in Noord-Holland moet omhoog en toegesneden worden op de veranderende en toekomstige kwaliteitsvraag. Dit betekent onder andere: meer differentiatie, grotere woningen, meer koopwoningen, meer variatie in dichtheden, meer aandacht voor zeggenschap van de burger over woning en woonomgeving, aandacht voor water, groen, duurzaamheid en open ruimte en het streven naar lokale identiteit. Kwaliteit kan alleen ontstaan bij een integrale benadering van alle aspecten voor de kwaliteit van woning en woonmilieu.

Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland (2006)

De nota 'Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland' vervangt en integreert de provinciale beleidsstukken 'Cultuurhistorische Regioprofielen' en 'Landschapskatern Noord-Holland'. Centraal uitgangspunt in het beleid ten aanzien van landschap en cultuurhistorie is 'behoud door ontwikkeling'.

In de regio Kennemerland staan de strategieën behoud en versterken voorop. Het versterken en onderling verbinden van de cultuurhistorische waardevolle structuren (landgoederen, buitenplaatsen) als hoofddragere van de kwaliteit staat centraal.

Kennemerland wordt gekenmerkt door een breed duingebied, met daarachter een brede zone van strandwallen- en vlakten, waarbij in de strandvlakten droogmakerijen zijn ontstaan. De strandwallen vormen oude duinen, die door erosie, afzanding en occupatie sterk zijn afgevlakt. De huidige 'jonge' duinen vormen de primaire zeewering. De beschutte ligging ten opzichte van zee en wind en de aanwezigheid van een stevige, zandige ondergrond maakt de binnenduintrand van oudsher tot een geliefde vestigingsplaats. Langs grote delen van de binnenduintrand zijn eerst kastelen/versterkte huizen, later landgoederen en buitenplaatsen en weer later grote villagegebieden tot ontwikkeling gekomen. Als landschapstypen in de regio Noord-Kennemerland worden strand en duinen, strandwallen en -vlakten en droogmakerijen onderscheiden.

Limmen is gelegen op de strandwal. De landschappelijke samenhang en de kwaliteitsbepalende kenmerken van de strandwallen zijn: langgerekte, verdichte zones met bos, landgoederen en buitenplaatsen en stedelijke bebouwing, doorgaande wegen in lengterichting, subtiel reliëf en haagwallen. Deze kenmerken zijn beeldbepalend en sturend voor de ruimtelijke ontwikkeling. In de ontwikkelingsrichting van het strandwallen- en strandvlatengebied staat het benadrukken van het verschil tussen open strandvlakten en verdichte strandwallen en binnenduintrand voorop. Verder zijn zowel de noord-zuid gerichte structuur als de nog resterende overgangen van west naar oost van belang. Het strandwallen en -vlaktenlandschap kenmerkt zich door geestnederzettingen. Dit zijn iets verhoogde nederzettingen met een karakteristiek ellipsvormig stratenpatroon. De herkenbaarheid van cultuurhistorische structuren dient in de planvorming van woningbouwlocaties ten zuiden van Heiloo en bij Limmen een belangrijke plaats te krijgen. Nieuwe bebouwing kan een bijdrage vormen aan de cultuurhistorische identiteit van de locatie.

Water

Het beleid van de hogere overheden is er in belangrijke mate op gericht om het water in Nederland meer ruimte te geven. Dit is nodig om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en (rivier)waterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst. In het Nationaal Bestuurs-akkoord Water hebben de provincies, de waterschappen, de gemeenten en het rijk in 2003 afspraken gemaakt over de manier waarop het waterbeleid voor de 21^e eeuw de komende decennia gestalte moet krijgen. In de nota Evenwichtig omgaan met water (februari 2004) laat de provincie zien hoe deze afspraken worden vertaald naar Noord-Holland. Een belangrijke doelstelling is dat waterproblemen zoveel mogelijk moeten worden opgelost waar ze ontstaan. Daarbij verdienen fijnmazige oplossingen de voorkeur. Een belangrijk onderdeel van het NBW is de watertoets. Deze watertoets is verplicht gesteld voor alle ruimtelijke plannen en besluiten met waterhuishoudkundige relevantie. Van belang is dat elk ruimtelijk plan een waterparagraaf bevat die de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Deze waterparagraaf is opgenomen in paragraaf 4.6 van dit bestemmingsplan.

In het Waterhuishoudingsplan 'Stilstaan bij Stroom' van de provincie Noord-Holland 1998 – 2002 is aan het water in het plangebied de functie agrarisch toegekend. Het waterbeleid in de Duinstreek is vooral gericht op verhoging van natuurwaarden. Dit gebeurt in de eerste plaats door vermindering van de winning van natuurlijk grondwater en door inpassing van winsystemen in het duinmilieu. In de tweede plaats richt verdrogingsbestrijding zich op peilbeheer in de binnenduinrand. Voorts staat in het provinciaal beleid een kwaliteitsverbetering van de overgang van duinen naar polder centraal.

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 30 januari 2010 het Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water' vastgesteld. Met dit plan geeft de provincie de kaders voor het waterbeheer in Noord-Holland. De waterschappen en gemeenten treffen binnen dit kader de nodige maatregelen om Noord-Holland tegen wateroverlast te beschermen en de waterkwaliteit te verbeteren.

In het Provinciaal Waterplan staat in hoofdlijnen beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende vier jaar (2006-2010) doet om veilig te kunnen wonen achter de dijken, geen natte voeten te krijgen bij hevige regenbuien en er voor te zorgen dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die het gebruik hier aan stelt. Het plan is het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei door de provincie, waterschappen en gemeenten uit te voeren maatregelen.

Ontwikkelingsbeeld Noord Holland Noord

Een robuust watersysteem biedt de beste garantie om op termijn de veiligheid tegen aanvaardbare maatschappelijke kosten te verzekeren. Een robuust watersysteem is een systeem dat in staat is om pieken in neerslag en watertekort op verschillende manieren in het gehele systeem op te vangen. Zo'n systeem beschikt over meerdere veiligheidsventielen. Evenwichtig omgaan met water betekent dat alle oplossingsrichtingen voor de waterproblematiek evenwaardig in beschouwing worden genomen en dat zowel het landelijk als het stedelijk gebied hun aandeel moeten leveren in de oplossing van waterproblemen. De middelen die voor de oplossing van waterproblemen ter beschikking staan zijn:

- Water keren.
- Water bergen.
- Water uitmalen
- Water vasthouden.
- Ook toepassing van dynamisch peilbeheer is in bepaalde gebieden een optie.

Water is een randvoorwaarde én productiefactor voor tal van activiteiten. Met de watertoets wordt water systematisch in de ruimtelijke afweging betrokken. De watertoets

is onderdeel van het Nationaal Bestuursakkoord Water. Inhoudelijke toetspunten bij de watertoets zijn met name: niet afwentelen en waterneutraal bouwen. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen op het gebied van waterbeheer. De verantwoordelijkheid voor de watertoets ligt bij de initiatiefnemer van een ruimtelijk project. Deze moet daartoe in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming contact zoeken met de waterbeheerder. De waterbeheerder levert een wateradvies voor het planproces. Daarbij gaat het om informatie over het watersysteem, inclusief de veiligheidsaspecten, waterhuishoudkundige randvoorwaarden, de effecten van de ruimtelijke ingreep op het watersysteem, de gevolgen voor de veiligheidsnormering, ontwikkelingen op het gebied van zuiveringsbeheer en ruimtelijke inrichting en de kosten van waterbeheer.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 30 januari jl. het Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water' vastgesteld. Met dit plan geeft de provincie de kaders voor het waterbeheer in Noord-Holland. De waterschappen en gemeenten treffen binnen dit kader de nodige maatregelen om Noord-Holland tegen wateroverlast te beschermen en de waterkwaliteit te verbeteren.

In het Provinciaal Waterplan staat in hoofdlijnen beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende vier jaar (2006-2010) doet om veilig te kunnen wonen achter de dijken, geen natte voeten te krijgen bij hevige regenbuien en er voor te zorgen dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die het gebruik hier aan stelt. Het plan is het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei door de provincie, waterschappen en gemeenten uit te voeren maatregelen.

Milieu

Op 31 maart 2009 is het ontwerp-Provinciaal Milieubeleidsplan voor de periode 2009-2013 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en vrijgegeven voor inspraak. Najaar 2009 wordt een definitief plan aan Provinciale Staten voorgelegd ter goedkeuring.

Het nieuwe Milieubeleidsplan moet eind 2013 leiden tot het bereiken van de Europese en nationale milieunormen. Het plan heeft twee overkoepelde doelen:

- Het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid.
- Het stimuleren van duurzame ontwikkeling, zonder afwenteling van milieubelasting.

De provincie stelt tweejarige uitvoeringsprogramma's op (2010-2011 en 2012-2013) waarin de uitvoering van dit het nieuwe Milieubeleidsplan meer in detail wordt vastgelegd.

2.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Buitengewoon Castricum 2030 (2005)

De gemeente Castricum heeft in 2003 besloten een strategische visie voor de nieuwe gemeente op te stellen. Na de samenvoeging van Akersloot, Castricum en Limmen is hieraan grote behoefte. Het proces om te komen tot deze visie is opgedeeld in drie stappen: verkenningen, doelstellingen en het opstellen van de visie zelf. In de verkenningenfase is de agenda voor de toekomst van Castricum opgesteld. In de tweede fase, de doelstellingen fase zijn op grond van een gemeentebrede discussie over alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden voor Castricum (scenario's) de termijn doelen geformuleerd. De laatste fase is het opstellen van de lange termijn strategische visie Buiten Gewoon Castricum. Deze visie is in juni 2005 vastgesteld.

In de verkenningen werd het gebied Hogeweg/Pagenlaan reeds genoemd als mogelijke inbreidingslocatie. Voor wat betreft de woningmarkt zijn de volgende problemenesignaleerd:

- Een eenzijdige opbouw van de woningmarkt.
- Onvoldoende doorstroming door het ontbreken van kwalitatief betere woningen.
- Te weinig starterswoningen (huur en koop) voor jongeren.
- Onvoldoende beschikbare inbrei- en herontwikkelingslocaties.

Met het invullen van de locatie Hogeweg/Pagenlaan wordt tegemoet gekomen aan een aantal van deze problemen.

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, wordt de Toekomstvisie Buitengewoon Castricum geactualiseerd en vormgegeven in de vorm van een structuurvisie in de zin van de Wro.

Structuurplan De Zandzoom (2007)

In het structuurplan worden 2000 tot 2400 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. Het eindbeeld van dit structuurplan is het jaar 2020. De woningbouw zal niet in een keer worden gerealiseerd, maar fasegewijs worden ingepast in de bestaande omgeving. Hogeweg/Pagenlaan staat beschreven als een initiatief dat los hiervan zal worden uitgevoerd. De gemeenteraad heeft het structuurplan vastgesteld op 13 september 2007.

Standaardeisen Duurzaam Omgeven (2006)

Op het gebied van duurzame ontwikkeling zal het gebied het Plusniveau nastreven, zoals beschreven is in het beleid "Standaardeisen Duurzaam Omgeven" van de gemeente Castricum van juli 2006.

De gemeente Castricum verstaat onder Duurzaam Omgeven 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 is in evenwicht met de belangen van milieu en economie, zowel hier en nu als elders en later.

Duurzaam Omgeven is in de Standaardeisen uitgewerkt voor vijf thema's: Materialen, Water, Groen, Leefomgeving en Energie.

De Standaardeisen beschrijven drie ambitieniveaus. Een Basisniveau, een Plusniveau en een Topniveau. De gemeente Castricum realiseert in projecten minimaal het Basisniveau en zo mogelijk het Plusniveau. In projecten waarbij de gemeente zelf opdrachtgever is, zet de gemeente standaard in op het bereiken van het Plusniveau en zo mogelijk het Topniveau. Met drie ambitieniveaus wordt ruimte geboden om in projecten maatwerk te leveren dat afhankelijk is van de technische, financiële en organisatorische mogelijkheden. De ambitieniveaus zijn daarbij zo gekozen dat het Basisniveau naar verwachting eenvoudig te realiseren is, het Plusniveau voldoende uitdagend en realistisch is om na te willen streven en het Topniveau overeenkomt met hetgeen nu bij uiterste inspanning te realiseren is, naar voorbeeld van topprojecten in Nederland.

Welstandsnota Castricum (2010)

In de Welstandsnota voor de gemeente Castricum wordt onder andere welstandsbeleid geformuleerd voor de dorpslinten zoals die zich ook aan de randen van het plangebied bevinden (Hogeweg, Pagenlaan). De gemeenteraad heeft op 09 april 2009 de beleidsuitgangspunten voor nieuw welstandsbeleid "De kortste route van zee tot meer" vastgesteld. Aan de hand van deze uitgangspunten is een nieuwe welstandsnota opgesteld.

De grootste wijzigingen in de nieuwe nota betreffen:

- Een welstandsbenadering per kern met hun specifieke kenmerken.
- Een grotere variatie in welstandsbeoordeling van vrij waar het kan tot streng waar het moet.

Het plangebied Hogeweg/Pagenlaan is een ontwikkelingsproject, waarvoor geen welstandscriteria zijn opgesteld, omdat deze criteria mede afhankelijk zijn van het stedenbouwkundig plan. Daarbij is de welstandsnota met name gemaakt voor toepassing bij individuele bouwplannen en renovatie/nieuwbouw in bestaande gebieden. Aangezien de ontwikkelingen aan de Hogeweg/Pagenlaan het niveau van één bouwplan overstijgen, te weten een kleine woonwijk met nieuwe verkaveling, is het gewenst het bestemmingsplan te voorzien van kwalitatieve criteria met het doel het beoogde samenhangende dorpse beeld te realiseren. Deze kwalitatieve criteria zijn opgenomen in hoofdstuk 3 bij de uitwerking van beeldkwaliteit.



Luchtfoto Zandzoom-Zuid, Limmen

3 RUIMTELIJK KADER EN BEELDKWALITEIT

3.1 Ligging in de ruime omgeving

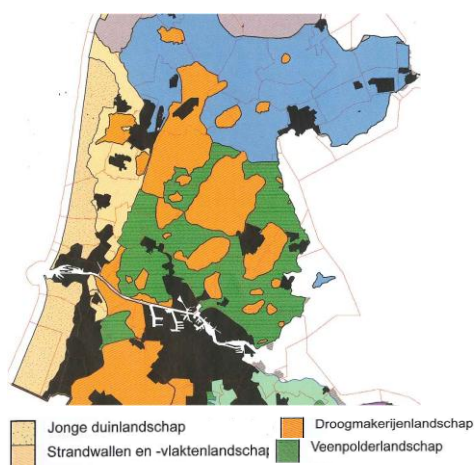
Op verschillende schaalniveaus levert de ruimere omgeving een bijdrage aan de identiteit van Limmen en de ontwikkellocatie Hogeweg/Pagenlaan.

Landschap en cultuurhistorie

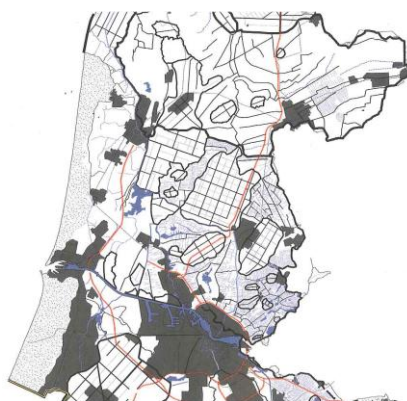
Bestuurlijk behoort de gemeente Castricum bij de regio Noord-Kennemerland. In landschappelijk en cultuurhistorisch opzicht ligt Castricum op de grens tussen twee provinciale deelgebieden, namelijk Kennemerland en Noord-Holland Midden. Westelijk wordt het gebied begrensd door een ononderbroken strook kust en duinen. De dynamische binnenduintrand is van oudsher een geliefde vestigingsplaats in Kennemerland. De achter de duinen gelegen strandwallen en –vlakten kenmerken zich door de bebouwde, min of meer gesloten geestgronden en open polders, overgaand in de natte veenweidepolders.

De gemeente Castricum ligt ook in het gebied van de Oer-IJ. Dit gebied is aardkundig waardevol en heeft archeologisch een hoge verwachting.

Limmen ligt in het Standwallen- en vlaktenlandschap. De historische noord-zuidlijnen op de strandwal vormen belangrijke structuurlijnen in het dorp.



Landschapstypen
(Bron: Beleidskader landschap en cultuurhistorie)

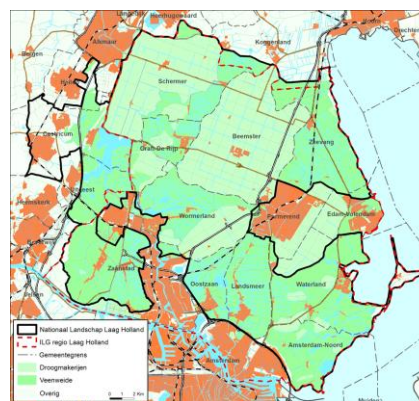


Structuurlijnen
(Bron: Beleidskader landschap en cultuurhistorie)

Natuurbeheer en bescherming

In de gemeente Castricum komen twee belangrijke ecologische verbindingen samen: een noord-zuid verbinding langs de kust, en een oost-west verbinding van kust tot kust.

Nationaal Landschap Laag Holland is een samenwerkingsverband van provincie, waterschap, gemeenten, natuurbeschermers en agrarische organisaties. Met uitzondering van het duingebied valt de gehele gemeente Castricum binnen het nationaal landschap "Laag Holland". De robuuste verbidingszone "Van Kust tot Kust" ligt tussen het eiland Marken en de Castricumse duinen.



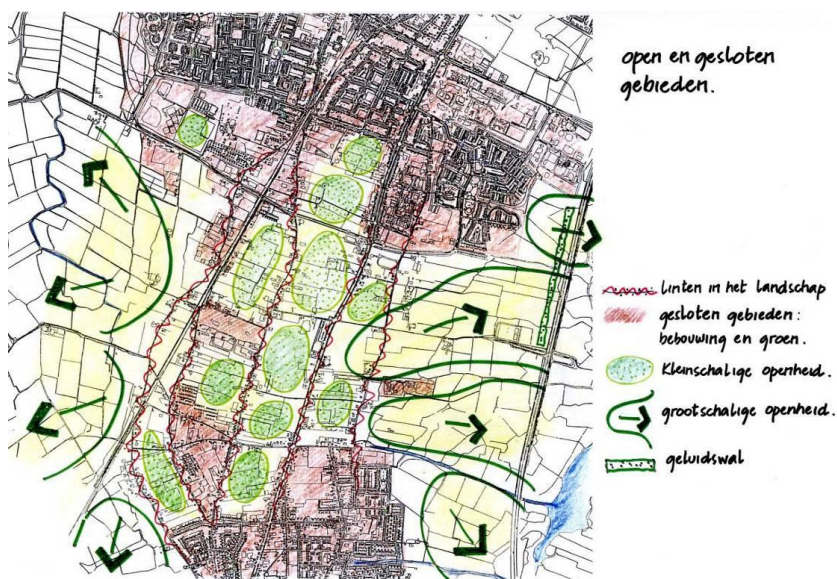
Actuele kaart begrenzing Laag Holland
(Bron: www.laagholland.nl)

Wonen in 't Groen

De provincie Noord-Holland, gemeente Heiloo, gemeente Castricum en de gemeente Alkmaar werken samen aan Wonen in het Groen. Doelen van het project zijn:

- Een woonlandschap in het gebied tussen Limmen en Heiloo.
- Groen en recreatie in het omringende landelijke gebied.
- Een aansluiting op de snelweg A9 voor een goede bereikbaarheid en doorstroming.

In het hele gebied worden tussen de 2.000 en 2.400 woningen gebouwd waarvan ongeveer 1.500 tot 1.800 op het grondgebied van de gemeente Heiloo (Zandzoom en Zuiderloo) en ongeveer 500 tot 600 in de gemeente Castricum (Limmen).



Open en gesloten gebieden van Zandzoom (bron: Structuurplan Zandzoom, 2002)



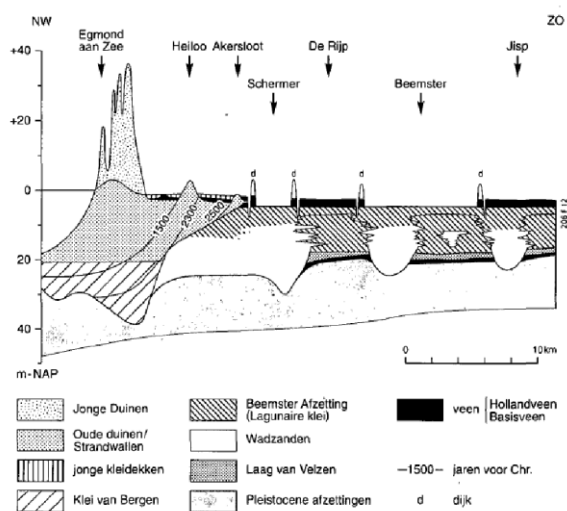
Detail van het beeldkwaliteitsplan voor Zandzoom; het plangebied (bron: beeldkwaliteitsplan Wonen in het groen Heiloo/Limmen)

Het project Hogeweg/Pagenlaan is een initiatief dat zelfstandig zal worden ontwikkeld. Het ligt wel binnen het Structuurplan Limmen Zandzoom. Het beeldkwaliteitsplan Zandzoom werkt met noord-zuid linten (waaronder de Hogeweg) als ruimtelijke dragers van het woonlandschap en 'velden' hiertussen waarin de oost-west richting van het landschap kan worden benadrukt. Uitgangspunt is hier 'dorps bouwen'.

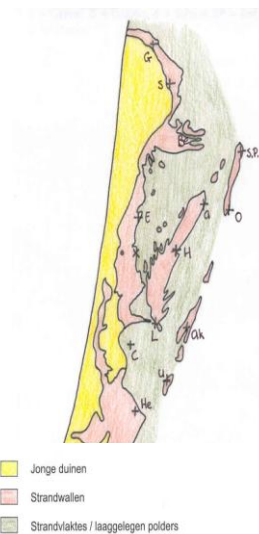
3.2 Historische en landschappelijke context

Strandwallen en strandvlakten (3000 – 500 v. Chr.)

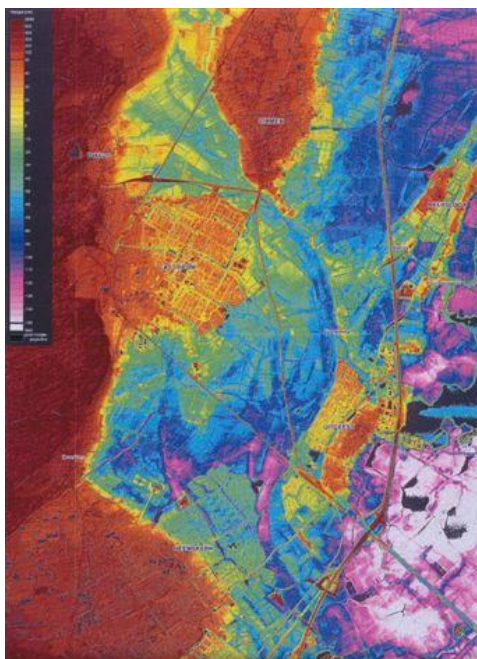
Het landschap van Noord-Kennemerland wordt gekenmerkt door het grote contrast tussen de besloten duinen en strandwallen en de weidse panorama's over de waterrijke en vooral open strandvlakten. Het landschap zoals dat nu wordt aangetroffen, is het resultaat van een langdurig vormingsproces waarvoor de dynamiek van de zee de belangrijkste basis heeft gelegd. De noord-zuid lopende strandwallen zijn de relictten van oude duinen, waarbij de kustlijn steeds verder naar het westen is komen te liggen. De monding van de IJ verplaatste zich in die tijd voortdurend. Vanuit het zeegat bij Egmond is rond 300 voor Christus een binnendelta ontstaan waarbij het water in omgekeerde richting door de geulen stroomde tot diep in het veengebied. De invloed van de getijdenwerking (afzettingen en erosie) is uiteindelijk met bedijkingen in de 12^e eeuw door de mens gestopt.



Schematische doorsnede Egmond-Heiloo-Jisp
Bron: Bodemkaart van Nederland



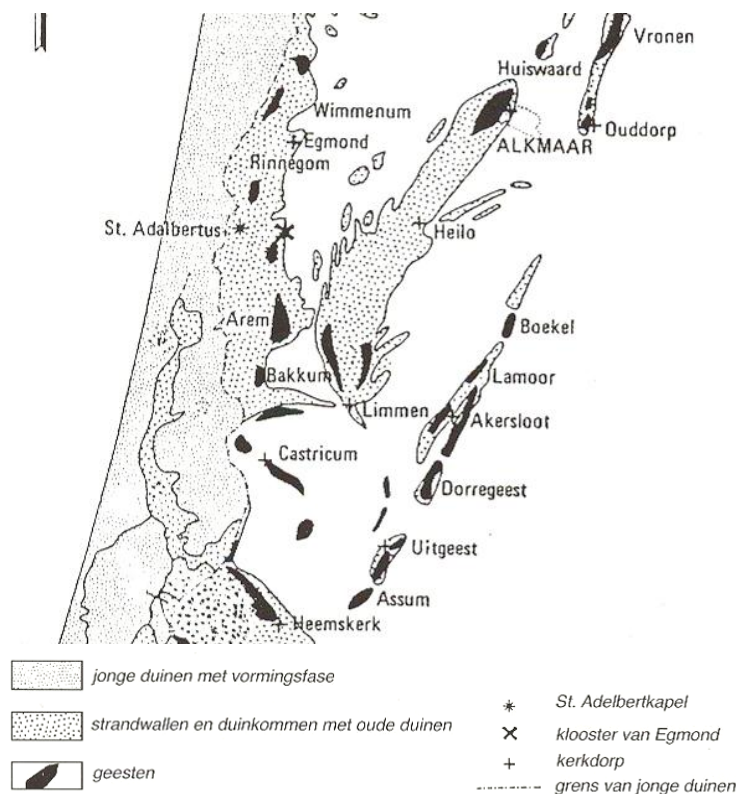
Geomorfologische structuur



Het Oer-IJ (1900 v. Chr. tot in de 13^e eeuw)

In de hoofdstructuur van het landschap hebben de geologische processen tot de karakteristieke opbouw van de strandwal met aan weerszijden de lager gelegen strandvlakten geleid. Daarnaast heeft het Oer-IJ en de daaropvolgende binnendelta een omvangrijk stelsel van geulen en stroomwallen nagelaten, die nog steeds goed zichtbaar zijn in het microreliëf van de strandvlakten.

<< AHN-kaart (Actueel Hoogtebestand Nederland) waarop de historische loop van het Oer-IJ nog goed herkenbaar is.



Ligging van de geesten, strandwallen, oude duinen en jonge duinen
(Bron: Bodemkaart van Nederland)

Ontstaan Geesten (Middeleeuwen)

De eerste mensen in het gebied vestigde zich op de hogere gronden van stroomruggen en vooral op de strandwal. Al voor de 8^e eeuw hebben zich buurtschappen gevormd rond kleine landbouwcomplexen, de zogenaamde geesten. Geesten zijn zeer kenmerkend voor Kennemerland. In Limmen zijn nog twee geesten (in het stratenpatroon) herkenbaar: Disseldorp en Smithan. Geesten hebben een hoge cultuurhistorische waarde en zijn zowel provinciaal als nationaal zeer zeldzaam.

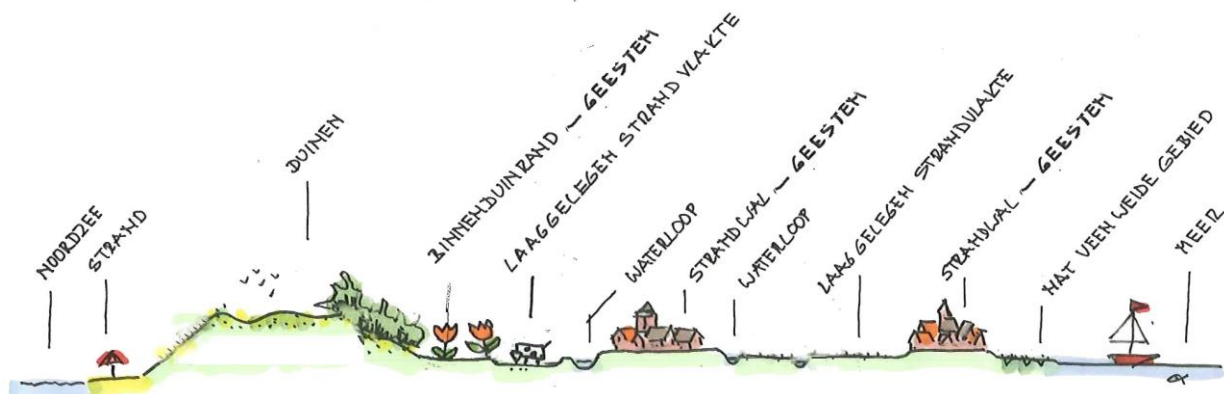
Ontginning van de strandvlakte (vanaf late Middeleeuwen)

Vanaf de kloosters op de hoger gelegen strandwal is de lagere vlakte ontgonnen. Dit is nog goed te zien aan de verkavelingsrichting die loodrecht op de strandwal werd uitgezet. Waar het patroon van de erosiegeulen grilliger werd, is de verkaveling onregelmatiger van vorm. De brede waterlopen in het gebied, zoals de Laander- en Dusseldorpervaart, vormde ooit transportverbindingen en zijn gedeeltelijk gegraven en verbreed. De strandvlakten vormen al eeuwenlang een extensief gebied dat als grasland in gebruik is. De vlakten zijn matig ontsloten en nagenoeg onbebouwd.

Ontwikkeling van de strandwallen

De strandwal heeft door het menselijk gebruik een meer dynamisch karakter. De historische wegenstructuur bestaat uit linten die de richting van de strandwal volgen en een hoge cultuurhistorische waarde hebben. De Hogeweg volgt de rug, het hoogste deel, van de strandwal. Bebouwing en agrarisch gebruik wisselen elkaar af langs de linten. Oorspronkelijk pleegde men akkerbouw, later groenteteelt en daarna bollenteelt. De bollenveldjes, afgewisseld met de toenemende bebouwing tussen en langs de linten, vormen een gevarieerd en kleinschalig landschap; een zwaar contrast met de grootschaligheid van de strandvlakten.

In vroegere eeuwen waren de hoger gelegen delen bij uitstek geschikt om te wonen. Dit project bouwt hierop voort, binnen het plangebied van Wonen in het Groen.



Karakteristieke landschappelijke zonering

Kernkwaliteiten Landschappelijk DNA

Ondergrond:

- De verschillende landschapstypen in de kustzone beïnvloeden elkaar via grondwaterstromingen en zijn daardoor aan elkaar gerelateerd.
- Het Oer-IJ, nog duidelijk zichtbaar historisch landschap.

Veel verschillende tijdsperioden zichtbaar in het landschap.

Historische structuurlijnen:

- Reeks van geesten op de strandwallen
- Noord-zuid routes met lintbebouwing op de strandwallen

Openheid:

- Contrast tussen de lage open strandvlakten en de strandwallen met bebouwing en opgaande beplanting.

3.3 Ontwikkeling van het dorp

Bollenteelt en bebouwing op de strandwal

Limmen is op de strandwal gebouwd. Deze strandwal is bepalend geweest voor de structuur van de bebouwing. De hoofdwegen lopen in de richting van de strandwal (noord-zuid) met dwars hierop (oost-west) de verbindingen. De noord-zuid georiënteerde routes zijn de Westergeweg, de Kapelweg en de Hogeweg. De oost-west georiënteerde routes zijn de Pagenlaan en de Visweg. Langs deze historische routes zijn op organische wijze bebouwingslinten ontstaan. De Kennemerstraatweg vormt de belangrijkste historische doorgaande route over de strandwal. Langs deze weg is een mix van wonen en bedrijvigheid in hoge dichtheid aanwezig (zie topografische kaart 1850).

De overgangen van de strandwal naar het getijdenlandschap zijn nog steeds duidelijk aanwezig. De bebouwing op de strandwal en de onbebouwde strandvlakten accentueren deze overgang. Oude geestdorpen vormen de historische basis van Limmen. De oorspronkelijke bebouwingsvorm is lintbebouwing rondom agrarische middenterreinen. De strandwal is lang beheerst door bollenvelden. Na verloop van tijd is de lintbebouwing verdicht en zijn de open middengebieden langzaam dichtgeslibd.

Bebouwing in de Limmerpolder

Aan de oostkant van Limmen zijn in de jaren '70 van de 20e eeuw woonwijken uitgebouwd in de Limmerpolder (o.a. Disseldorp, Dampegheest). Deze stammen uit de tijd, dat bollenvelden op de strandwal nog te duur waren om aan te kopen voor woningbouw. Woonbebouwing op deze van nature natte plek past niet binnen de 'systematiek' van het landschap. De woonbebouwing grenst met de achtererven direct aan het buitengebied. Het effect is wat verzacht door de groenvoorzieningen (zie topografische kaart 1980)

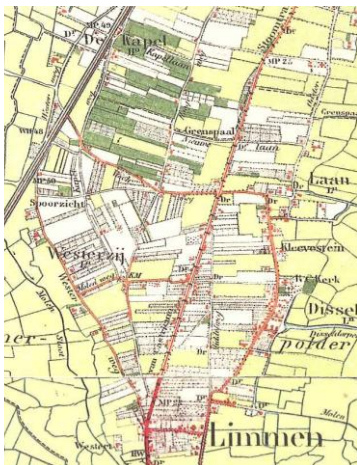
Ontwikkeling Zandzoom

De huidige nieuwbouw heeft weer volledig plaats op de strandwal, op de voormalige bollenvelden. Deze concentratie van bewoning heeft tot gevolg dat de strandwal als landschapeenheid duidelijk herkenbaar is gebleven (zie topografische kaart 2000).

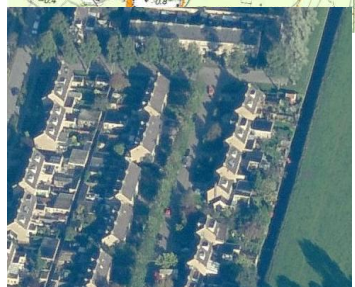
Aan de noordkant van Limmen is in samenwerking met de gemeente Heiloo het plan Zandzoom in ontwikkeling. Woningbouw afwisselend in een groene landschappelijke setting.

In het kwaliteitsplan Wonen in het Groen is aan de flanken van de strandwal wonen in lagere dichtheid gedacht.

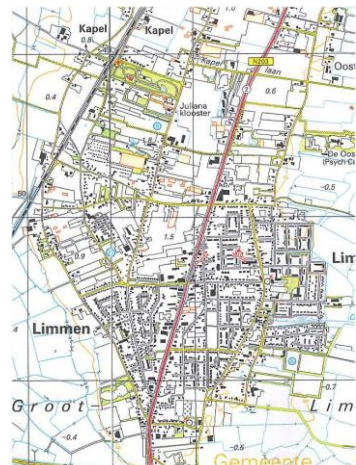
Wonen in het Groen noemt het groene karakter als karakteristiek van het binnengebied. Er is ruimte voor alle woningcategorieën en zowel voor appartementsgebouwen als voor rijtjeshuizen, met parkeren uit het zicht.



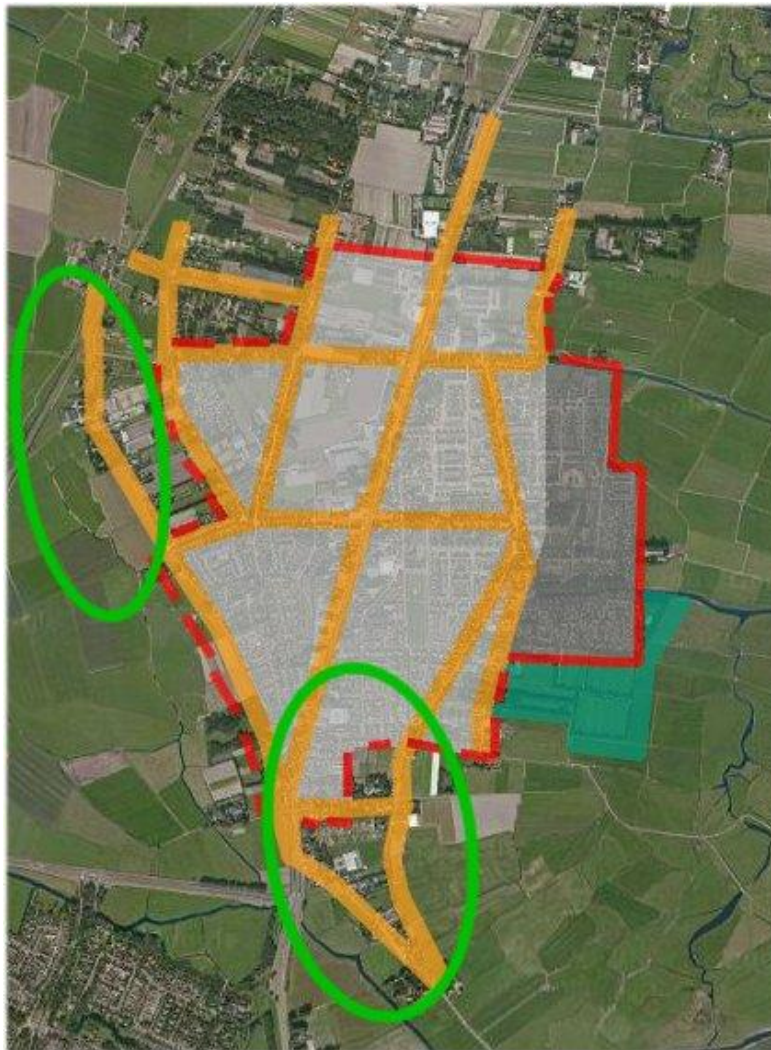
ca. 1850 strandwal en bollen



ca. 1980 in de polder



ca. 2000 versterken landschap



LEGENDA BEBOUWINGSKARAKTERISTIEK

- LINTBEBOUWING
- BEBOUWING VOEGT ZICH IN LANDSCHAP (BINNENDUINRAND, STROOMRUG)
- BEBOUWING VOEGT ZICH NIET IN LANDSCHAP (STRANDVLAKTE/DELTA)
- HARDE DORPSRAND
- - - GELEIDELIJKE OVERGANG
- GROENE DORPSRAND
- AANDACHTSZONE LINTBEBOUWING LANDELIJK GEBIED

Bebouwingskarakteristiek Limmen (Bron: Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Castricum 2010)

Kernkwaliteiten Dorps DNA

- Afwisseling van matig open (groene) en bebouwde ruimtes tussen de lintbebouwingen op de strandwal.
- Langgerekte lintbebouwingen, in noord-zuidrichting.
- Parallele wegen op strandwal
- Bebouwing en opgaande beplanting voornamelijk gelegen op de strandwal
-

3.4 Schatkaart

De identiteit van het landschap, de karakteristieke ontwikkelingsgeschiedenis en de ordeningsprincipes van het landschap en het dorp leveren een belangrijke basis voor het kader dat aan de ontwikkeling van het gebied gegeven kan worden. Kwaliteiten in het gebied zijn de landschappelijke zonering in strandwal en strandvlakte, het natuurlijke hoogteverschil, de karakteristieke bebouwingsstructuur, belangrijke routes, vergezichten en doorzichten etc. Van deze kwaliteiten kan een schatkaart getekend worden.

Schatkaart>>



Toetsingskader beeldkwaliteit

Op basis van de analyse van landschap, cultuurhistorie en bebouwing is een aantal uitgangspunten/richtlijnen vastgesteld voor de ontwikkeling van het gebied Hogeweg/Pagenlaan. Deze richtlijnen sluiten aan op het kwaliteitsdocument Wonen in het Groen:

- Bebouwing in dit gebied staat van oudsher op de hogere delen in het landschap, de strandwal.
- Een goede inpassing van de karakteristiek noord-zuid linten levert een belangrijke bijdrage aan de identiteit van het nieuwe woongebied. Uitgangspunt is behoud en versterking van het karakter van de omliggende lintbebouwing.
- De nieuwe bebouwing moet aansluiten op de bestaande aangrenzende bouw en het dorpskarakter (diversiteit, kleinschaligheid, dorpse bebouwingsprincipes en architectuur, zorgvuldige en eenvoudige detaillering, groene uitstraling).
- Ontsluiting van en inzicht in het gebied vanaf de Pagenlaan.
- Er is ruimte voor alle woningcategorieën in het plan, vooral vrijstaande woningen, geschakelde woningen of korte rijtjes, maar ook voor appartementsgebouwen, met parkeren uit het zicht.
- Herkenbaar vormgeven overgang lint naar woongebied, voldoende afstand houden.
- Ruimtelijke begeleiding van belangrijke routes, creëren langzaam-verkeersverbindingen met de omgeving.
- Goede inpassing in het dorpsweefsel door in de verkaveling de drie bestaande woningen op te nemen en een eventueel toekomstige ontsluiting en uitbreiding aan de zuidkant mogelijk te maken.

3.5 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling



*Bebouwing heeft in Limmen een direct relatie met het landschap:
uitzicht op het open landschap, doorzichten tussen de linten.*

Ruimtelijke structuur

Het plangebied Hogeweg/Pagenlaan betreft een open gebied tussen de steeds meer verdichte dorpslinten in. De bebouwing aan de linten bestaat veelal uit vrijstaande woningen van één bouwlaag plus een kap. Aan de westkant grenst het gebied aan voormalige recreatiewoningen, die inmiddels permanent bewoond mogen worden. Deze woningen staan erg dicht op het plangebied. Er zullen dan ook maatregelen genomen moeten worden om de woonkwaliteit van deze woningen te waarborgen. Vanaf buiten is er weinig zicht op het gebied.

Achter de woningen aan de Pagenlaan zijn reeds drie geschakelde woningen gebouwd, die in het stedenbouwkundig plan dienen te worden opgenomen. De op de locatie gevestigde gemeentewerf is verplaatst naar een perceel buiten het plangebied. Aan de zuidkant grenzen een interieurbedrijf, een opslaglocatie voor biologische zuivelproducten en een tennishal aan het plangebied.

Een goede inpassing in het dorpse weefsel van Limmen betekent goede (functionele) relaties met de omgeving, en een logische inpassing van bestaande elementen in het stedenbouwkundige plan. Uitzicht en doorzicht zijn karakteristiek voor Limmen, in het plangebied is een ver doorzicht vanaf de Pagenlaan het plangebied in wenselijk.



De locatie Hogeweg/Pagenlaan ligt achter de lintbebouwing van de Kapelweg, Hogeweg en Pagenlaan.

Bebouwingsstructuur

De bebouwing in Limmen is van oorsprong organisch gegroeid langs de linten. De bebouwing van de linten Westerweg, Kapelweg, Hogeweg, Visweg en Pagenlaan is vrijwel zonder uitzondering vrijstaand van aard. De woningen zijn meestal enkele meters teruggelegen van de weg gepositioneerd, met de voorgevel parallel aan het lint. Het is een mengeling tussen van oorsprong agrarische woon- en bedrijfsbebouwing en moderne woonbebouwing, waarbij de hoofdmassa's sterk variëren in vorm en opbouw. Behalve enkele streekeigen stolpboerderijen en bollenschuren komen ook veel moderne bungalows en landelijke woonhuizen voor. De oorspronkelijke bebouwing in Limmen bestaat met name uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen met begane grond en een kapverdieping. De woningen zijn vrijwel allemaal voorzien van tuin of erf, deze vormen met de beplanting in het straatprofiel een groene ruimte.

Wonen in het Groen biedt ruimte voor andere woningcategorieën.

Bij de ontwikkeling van de locatie is het gewenst de oorspronkelijke structuur van de linten herkenbaar te houden.

Het materiaalgebruik is bij de meeste panden beperkt tot baksteen en hout in de gevels en gebakken dakpannen of riet voor het dakvlak. Het kleurgebruik is gevarieerd, maar meestal toch beperkt tot aardkleuren. In detaillering en ornamentiek wordt veelal teruggegrepen op die van historische landelijke bouwtraditie.

De ontwikkeling van de locatie Hogeweg/Pagenlaan betreft de ontwikkeling van een veld tussen de linten. Herkenbaarheid van het veld is gewenst. De bebouwing moet aansluiten bij de traditie van het dorps bouwen, in Limmen met name herkenbaar in het gebruik van traditionele kleuren en materialen. De inbreiding wordt dorps door het toepassen van vrijstaande en geschakelde woningen met name aan de randen en door het toevoegen van bomen in het straatprofiel, inrichten van groene plekken en door ruimte te geven aan voortuinen.

Toetsingskader welstand

In het plangebied Hogeweg/Pagenlaan wordt een dorps karakter nagestreefd dat vooral tot uiting komt in de typologie van veel vrijstaande en twee onder één kap woningen en hoofdzakelijk maximaal twee bouwlagen met kap.

Naast de kwantitatieve richtlijnen voor het bouwen, zoals deze in de planregels en verbeelding zijn opgenomen, gelden voor het bouwen enkele kwalitatieve richtlijnen met het doel het beoogde samenhangende dorpse beeld te realiseren.

Richtlijnen beeldkwaliteit gebouw:

- Uitstraling: tuinstedelijk, (jaren 30);
- Schilddak (40-55 graden) met keramische dakpannen, ruimte dakoverstekken;
- Horizontale detaillering van de gevel;
- Gebakken metselsteen bruin/rood, donkere voeg;
- Doorlopende ramen op hoeken;
- Plastische toevoegingen in de vorm van flinke schoorstenen, erkers, luifels en bloembakken zijn mogelijk;
- Bijgebouwen in dezelfde metselsteen als hoofdgebouw;
- Voortuinen: haagbeplanting of gemetselde muurtjes in zelfde metselsteen als hoofdgebouw (1,0 m);
- Achter- en zijtuinen: hagen of beplante groenschermen.

Situering van de bebouwing:

- bebouwing met voorgevel op de weg oriënteren;
- verspringing in de rooilijn van bebouwing onderling is mogelijk;
- op hoeken en bredere straatprofielen is een afwijkende schaal mogelijk;
- bijgebouwen dienen achter de hoofdbebouwing geplaatst te worden.



Referentie beeldkwaliteit en stijl van de woningen

4 OMGEVINGSASPECTEN EN ONDERZOEK

4.1 Algemeen

De gemeente heeft de verplichting om de bestemmingen voor zowel bebouwing als voor infrastructuur eerst te toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Omgevingsaspecten voor mens en natuur spelen bij deze toets een steeds belangrijker rol. Europese richtlijnen over diverse omgevingsaspecten werken rechtstreeks door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. Een aantal van de EU-richtlijnen is inmiddels in landelijke wetgeving verankerd. Uit de toets aan omgevingsaspecten komt een aantal uitgangspunten en voorwaarden voor het bestemmingsplan naar voren.

4.2 Geluidhinder

Doel van de Wet geluidhinder (Wgh) is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Op basis van de Wgh zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. De aspecten spoorweg- en industrielawaai zijn voor deze locatie niet relevant. Voor de bestrijding van wegverkeersgeluid zijn in de wet preventiebepalingen opgenomen en een regeling voor de sanering van bestaande geluidhinderknelpunten. Voor een bestemmingsplan zijn de preventieregels voor zogenaamde nieuwe situaties in de zin van de wet van belang. Op deze regeling voor nieuwe situaties zal nader worden ingegaan.

Zones en grenswaarden

De geluidsgrenswaarden voor nieuwe situaties bestaan uit een onder- en bovengrens. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen moeten in principe aan de ondergrens voldoen. Een geluidbelasting tussen de onder- en bovengrens kan alleen worden toegelaten indien geluidsbeperkende maatregelen om de ondergrens te waarborgen niet uitvoerbaar zijn. Een akoestisch onderzoek moet inzicht geven in de toepasbaarheid van maatregelen.

De geluidsgrenswaarden zijn van toepassing op geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, die in de wettelijke zones langs de weg worden geprojecteerd. De wettelijke zones zijn te beschouwen als onderzoeksgebieden. De omvang van de zones is gekoppeld aan het aantal rijstroken en de ligging in binnen- of buitenstedelijk gebied. Niet alle wegen hebben wettelijke zones. Zo zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, van geluidzonerings vrijgesteld.

De wegen in en om het plangebied Hogeweg/Pagenlaan vallen onder een 30 km regiem. Dit betekent dat deze wegen geen geluidzone hebben. Voor 30 km wegen geldt geen onderzoeksverplichting. Toetsing aan de normstelling behoeft derhalve niet plaats te vinden. Hiervoor kan verwezen worden naar jurisprudentie van de Raad van State. De raad van State sprak uit dat het niet beoordelen van de geluidbelasting in 30 km-zones misschien niet in strijd is met de Wet geluidhinder, maar dat het zich soms niet verdraagt met een goede ruimtelijke ordening¹. De wegen in en om het plangebied Hogeweg/Pagenlaan zijn wegen met enkel bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit op de Hogeweg bedraagt in 2020 maximaal 1000 mvt per etmaal². De afstand tot de as

¹ Afdeling bestuursrechtspraak, 3 september 2003, zaaknr. 200203751/1.

² Intensiteit in 2002 was 580 mvt / etmaal.

van de weg bedraagt minimaal 15 meter. Aan de hand van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (norm volgens de nieuwe Wet geluidhinder) niet overschreden wordt.

4.3 Luchtkwaliteit

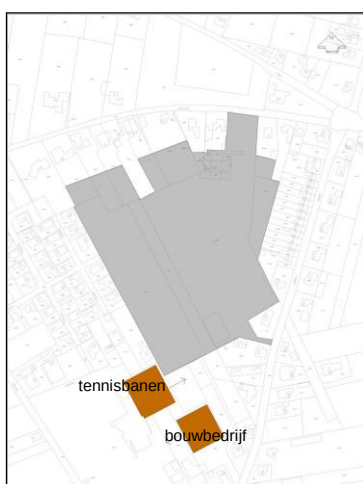
Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De nieuwe wet- en regelgeving noemt “gevoelige bestemmingen” (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die “in betekende mate” en “niet in betekende mate” (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast moet de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

De wet voorziet tevens in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Een ontwikkeling ten behoeve van een woningbouwlocatie van 75 (waarvan drie reeds gerealiseerd) woningen zal op grond van de Regeling NIBM³ niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.



4.4 Hinder van bedrijven

Geluid

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als woningen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Bedrijven

³ Artikel 4 ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’ en voorschrift 3A.2 bijlage 3A bij ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’.

Planologisch kader Hogeweg 107

In het vigerende bestemmingsplan heeft de Hogeweg 107 een bedrijfsbestemming. In het bestemmingsplan Strandwal mogen categorie 1 t/m 3 bedrijven zich aan de Hogeweg 107 vestigen conform de 'Staat van Inrichtingen' zoals die is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan Strandwal. Er is een aanduiding opgenomen voor het huidige gebruik. In het bestemmingsplan wordt voor de Hogeweg 107 specifiek een aannemingsbedrijf genoemd als huidig gebruik. Een aannemersbedrijf valt volgens de 'Staat van Inrichtingen' behorende bij het bestemmingsplan Strandwal onder categorie 4.

Het vigerende bestemmingsplan Strandwal stamt uit 1990. De categorieën 1 t/m 3 zoals die genoemd worden in de 'Staat van Inrichtingen' behorende bij het bestemmingsplan Strandwal, zijn in de huidige tijd volgens de methodiek van de VNG aan te merken als bedrijven die vallen onder categorie 3.1. Eén uitzondering betreft een visverwerkingsbedrijf, dat als categorie 3.2 valt aan te merken. Een aannemersbedrijf wordt volgens de huidige methodiek van de VNG ('Bedrijven en milieuzonering') ingedeeld in categorie 2 of 3.1 (afhankelijk van bedrijfsoppervlak).

Bedrijvigheid Hogeweg 107

Interieurbouwbedrijf de Nijs is volgens de methodiek van de VNG aan te merken als een categorie 3.2 bedrijf. Hierbij moet worden opgemerkt dat een interieurbouwbedrijf niet voorkomt in de 'Staat van Inrichtingen' zoals die is opgenomen in de bijlage van het bestemmingsplan Strandwal en dus niet rechtens was toegestaan.

Het Interieurbouwbedrijf De Nijs is inmiddels niet meer gevestigd in de bedrijfshal aan de Hogeweg 107. Overige bedrijven die in de bedrijfshal zijn gevestigd, zijn allen aan te merken als categorie 2. Nieuwe bedrijfsactiviteiten die voor Interieurbouwbedrijf De Nijs in de plaats komen, moeten voldoen aan het vigerende bestemmingsplan 'Strandwal'.

Akoestisch onderzoek Hogeweg 107

Ondanks dat het bedrijf zich hier niet had mogen vestigen, is het akoestisch onderzoek wel uitgegaan van de geluidsbelasting die Interieurbouwbedrijf De Nijs produceerde en heeft zodoende een 'zware bedrijfsactiviteit' als uitgangspunt genomen voor akoestisch onderzoek. Het akoestisch onderzoek toont aan dat de geluidswaarde op het plangebied niet worden overschreden. Het bedrijf Interieurbouwbedrijf De Nijs was in zijn vorm geen belemmering voor het plangebied. Het plangebied heeft ook geen beperkend effect op het bedrijf.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) veroorzaakt door het bedrijf aan de Hogeweg 107 bedraagt ten hoogst 48 dB(A) in de dagperiode en 20 dB(A) in de avondperiode op de rekenpunten. Het maximale geluidniveau (L_{Amax}) ter plaatse van de rekenpunten veroorzaakt door het bedrijf aan de Hogeweg 107 bedraagt in de dagperiode ten hoogste 59 dB(A) ten gevolge van de vrachtwagenbeweging op het terrein. Ten gevolge van personenauto's/bestelwagens bedraagt het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) ten hoogste 48 dB(A) in de dagperiode en 51 dB(A) in de avondperiode. Ten gevolge van de vorkheftruck bedraagt het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) ten hoogste 34 dB(A).

Bestaande woningen nabij Hogeweg 107

Diverse woningen aan de Hogeweg zijn op slechts enkele meters afstand van het bedrijf aan de Hogeweg 107 gelegen. De woningen aan de Hogeweg staan op een veel kortere afstand van de terreingrens dan de afstand die volgens de methodiek van de VNG wordt aangegeven. De nog te realiseren woningen in het plangebied staan op grotere afstand van de terreingrens dan de bestaande woningen aan de Hogeweg.

De bestaande woningen aan de Hogeweg leveren voor het bedrijf in de huidige situatie een beperking op, aangezien de afstand tot de terreingrens zeer gering is. Bedrijven moeten een melding moeten doen in het kader van het 'Activiteitenbesluit' en moeten

voldoen aan de geluidsnormen die in het 'Activiteitenbesluit' staan. In het kader van het 'Activiteitenbesluit' hebben bedrijven rekening te houden met de dichtstbijzijnde woning vanaf de terreingrens. Bovendien is uit een aanvulling van het akoestisch onderzoek, (vervat in het rapport van Tebodin d.d. 27 september 2010, als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd), gebleken dat de geluidsbelasting die werd veroorzaakt door Interieurbouwbedrijf De Nijs, te hoog is op de bestaande woningen aan de Hogeweg. De overschrijding van de geluidswaarden wordt met name veroorzaakt door verkeersbewegingen. Dit geeft aan dat het bedrijf in de bestaande situatie al rekening moet houden met bestaande woningen op een korte afstand die de (geluids-) ruimte van het bedrijf reeds beperken.

Maatregelen

Niet kan worden uitgesloten dat het bedrijf aan de Hogeweg 107 geconfronteerd wordt met het treffen van maatregelen. Deze maatregelen kunnen zich voordoen omdat de dichtstbijzijnde woning van het plan Hogeweg/Pagenlaan weliswaar niet dichterbij de terreingrens komt te staan dan de bestaande woningen, maar wel dichterbij de technische installatie welke geluid produceert dan de dichtstbijzijnde woning aan de Hogeweg. Echter, gelet op het kleine verschil in afstand met de dichtstbijzijnde woning aan de Hogeweg, en de ligging onder een hoek van 60 graden terwijl de dichtstbijzijnde woning recht op de geluidsbron uitkijkt, levert dit niet een dusdanige beperking op dat het bedrijf onevenredig wordt geschaad in de uitoefening van zijn bedrijfsactiviteiten.

Als een maatregel aan de orde zou zijn, gaat het om een kleine maatregel die kan volstaan (bijvoorbeeld omkassen van de installatie). Bovendien doet deze situatie zich pas voor indien het bedrijf gebruik gaat maken van installaties die meer geluid produceren dan de installatie waar in het akoestisch onderzoek vanuit is gegaan en het bedrijf deze installatie op een kortere afstand tot het plangebied plaatst dan de afstand tussen de installatie en de dichtstbijzijnde bestaande woning. In dat laatste geval is namelijk de bestaande situatie ook zonder onderhavig bestemmingsplan al bepalend. Hierbij is relevant dat het bestemmingsplan Strandwal alleen bedrijven tot maximaal categorie 3.1 toestaat (op een visverwerkingsbedrijf na).

De installatie welke geluid produceert van Interieurbouwbedrijf De Nijs, voldoet niet aan de best beschikbare technieken (BBT). Gelet op de moderne technieken, mag je van een nieuwe installatie verwachten dat deze zelfs stiller is dan de installatie die door Interieurbouwbedrijf De Nijs werd gebruikt. Hierbij moet in aanmerking worden genomen dat het akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat zelfs de installatie van Interieurbouwbedrijf De Nijs niet tot een overschrijding van de geluidswaarden/belemmering heeft geleid.

Toekomstig planologisch kader Hogeweg 107

Op dit moment is het bestemmingsplan Zandzoom in voorbereiding. Dit bestemmingsplan bevindt zich inmiddels in de ontwerpfasen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Zandzoom wordt geen grootschalige uitbreiding of verzwaring van het bedrijf beoogd. In het bestemmingsplan Zandzoom is de bestaande situatie het uitgangspunt. Gelet op de bestaande situatie is het niet waarschijnlijk om in de toekomst functies met een hoge(re) milieucategorie zonder meer toe te laten. Dit wordt bekrachtigd door het ontwerpbestemmingsplan Zandzoom wat ter inzage heeft gelegen vanaf 2 september 2010. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het onderhavige bestemmingsplan de bestemming van Hogeweg 107 niet wijzigt en dat onderhavig bestemmingsplan voor het bedrijf de vigerende mogelijkheden uit het bestemmingsplan Strandwal als uitgangspunt neemt.

Conclusie Hogeweg 107

De mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan 'Strandwal' in aanmerking genomen, blijft er voor het bedrijfspand aan de Hogeweg 107 voldoende ruimte om

bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. Eventueel te treffen maatregelen doen zich niet noodzakelijkerwijs voor en blijven financieel beperkt.

Tennispark De Voetel

De geluidsbelasting vanwege De Voetel is onderzocht (vervat in het rapport van Tebodin d.d. 27 september 2010 (als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd). Het akoestisch onderzoek toont aan dat de geluidswaarde op het plangebied niet worden overschreden.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr, LT) veroorzaakt door de Tennispark de Voetel bedraagt ten hoogst zowel in de dag- en in de avondperiode respectievelijk 50 dB(A) en 38 dB(A) op de rekenpunten.

Ten gevolge van personenauto's bedraagt het maximale geluidsniveau (LAmax) veroorzaakt door de Tennispark de Voetel ten hoogste 41 dB(A) in de dagperiode en 44 dB(A) in de avondperiode. Het maximale geluidsniveau (LAmax) ter plaatse van de rekenpunten bedraagt in de dagperiode ten hoogste 45 dB(A) ten gevolge van de kleine tractor en 50 dB(A) ten gevolge van de grote tractor.

Conclusie geluidhinder bedrijven

Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) en het maximale geluidsniveau (LAmax) wordt voor beide bedrijven voldaan aan de gestelde grenswaarde van respectievelijk 50 dB(A) etmaalwaarde en 70 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de dichtbijzijnde gelegen woningen.

Uit de resultaten van de geluidbelasting van de Nijs interieurbouw en de Voetel ten opzichte van het terrein aan de Hogeweg/ Pagenlaan waar de geplande woningen komen te liggen, kan worden geconcludeerd dat het mogelijk is om de geplande woningen te realiseren. Beide bedrijven voldoen aan de wettelijke geluidsnormen. De geluidsbelasting van nabij gelegen bedrijven vormt derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Stof

Zoals toegelicht in paragraaf 4.3, heeft het bestemmingsplan een zodanige omvang dat sprake is van 'niet in betekende mate'. Dat wil zeggen dat het woningbouwplan dusdanig klein van omvang is dat de hieruit voortvloeiende voertuigbewegingen nauwelijks bijdragen aan de reeds ter plaatse heersende luchtkwaliteit. Aangezien er echter op relatief korte afstand van het plangebied de firma De Nijs Interieurbouw B.V. is gevestigd, dient er onderzoek plaats te vinden naar de te verwachten luchtkwaliteit, in het bijzonder fijn stof (PM10), als gevolg van dit bedrijf. De afstand van de dichtstbijzijnde woning is kleiner dan 50 meter.

Uit het onderzoek⁴ blijkt dat op de grens van het plangebied de grenswaarde van 40µg/m³ als jaargemiddelde concentratie niet wordt overschreden. Het aantal dagen dat de 24 uurgemiddelde concentratie wordt overschreden, bedraagt vijf kalenderdagen per jaar.

Hiermee voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van de voorgenomen woningbouw aan de wettelijke normen uit de Wet luchtkwaliteit. De berekende percentuele bijdrage aan de achtergrondwaarde voor fijn stof (PM10) bedraagt in alle scenario's minder dan 3 % van de grenswaarde en draagt dus 'niet in betekende mate' bij.

Geconcludeerd kan worden dat in de huidige situatie de concentratie aan fijn stof geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

⁴ Tebodin, Luchtkwaliteitsstudie bestemmingsplan Hogeweg/Pagenlaan te Limmen, 14 oktober 2009, documentnummer 73300093.

4.5 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen dit (eventueel) heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is, of geschikt kan worden gemaakt, voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

In het plangebied zijn in de periode 2000-2009 perceelsgewijs diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten van de bodemonderzoeken samengevat.

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit zijn diverse bodemonderzoek verricht. Deze bodemonderzoeken zijn aangevuld en geactualiseerd⁵. Tevens is gebruik gemaakt van het bodemprogramma Squit en ACP-Gis en is contact opgenomen met de provincie Noord-Holland.

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat het gehele terrein inmiddels is onderzocht. Er is historisch onderzoek uitgevoerd. Vervolgens zijn er verschillende bodemonderzoeken verricht waarbij tevens naar asbest is gezocht.

Eikepage

Uit de resultaten van het bodemonderzoek van het perceel aan de Eikenpage blijkt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor eventuele bouw. In het grondwater is een lichte verontreiniging met chroom en minerale olie aangetroffen. De aangetroffen verontreiniging heeft geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu.

Terrein Hogeweg 123

Op deze locatie zijn in het verleden ondergrondse tanks aanwezig geweest. Deze tanks hebben voor bodemverontreiniging gezorgd. Deze locatie is inmiddels gesaneerd. Er heeft een grond- en grondwatersanering plaatsgevonden. Het evaluatierapport zit in dossier Hogeweg 123 te Limmen. Uit dit dossier blijkt dat het geen ernstig geval betrof (ernstig geval: meer dan 25 m³ ernstig verontreinigde grond en/of meer dan 100 m³ ernstig verontreinigd grondwater). Bij de provincie Noord-Holland staat deze locatie bekend als een zogenaamde AA-locatie. Dit houdt in dat het gemeentelijke bestand is overgenomen bij de provincie Noord-Holland. Het heeft verder geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Verder overleg met de provincie Noord-Holland is niet noodzakelijk. Uit de resultaten van de evaluatierapporten blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het onderzochte deel van het perceel voldoende is voor eventuele bouw.

Overig terrein.

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat er lichte tot (plaatselijk) sterke verontreinigingen zijn aangetroffen. Visueel is asbest aangetoond, echter niet analytisch. Ook hier betreft het geen ernstig geval.

Aandachtspunten

Ten zuidwesten van de voormalige gemeentewerf is een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen. In het zuidoostelijk gedeelte is plaatselijk een sterke

⁵ HB Adviesbureau, Gecombineerd verkennend en aanvullend bodem en asbestonderzoek Pagenlaan/Hogeweg te Limmen, d.d. 2 oktober 2009, nummer 6657-A1, en Verkennend asbest in grond onderzoek op een deel van het perceel achter Pagenlaan/Hogeweg (voormalig segesta terrein) te Limmen, d.d. 22 september 2009, nummer 6657-A1-G1.

verontreiniging met zink aangetroffen. Voordat tot bouw wordt overgegaan dient deze verontreiniging te worden verwijderd. Een plan van aanpak is hiervoor opgesteld en de sanering is in gang gezet.

Conclusie

De locatie is geschikt voor woningbouw, mits enkele verontreinigingen worden verwijderd. Er hoeft geen nader bodemonderzoek plaats te vinden. Ook hoeft geen beschikking te worden aangevraagd bij de provincie-Noord-Holland. Er is een plan van aanpak opgesteld voor het verwijderen van de bodemverontreiniging en de sanering is in september 2010 in gang gezet.

4.6 Waterhuishouding

Waterbeheer

Het nieuwbouwplan Hogeweg/Pagenlaan te Limmen valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (tweede waterbeheersplan).

De kern van het nieuwe waterbeleid is dat rekening gehouden dient te worden met veranderende omstandigheden, zoals bodemdaling, zeespiegelrijzing en klimaatverandering. De veranderende omstandigheden leiden tot een waterbeleid dat uitgaat van het vasthouden en bergen van water, naast het traditionele afvoeren van water (kwantiteit). Hiermee worden wateroverlast en watertekort voorkomen en treedt waterkwaliteitsverbetering op (kwaliteit).

In het Nationaal Bestuursakkoord Water heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zich gecommitteerd aan het op orde brengen van het watersysteem om wateroverlast als gevolg van hevige neerslag te voorkomen. Daar waar systemen op orde zijn, wil het Hoogheemraadschap dat zo houden. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen daarom waterneutraal te zijn.

Naast de drietrapsstrategie 'vasthouden-bergen-afvoeren' is 'schoonhouden-scheiden-zuiveren' eveneens een strategie als het gaat om stedelijk water-beheer. Door het toepassen van deze strategie wordt de ruimte in het stedelijk gebied zo ingericht, dat grond- en oppervlaktewater zo min mogelijk worden vervuild. Als dit niet mogelijk is, worden maatregelen getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer dat vervolgens te weinig effect heeft, worden waterstromen gezuiverd.

Waterhuishoudkundige situatie

De waterhuishouding is in beeld gebracht in een uitgebreide waterparagraaf, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd⁶.

In het plangebied Pagenlaan te Limmen zijn goede mogelijkheden om het plan waterhuishoudkundig op een duurzame wijze in te richten. Het plangebied bevat een groen veld wat zal worden aangelegd als wadi. In deze wadi kan het regenwater van het plangebied infiltreren.

⁶ Waterparagraaf Uitbreidingsplan Pagenlaan te Limmen van 12 oktober 2010, Rapportnummer 22 002 04-2_R_2, Versie 02, Hoekstra GWW.

Aan de zijde van het Pageveld, is een strook opgenomen voor waterberging. De strook is 2,5 meter breed en heeft de bestemming 'Groen' en een functieaanduiding 'waterberging'. Binnen deze strook zal een beek worden aangelegd waar water in wordt opgevangen. In feite wordt dit aangelegd als verdiepte groenstrook. De grond komt in beheer van de gemeente.

Aan de zijde van de Hogeweg bevindt zich een bestaande beek die gedeeltelijk zal worden gehandhaafd. Deze beek heeft in het bestemmingsplan de functieaanduiding 'waterberging'. Deze beek betreft een zogenaamde 'schouwbeek'. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is hier bevoegd gezag en ziet toe op onderhoud en handhaving.

Het water zakt weg in de grond (wadi en beek) of wordt (bij hevige neerslag) vervolgens afgevoerd via het regenwaterinfiltratieriool. Bij aanhoudende neerslag zal overtollig water kunnen worden afgevoerd via de bestaande beek aan de zijde van de Hogeweg. Deze beek is met een duiker onder de Hogeweg verbonden met de beek aan de andere zijde van de Hogeweg. De hoeveelheid hiervan is relatief klein (landbouwkundige afvoernorm wordt niet overschreden) zodat hiermee tegemoet kan worden gekomen aan de wens van HHNK om de afvoer via de beek naar het systeem tot een minimum te reduceren. Hiermee wordt optimaal voldaan aan vigerend landelijk en lokaal beleid van waterbeheerders.



Impressie wadi

Wadi

In de planregels is een beschermende regeling opgenomen ter plaatse van de wadi en de meest droog liggende 'beek' achter de woningen aan het Pageveld en de Hogeweg. De waterberging wordt zo optimaal beschermd tegen bebouwing die de functie van de beken zou kunnen schaden.

Flora en fauna

In het kader van natuurbescherming is onderzoek gedaan naar de effecten van het woningbouwplan op de natuurwaarden van de planlocatie zelf⁷. De omgeving is niet gedetailleerd beoordeeld. Naast de afweging voor het bestemmingsplan is tevens

⁷ Else en Linde, Quick scan ecologie Hogeweg/Pagenlaan te Limmen, d.d. april 2009, projectnummer 09.032

onderzocht of ontheffing van de Flora- en Faunawet nodig is bij realisatie van de bebouwing en of compensatie van verloren natuurwaarden nodig is.

Het gebied wordt omschreven als “*braakliggend met een vrijwel gesloten grasmat*”. Plaatselijk is er afval en tuinafval achtergelaten en zijn er enkele hopen zwarte grond en aarde gestort. Het terrein heeft kenmerken van een stadsrandzone. Pal achter de woningen aan de Pagelaan ligt een droge greppel, waarin enkele plekken zijn met modder. Het gebied is volledig omsloten met bebouwing en ligt binnen de bebouwde kom van Limmen. Op een vrij grote afstand ligt het Natura 2000-gebied “Noord-Hollands duinreservaat”, er is geen invloed op het functioneren te verwachten.

De vegetatie op het terrein is niet goed ontwikkeld, de belangrijkste oorzaak ligt in de recente geschiedenis van het terrein en het feit dat het sinds enkele jaren braak ligt. Voor een goede ontwikkeling tot een vegetatie is gewoon meer tijd nodig. De begroeiing is nu een mengsel van grassoorten, pioniersoorten en soorten van hakvruchtakkers en tredvegetaties. Er staan verscheidene soorten die wijzen op bodemverstoring. Echter er is slechts één recente vegetatie-opname na een inventarisatie vijf jaar terug. Wat de ontwikkeling van de vegetatie is, of zal worden, is speculatief.

Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen of te verwachten. De rugstreeppad (*Epidalea calamita*) is een pioniersoort van open, warme en droge gebieden. De rugstreeppad overwintert ingegraven in een losse, zandige bodem of onder tegelpaden. Zodra het leefgebied begroeit raakt vertrekken de dieren. Duidelijk is dat in de huidige situatie van het braakliggende terrein er geen geschikte overwinteringplek (meer) is. Aangezien er evenmin geschikt oppervlaktewater aanwezig is moet geconstateerd worden dat er op dit moment geen aanleiding is te veronderstellen dat er rugstreeppadden aanwezig zijn binnen het plangebied.

Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland gaat ervan uit dat cultuurhistorie geen belemmering hoeft te zijn, maar juist als uitgangspunt kan worden gebruikt voor nieuwe ontwikkelingen. Om bij ruimtelijke ontwikkelingen beter rekening te kunnen houden met –of in te kunnen spelen op het rijke historische verleden heeft de provincie Noord-Holland cultuurhistorische waardenkaarten gemaakt. De Cultuurhistorische waardenkaart van Kennemerland, waarvan de gemeente Castricum deel uitmaakt, is in oktober 2000 verschenen.

Op de kaart staan ter plaatse van het plangebied Hogeweg / Pagenlaan geen geografische, (steden)bouwkundige en/of archeologische waarden aangegeven. In de nabijheid van het plangebied wordt wel de Limmerkoog aangegeven als van hoge geografische waarde. Dit was een van de buurtschappen van Limmen.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet wijzigt de Monumentenwet 1988 en geeft onder meer uitvoering aan het (Europese) Verdrag van Malta uit 1992. Belangrijkste uitgangspunten van dit verdrag zijn het zorgdragen voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en het principe dat de verstoorder van het bodemarchief de kosten betaalt van noodzakelijk archeologisch onderzoek. Voor de ruimtelijke onderbouwing is van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

Volgens de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het Laat Neolithicum t/m de Late

Middeleeuwen. Hierbij kan het gaan om relatief grote nederzettingsterreinen waarvan de meeste resten zich, gezien de geologische situatie, waarschijnlijk op verschillende niveaus kunnen bevinden.

In december 2004 is door het archeologisch adviesbureau RAAP een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd met het doel eventueel aanwezige archeologische resten op te sporen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit, aard, datering, omvang en diepteligging ervan. Tijdens dit onderzoek zijn in het plangebied, in tegenstelling met wat werd verwacht, geen (eenduidige) archeologische resten aangetroffen. Naar verwachting zal er als gevolg van geplande werkzaamheden (eventuele grondwerkzaamheden tot 2 m –Mv) geen verstoring van archeologische waarden optreden. Derhalve worden geen aanbevelingen voor vervolgonderzoek gedaan. Het steunpunt cultureel erfgoed Noord-Holland deelt deze conclusie, wel wordt geadviseerd de archeologische werkgroep de mogelijkheid te bieden om waarnemingen te doen binnen het plangebied.

4.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Besluit heeft tot doel zowel individuele burgers (plaatsgebonden risico) als groepen burgers (groepsgebonden risico) een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit gemeenten en provincies in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven.

In verband met externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van de risicovolle activiteit. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers kan zijn bij een ongeval op basis van de aanwezige mensen.

Er dient een onderzoek plaats te vinden indien een (beperkt kwetsbaar object) zich bevindt binnen:

- de invloedssfeer van een transportroute (weg, spoorweg, waterweg of buisleiding) of
- de externe veiligheidscontour van een inrichting, die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) valt. In het Bevi zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Holland (zie uitsnede hieronder) kan er worden geconcludeerd dat het plangebied buiten de risico contouren (rode lijn) van transportroutes en Bevi bedrijven ligt. Een onderzoek naar externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.



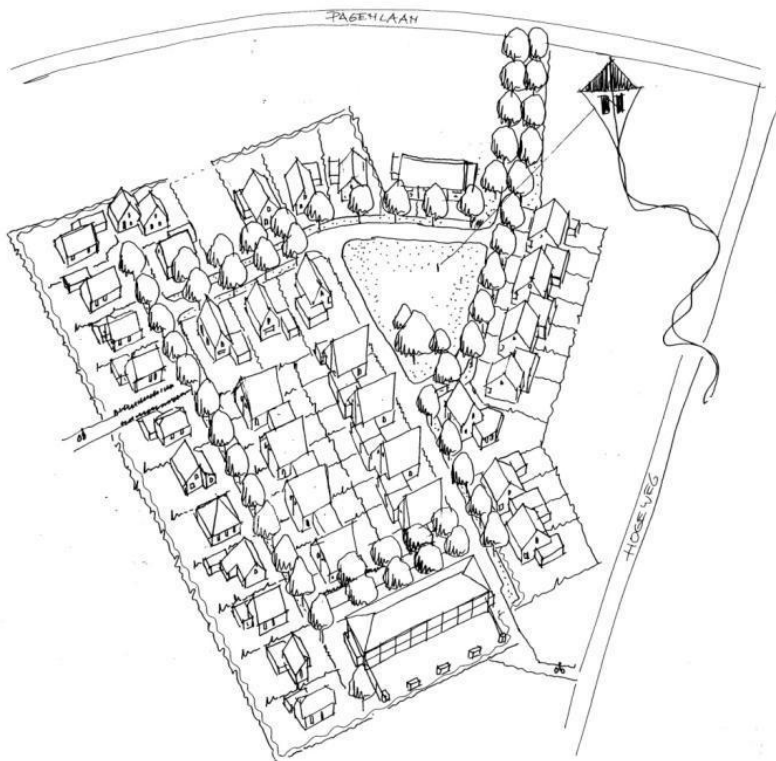
5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Programma en uitgangspunten

De meeste voorzieningen, horeca en winkels in Limmen zijn gesitueerd binnen het ten oosten van de Rijksweg gelegen gedeelte van het dorp. De winkelvoorzieningen zijn bewust geconcentreerd rond de Vuurbaak en de Kerkweg. Hier ligt het dorps hart. Vanuit het gegeven dat verspreid liggende winkels minder toekomstkansen hebben, is het gewenst de aanwezige concentratie zoveel mogelijk te versterken. Nieuwe voorzieningen dienen bij voorkeur daar geprojecteerd te worden. Bij de ontwikkeling van woongebieden dient er een goede relatie te zijn tussen woon- en werklocaties. Dit betekent dat overlast van werkgelegenheid voorkomen dient te worden, maar dat menging van wonen en werken in de vorm van praktijk- en atelierwoningen niet in de weg gestaan wordt. Voor het woningbouwprogramma wordt uitgegaan van 25% sociale koopwoningen, 25% vrijstaande woningen en 50% geschakelde woningen.

Voor het plan Hogeweg/Pagenlaan gelden verder de volgende uitgangspunten:

- ontsluiting van en inzicht in het gebied vanaf de Pagenlaan;
- langzaam verkeersverbindingen met de omgeving;
- mogelijk maken toekomstige ontsluiting en uitbreiding aan de zuidkant;
- aansluiting bij het karakter van de bebouwing in de omgeving (dorps karakter);
- opname drie bestaande woningen in de verkaveling;
- afstand tot bestaande woningen aan het Pageveld;
- divers woningaanbod.



Stedenbouwkundig richtbeeld



Verkavelingsplan

5.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is omsloten door bebouwde linten. In de verkaveling van het gebied zijn de richtingen van deze bestaande linten overgenomen om een heldere situatie van tuinen tegen tuinen te creëren. Met een open verkaveling wordt aangesloten bij de aangrenzende bestaande bouw van met name vrijstaande woningen. In het middengebied gaat deze open verkaveling over op een wat dichtere verkaveling. Hier kan ook wat hoger gebouwd worden. Een deel van het middengebied blijft open ten behoeve van groen.

Bij de entree van de wijk wordt aan de Pagenlaan een woning toegevoegd. Zo krijgt de entree van de nieuwe buurt enige nadruk en wordt het zicht op de achtertuinen van de bestaande achterliggende woningen ontnomen. Het achterpad, dat gehandhaafd moet blijven, krijgt meer recht van bestaan en ligt het minder verloren in de ruimte.

In de straat gespiegeld aan de Pagenlaan worden de drie bestaande woningen op een logische wijze opgenomen. Ook kan in deze structuur de open gebleven kavel in de toekomst, zo mogelijk, eenvoudig ingevuld worden. In het hofje in de noordwest hoek van het plangebied is de bebouwing zodanig gepositioneerd dat de straat hier ruimtelijk beëindigd wordt. Aan de zuidkant blijft de mogelijkheid open de weg door te trekken voor toekomstige uitbreidingen.

Het dorps karakter krijgt vorm door de buurt een groene uitstraling te geven met behulp van beplanting in het wegprofiel en door de ruime voortuinen van de woningen. Daarnaast doet de diversiteit aan woningen, waaronder veel vrijstaande woningen die door particulieren gebouwd worden, mee aan het creëren van een dorps karakter. Bij de geschakelde woningen en de meergezinswoningen dient aandacht te worden besteed aan de geleiding van de bebouwing, zodat ook deze bebouwing bijdraagt aan het kleinschalige karakter van woongebied.

De geplande woningen moeten zo weinig mogelijk nadelige effecten hebben voor de bestaande omliggende woningen. Omdat de bestaande woningen aan het Pageveld dicht op de erfgrans en dus dicht op het plangebied staan, is er voor gekozen een strook grond van 2,5 meter met de bestemming Groen in beheer te geven van de gemeente. Vervolgens mag het hoofdgebouw van de nieuwe woningen niet dichterbij 12 meter vanaf de perceelgrens gerealiseerd worden. Hierdoor ontstaat er een afstand van de nieuwe en tot de bestaande woningen van minimaal 14,5 meter. Voorts mogen geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, behoudens niet omgevingsvergunningplichtige bijbehorende vrijstaande bouwwerken. In de zuidoost hoek is de bebouwing op de kavel zo ver als mogelijk van de bestaande bebouwing aan de Hogeweg geplaatst. Aan de zuidkant van het plan zijn de meergezinswoningen gepland in de vorm van studio's boven benedenwoningen (BeBo-woningen).

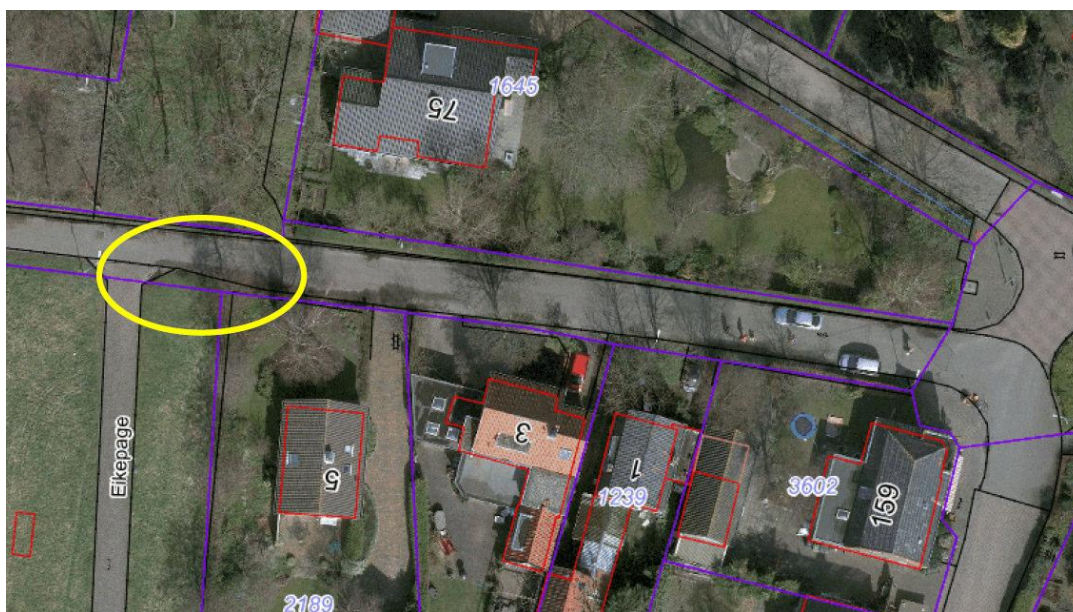
5.3 Verkeer en vervoer

Ontsluiting

De toegangsweg voor de gemeente Limmen is de Rijksweg. De ontsluiting van het plangebied Hogeweg/Pagenlaan voor de auto vindt plaats vanaf de Pagenlaan. Van hieruit kunnen auto's direct naar de Rijksweg, zodat er in de aangrenzende woongebieden relatief weinig extra verkeersbewegingen zullen plaatsvinden. Voor langzaam verkeer zijn er twee extra verbindingen met de locatie namelijk in het westen via het Pageveld en in het zuidoosten via de Hogeweg. De ontsluiting in het westen geeft bewoners van het aangrenzende gebied een alternatieve, kortere route naar de dorpskern. In de omgeving van het plangebied hebben de wegen een maximumsnelheid van 30 km/uur. Qua openbaar vervoer is men aangewezen op de bus met een halte aan

de Rijksstraatweg bij de kruising met de Visweg. Hier vertrekken 2 bussen per uur richting Alkmaar en 2 richting Castricum.

Om de verkeerseffecten te kunnen beoordelen is een onderzoek opgesteld door Goudappel Coffeng⁸. Uit dat onderzoek is gebleken dat, om de verkeersafwikkeling van en naar het plangebied bestemmingsplan Hogeweg – Pagenlaan veilig te kunnen laten plaatsvinden, een verbreding van de brutobreedte van de Pagenlaan nodig is. Het betreft het oostelijk deel tussen de aansluiting van het plangebied en de Hogeweg, zodat een totale breedte beschikbaar is van circa 4,60 meter. Deze aanpassing houdt direct verband met de nu voorgenomen ontwikkeling. Het is noodzakelijk om deze aanpassing samen met de realisatie van de woningbouw ter hand te nemen. Voor de overige gewenste verkeerstechnische aanpassingen uit dat onderzoek geldt, dat deze beter kunnen worden gecombineerd met de voorgenomen ontwikkelingen van de Zandzoom. Deze knelpunten zijn geen belemmering voor het bestemmingsplan Hogeweg – Pagenlaan.

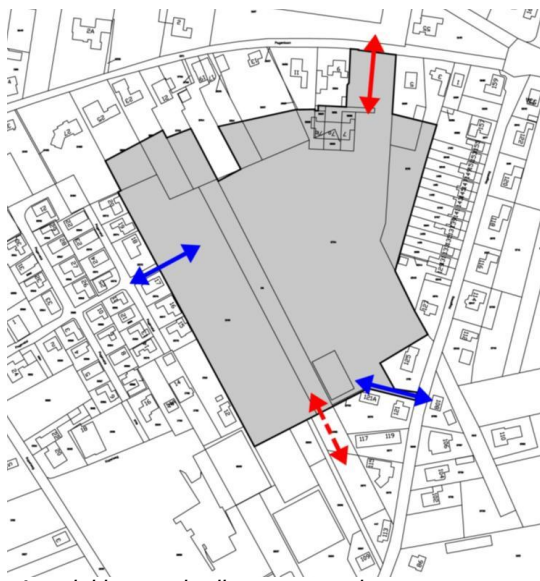


Locatie verbreding Pagenlaan

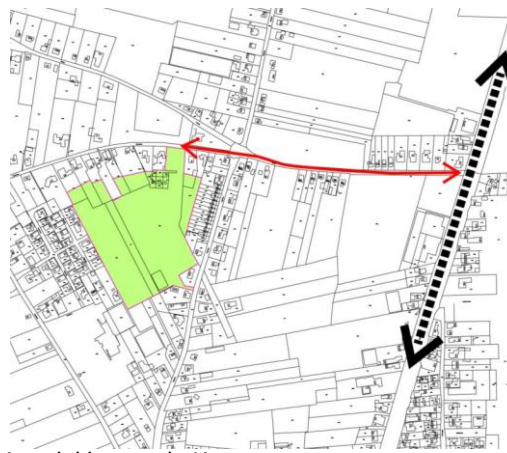
Parkeren

Limmen is een forenzendorp. Veel mensen die er wonen, werken elders. Vanwege de geringe openbaar vervoersmogelijkheden zijn veel mensen op de auto aangewezen. Dit heeft consequenties voor de parkeerdruk. Er wordt uit gegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Het parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen terrein plaats. Voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen gaat men uit van 1 parkeerplaats op eigen erf en daarnaast 1 parkeerplaats per woning in het openbaar gebied ten behoeve van bezoekers. Voor de overige woningen worden 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. In het profiel van de straten is met name ruimte gereserveerd voor langsparkeren. Op een aantal plaatsen in het plangebied, onder andere bij de meergezinswoningen is geconcentreerd parkeren in de vorm van dwarsparkeren mogelijk.

⁸ Goudappel Coffeng, Verkeerseffecten bestemmingsplan Hogeweg/Pagenlaan, d.d. 18 mei 2009, kenmerk OGL001/Adr/0003.



*Aansluiting op de directe omgeving:
auto (rood) en langzaamverkeer (blauw)*



Aansluiting op de Kennemerstraatweg

5.4 Groen en openbare ruimte

Om de buurt een dorps karakter te geven is het onder andere nodig bomen en ander groen te planten. Naast de rijbaan is aan één zijde een strook van 2,25 meter opgenomen, waarin kan worden geparkeerd en bomen met onderbeplanting een plek kunnen krijgen. In deze strook is alleen lage beplanting onder de bomen gepland, zodoende kan er voor de rest flexibel geparkeerd worden. Bij de onderbeplanting kan rekening gehouden worden met verschillende kleuren in verschillende seizoenen zodat dit een gevarieerd beeld oplevert.

Op diverse plekken, zoals bij de meergezinswoningen, het westelijk deel van de boog en de entree, is groen gepland om onregelmatigheden in de verkaveling op te vangen. Het toepassen van voortuinen bij de woningen, die doorgaans minimaal 5 meter zijn, draagt ook bij aan het groene karakter van de buurt. Het groene middengebied is de spil van de buurt.

Speciale aandacht in het plan gaat uit naar de plekken waar de zijanten van woningen grenzen aan het openbaar gebied. Er moet voorkomen worden dat schuttingen de openbare ruimte ontsieren. Dit kan door in het ontwerp van de woningen tuinmuren op te nemen of het plaatsen van beplanting al dan niet op openbaar terrein.

Naast de beplanting heeft ook de bestrating een aandeel in het vormgeven van een dorps karakter. Door het realiseren van een voetstrook en een rijbaan op hetzelfde niveau kan de breedte van het verharde oppervlak beperkt blijven; de voetstrook kan incidenteel gebruikt worden door auto's die elkaar passeren. Daarnaast heeft deze voetstrook een meer dorpsse uitstraling dan een verhoogd trottoir.

5.5 Woningen

In het plan Hogeweg/Pagenlaan wordt een dorps karakter nagestreefd om zodoende aan te sluiten bij het karakter van de omringende dorpslinten. Dit houdt onder andere in kleinschaligheid, diversiteit en groen.

Aan de randen van het plan zijn, in verband met de kleinschaligheid, de mogelijkheid tot aaneenbouwen van woningen beperkt. Hier worden met name vrijstaande en twee onder een kap woningen gebouwd. Een deel van deze woningen wordt in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. Dit zal de diversiteit ten goede komen. Aan de westrand tegen de voormalige recreatiewoningen is een maximale hoogte van 1 laag met kap toegestaan. In het midden en oosten van het plan is een maximale hoogte van 2 lagen met kap toegestaan. Ter plaatse van de meergezinswoningen in het zuidelijk deel van het plan is een maximale bouwhoogte van 3 lagen toegestaan.

Ook bij het toepassen van rijen woningen en meergezinswoningen is het van belang dat het kleinschalige karakter van het gebied niet verloren gaat. Dit kan bijvoorbeeld door verticale geleding van de massa's toe te passen. Zo is het streven de meergezinswoningen in de vorm van benedenwoning en daarboven studio's (BeBo-woningen) te realiseren met portiekontsluiting in plaats van galerijontsluiting. Voor wat betreft de materialisering van de woningen moet worden aangesloten bij de bebouwing in de omgeving.

5.6 Toekomstige ontwikkelingen en duurzaamheid

In het plan is ingespeeld op mogelijk toekomstige ontwikkelingen. Aan de zuidkant van het plan is de mogelijkheid opgenomen het ten zuiden van het plangebied gelegen terrein in samenhang met het huidige plan te ontwikkelen. De straat kan eenvoudig in zuidelijke richting doorgetrokken worden.

In de noordelijke boog is de mogelijkheid opgenomen dat de niet bebouwde kavel toch bebouwd wordt, zonder dat de structuur van het plan aangetast wordt.

Op 15 mei 2007 heeft een gesprek plaatsgevonden met de projectontwikkelaar. De projectontwikkelaar heeft aangegeven er naar te streven het plusniveau van het beleid "Standaardeisen Duurzaam Omgeven" toe te passen.

Dit betekent dat voor het plangebied de volgende uitgangspunten gelden:

- Energie/Binnenmilieu: combinatie van "degelijk bouwkundig" en "moderne techniek". Uitstekende schilisolatie, optimale daglichttoetreding, goede zonwering, installatieconcept met maximaal thermisch comfort in zomer en winter; ventilatiesysteem gericht op gezond binnenklimaat en gebruiksgemak;
- Materialen en constructies: lage milieubelasting, lage schadelijke emissies naar het binnenmilieu;
- Water: zoveel mogelijk vertraagd afvoeren of op perceel laten; watersysteem waar mogelijk combineren met aantrekkelijke groene omgeving.

6 JURIDISCHE OPZET

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Hogeweg / Pagenlaan van de gemeente Castricum bestaat uit:

- de verbeelding, schaal 1:1.000, NL.IMRO.0383.BPL10HogewegPagenl-VS01, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven, met bijbehorende verklaring;
- de planregels;
- een toelichting;
- diverse bijlagen (m.n. omgevingsonderzoeken).

De verbeelding en de planregels vormen in onderlinge samenhang de juridisch 'bindende' delen van het plan, waaruit voor een ieder bindende regels voortvloeien. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk binnen de door het beleid gewenste mogelijkheden, van de bestaande situatie af te wijken en een woonbuurt te ontwikkelen. Op de verbeelding zijn bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Voor de planopzet is gekozen een zelfde methodiek toe te passen als voor het plan Limmerbuurt en Limmerbuurt tweede fase. Dit betekent een gedetailleerde verbeelding om de ontwikkeling van het nieuwe woongebied goed te kunnen sturen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, 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 Juridische vormgeving

De uitgangspunten voor het juridische plan zijn als volgt:

- het bestemmingsplan dient over voldoende flexibiliteit te beschikken, opdat de beoogde ontwikkelingen niet te zeer worden belemmerd en om tegelijkertijd onvoorziene wijzigingen en omstandigheden het hoofd te kunnen bieden. Voorliggend bestemmingsplan gaat uit van een flexibele juridische regeling;
- het bestemmingsplan dient voldoende rechtszekerheid te verschaffen over de potentiële mogelijkheden van de grond, alsmede het gebruik daarvan;
- het bestemmingsplan moet voorkomen dat er ongewenste bebouwing ontstaat;
- het bestemmingsplan dient het ruimtelijk en functioneel beleid te vertalen;
- het bestemmingsplan moet de randvoorwaarden ten aanzien van belangrijke omgevingsaspecten vastleggen.

6.3 Opzet bestemmingsplan

De planregels bevatten (samen met de verbeelding) het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

De planregels van het bestemmingsplan beginnen zoals gebruikelijk met *Begrippen* en *Wijze van meten*. In dit eerste hoofdstuk met inleidende bepalingen wordt een aantal

begrippen dat nadere toelichting vereist, verduidelijkt om interpretatieproblemen bij de uitvoering van het bestemmingsplan zoveel mogelijk te voorkomen.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen

In het volgende hoofdstuk van de planregels, de *Bestemmingsregels*, zijn de verschillende bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende functionele- en bebouwingsmogelijkheden. De bestemmingen hebben de volgende volgorde van opbouw:

1. bestemmingsomschrijving,
2. bouwregels;
3. nadere eisen (optioneel);
4. ontheffing van de bouwregels (optioneel);
5. specifieke gebruiksregels (optioneel);
6. ontheffing van de gebruiksregels (optioneel);
7. aanlegvergunning (optioneel);
8. sloopvergunning (optioneel);
9. wijzigingsbevoegdheid (optioneel).

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

Ongeveer in het midden van het plan Hogeweg/Pagenlaan is een groene plek gesitueerd. Op de groene plek liggen functieaanduidingen ('waterberging'). De functieaanduiding 'waterberging' houdt in dat bij hevige regenval het groen gebruikt wordt ten behoeve van waterberging om het overvloedige water op te vangen. Het groen fungeert op deze plek als wadi. Gelet op het overwegend groene karakter en de groene uitstraling van dit stuk, is de bestemming 'Groen' het meest passend. Vanwege de beoogde diepte van deze wadi en de belangrijke functie van waterberging, zijn geen andere functies of bebouwing toegelaten op deze plek.

Tuin

De op de verbeelding voor voor- of zijtuin en/of open erf aangewezen gronden zijn bestemd als 'Tuin'. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en erkers (behorende bij de aangrenzende woningen in de bestemming 'Wonen') toegestaan. Aan de bouwmogelijkheid voor erkers zijn voorwaarden gesteld met betrekking tot de maximale diepte, hoogte en dergelijke.

Verkeer - Verblijfsgebied

De straat, inclusief de beplanting en de parkeermogelijkheden, heeft de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegelaten.

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op de woningen met bijbehorende erven. Omdat in het plangebied verschillende typen woningen voorkomen/dienen te worden gebouwd, is binnen de bestemming 'Wonen' een onderscheid in vier categorieën gemaakt:

1. ter plaatse van de bouwaanduiding 'gestapeld', zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
2. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen', zijn uitsluitend twee-aaneen geschakelde woningen toegestaan;

3. ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd', zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
4. ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand', zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.

Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Voor deze bouwwerken gelden maxima ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en omvang. Voor de vrijstaande woningen is een maximale inhoud van 1.000 m³ bepaald, voor de overige woningen is dit 600 m³. De hoofdgebouwen mogen alleen binnen de bouwvlakken die op de verbeelding zijn weergegeven, worden gebouwd. Bovendien dient de voorgevel en/of zijgevel van het hoofdgebouw uitsluitend in de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd en dienen afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens te worden aangehouden. De regels schrijven een minimale en maximale dakhelling voor om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het beeldkwaliteitsplan.

Voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze zowel in als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, maar alleen op zij- en achtererf en ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Erkers mogen wel op het voorerf. Om te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt volgebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan, is een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 50%. Dit is het deel van het bouwperceel dat mag worden bebouwd met hoofdgebouw, aan- en uitbouw, bijgebouw en/of overkapping.

Uitzondering op deze regel is dat voor het achtererf van de woningen grenzend aan de zijde van het Pageveld de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten-bouwwerken vrijstaand' is opgenomen. Binnen deze specifieke bouwaanduiding worden via het bestemmingsplan geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan, behoudens niet omgevingsvergunningsplichtige bijbehorende vrijstaande bouwwerken.

De planregels bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied. Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie.

Binnen de bestemming 'Wonen' ligt aan de zijde van de Hogeweg een strook met een functieaanduiding ('waterberging'). Deze strook beoogt de (vaak droog liggende) beek die achter het perceel aan de Hogeweg loopt, te beschermen tegen bebouwing. De (droog liggende) beek speelt een belangrijke rol bij de waterberging.

Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen

Het derde en laatste hoofdstuk van de planregels bevat de algemene bepalingen. Naast de gangbare *anti-dubbeltelregel* en *uitsluiting aanvullende werking bouwverordening* kent het bestemmingsplan *algemene gebruiksregels* en *algemene ontheffingsregels*.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen

Het overgangsrecht heeft ten doel de rechtstoestand tijdens de overgangsfase vast te leggen van bouwwerken, die op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden (bouwvergunning verleend of nog te verlenen) en die afwijken van de bebouwingsregels van dit plan. Het artikel heeft ook betrekking op het gebruik van de onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan afwijkt. Het overgangsrecht is, evenals de anti-dubbeltelregel, opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening 2008 met de verplichting om dit op te nemen in het bestemmingsplan. In de

slotregel wordt de titel gegeven waarmee het bestemmingsplan dient te worden aangehaald.

6.4 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de planregels van het plan.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In november 2001 heeft de gemeente Castricum samen met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten ('zgn. 'package-deal'). Samengevat komt de 'package-deal' erop neer dat de initiatiefnemer, in ruil voor het openhouden van het zwembad Dampegheest voor maximaal vijf jaar, de gemeente de oude gemeentewerf met omliggende gronden - kadastraal gemeente Limmen, sectie C, nr. 3794 en sectie c, nummer 131 verkoopt aan de initiatiefnemer. De gemeente heeft hierbij aangegeven dat zij bij voorrang en mede ter uitvoering van het Koninklijk besluit ten aanzien van het bestemmingsplan 'Strandwal' een herziening van dit bestemmingsplan ter hand zal nemen. De initiatiefnemer heeft vervolgens met de overige grondeigenaren binnen het plangebied overeenstemming bereikt over de verkoop, dan wel ruil of inbreng van gronden voor de ontwikkeling van het betreffende gebied bereikt.

De verplichtingen van de initiatiefnemer en de gemeente bij de uitvoering van het project zijn neergelegd in een –aanvullend op de 'package deal' overeengekomen- anterieure overeenkomst kostenverhaal. In deze anterieure overeenkomst is mede rekening gehouden met mogelijke aanspraken op planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. Voorts ziet de anterieure overeenkomst toe op kostenverhaal die verband houdt met de aanleg van infrastructuur (o.a. gedeeltelijke verbreding van de Pagenlaan) en teruglevering van door de exploitant gerealiseerde openbare ruimte. Met de anterieure overeenkomst zijn de kosten 'anderszins verzekerd'. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Veel omwonenden brengen grond in in het plangebied. Zij hebben direct belang bij de uitvoering van het plan. Alvorens tot een definitief plan te komen, zijn omwonenden herhaaldelijk informeel geïnformeerd. De door hen aangedragen wensen zijn zo goed mogelijk in het plan verwerkt. Hierdoor is er voor het plan veel draagvlak ontstaan.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 september 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn negen inspraakreacties ingekomen. Deze inspraakreacties zijn verwerkt in een aparte 'Nota van inspraak en overleg'.

Op 25 september 2008 heeft tevens een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Op deze avond werd een presentatie gegeven en was er gelegenheid om vragen te stellen aan de gemeente, architect en stedenbouwkundige. De informatieavond werd door veel belangstellenden bezocht (circa 200 personen).

Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan heeft tevens vooroverleg plaatsgevonden op grond van artikel 3.1.1 Bro. Deze reacties zijn eveneens verwerkt in een aparte 'Nota van inspraak en overleg'.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode werd een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze in te dienen.

Gedurende openingstijden was het ontwerpbestemmingsplan met alle bijlagen analoog raadpleegbaar op de gemeentelijke locatie aan de Zonnedaauw 4 in Limmen. Het ontwerpbestemmingsplan met alle bijlagen was tevens digitaal raadpleegbaar via:

- de gemeentelijke website: www.castricum.nl

- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen:
www.ruimtelijkeplannen.nl

Op donderdagavond 22 april 2010 is door de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd in 'de Burgerij' in Limmen. Deze informatieavond werd door veel belangstellenden bezocht.

Tijdens de terinzagelegging zijn zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn verwoord en voorzien van een adequate beantwoording in de 'Nota zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hogeweg Pagenlaan'.