

## Bestemmingsplan Limmen - Zandzoom



VOORONTWERP



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

## Bestemmingsplan Limmen - Zandzoom

### VOORONTWERP

#### Inhoud

---

Toelichting + bijlage

Regels + bijlagen

Verbeelding

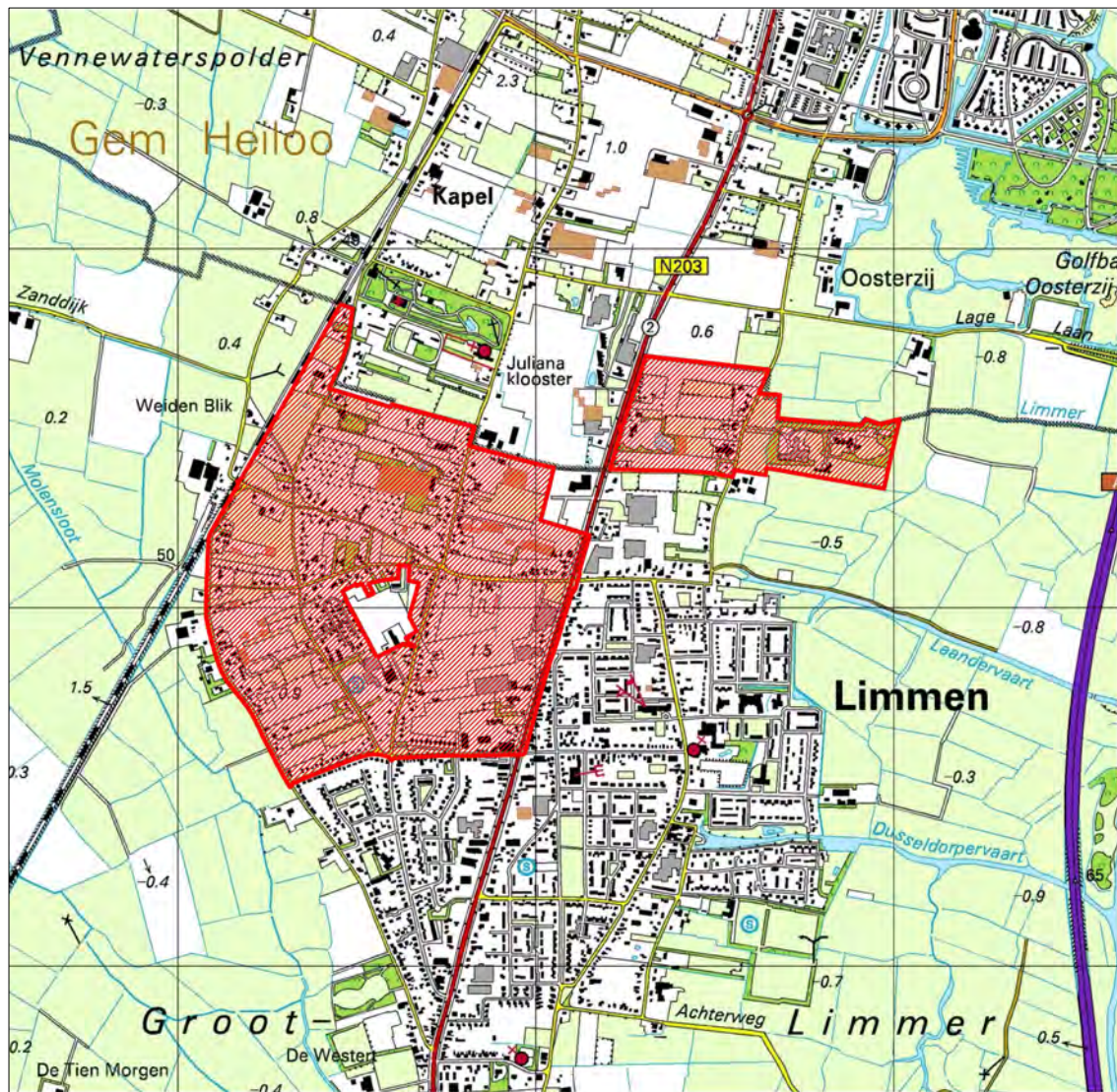
16 april 2010

Projectnummer 041.00.00.09.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

|          |                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                         | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Huidige ruimtelijke en functionele karakteristiek</b> | <b>9</b>  |
| 2.1      | Ruimtelijke structuur                                    | 9         |
| 2.2      | Functionele structuur                                    | 12        |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                      | <b>17</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                                              | 17        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                       | 19        |
| 3.3      | Regionaal beleid                                         | 24        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                                      | 24        |
| 3.5      | Planvorming Zandzoom                                     | 26        |
| <b>4</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                  | <b>35</b> |
| 4.1      | Hoofdstructuur                                           | 35        |
| 4.2      | De woonfunctie                                           | 38        |
| 4.3      | Verkeer en ontsluiting                                   | 40        |
| 4.4      | Overige functies                                         | 45        |
| 4.5      | Duurzaamheid                                             | 45        |
| 4.6      | Fasering                                                 | 47        |
| <b>5</b> | <b>Randvoorwaarden</b>                                   | <b>49</b> |
| 5.1      | Milieu                                                   | 49        |
| 5.1.1    | Wegverkeerslawaaï                                        | 49        |
| 5.1.2    | Spoorweglawaaï                                           | 51        |
| 5.1.3    | Hinder bedrijven                                         | 52        |
| 5.1.4    | Luchtkwaliteit                                           | 54        |
| 5.1.5    | Externe veiligheid                                       | 55        |
| 5.1.6    | Conclusie                                                | 55        |
| 5.2      | Waterparagraaf                                           | 56        |
| 5.3      | Ecologie                                                 | 60        |
| 5.4      | Archeologie                                              | 62        |
| 5.5      | Bodem                                                    | 64        |
| <b>6</b> | <b>Juridische vormgeving</b>                             | <b>67</b> |
| 6.1      | Bestemmingsplanprocedure                                 | 67        |
| 6.2      | Toelichting op de bestemmingen                           | 68        |

|          |                                       |           |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>7</b> | <b>Exploitatie</b>                    | <b>73</b> |
| <b>8</b> | <b>Uitkomsten overleg en inspraak</b> | <b>75</b> |

## **Bijlagen**

# Inleiding



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

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

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

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

Het nieuwbouwproject Hogeweg/Pagenlaan en het bedrijventerrein Nieuwelaan vallen buiten dit bestemmingsplan. Hiervoor zijn zelfstandige bestemmingsplannen in voorbereiding. De plangrenzen van het voorliggende plan zijn afgestemd op de plangrenzen van deze plannen.

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



Figuur 1.1 Plangebied met globale plangrenzen (foto Google Earth)

#### VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

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

Tabel 1.1 Vigerende bestemmingsplannen

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

In de nieuw in te richten gebieden is het voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Om het voorkeursrecht te bestendigen dient het voorliggende bestemmingsplan uiterlijk 13 februari 2011 te worden vastgesteld. Inmiddels vinden onderhandelingen plaats met enkele

grondeigenaren. Met de grootste grondeigenaar in het gebied heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten voor samenwerking en uitvoering. Ten behoeve van de planvorming en de exploitatie is de oprichting van een Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) in voorbereiding, waarin gemeente en marktpartijen samenwerken.

In het navolgende hoofdstuk wordt in de eerste plaats ingegaan op de historische achtergrond van het gebied en komen de functionele en ruimtelijke kenmerken in de huidige situatie aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het voor het plangebied relevante provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader behandeld. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 5 ingegaan wordt op de planologische randvoorwaarden (waaronder milieu, ecologie, archeologie en water). In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot komt in hoofdstuk 8 de verslaglegging van de overleg- en inspraakprocedure aan de orde.

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

DIGITAAL PLAN

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

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

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

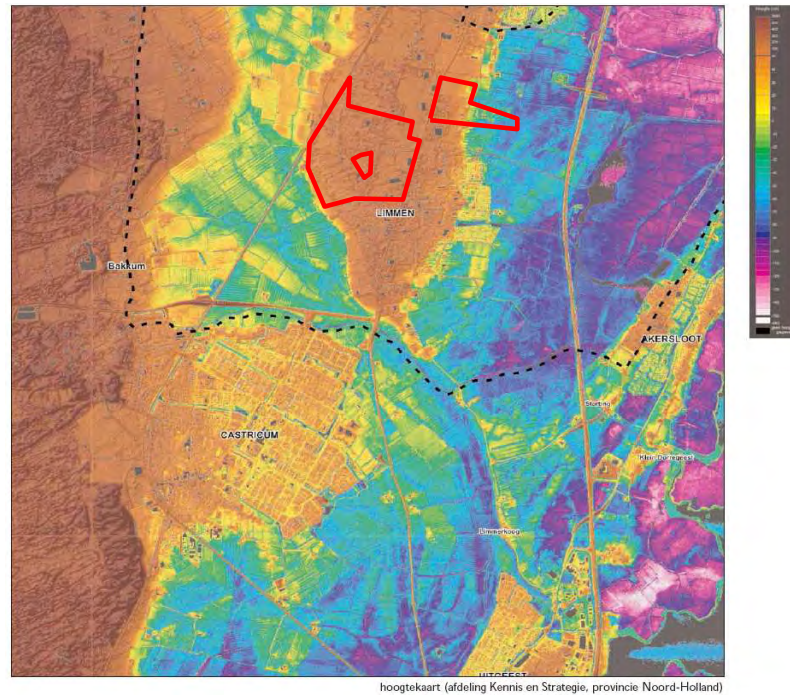
# Huidige ruimtelijke en functionele karakteristiek

## 2.1

### **Ruimtelijke structuur**

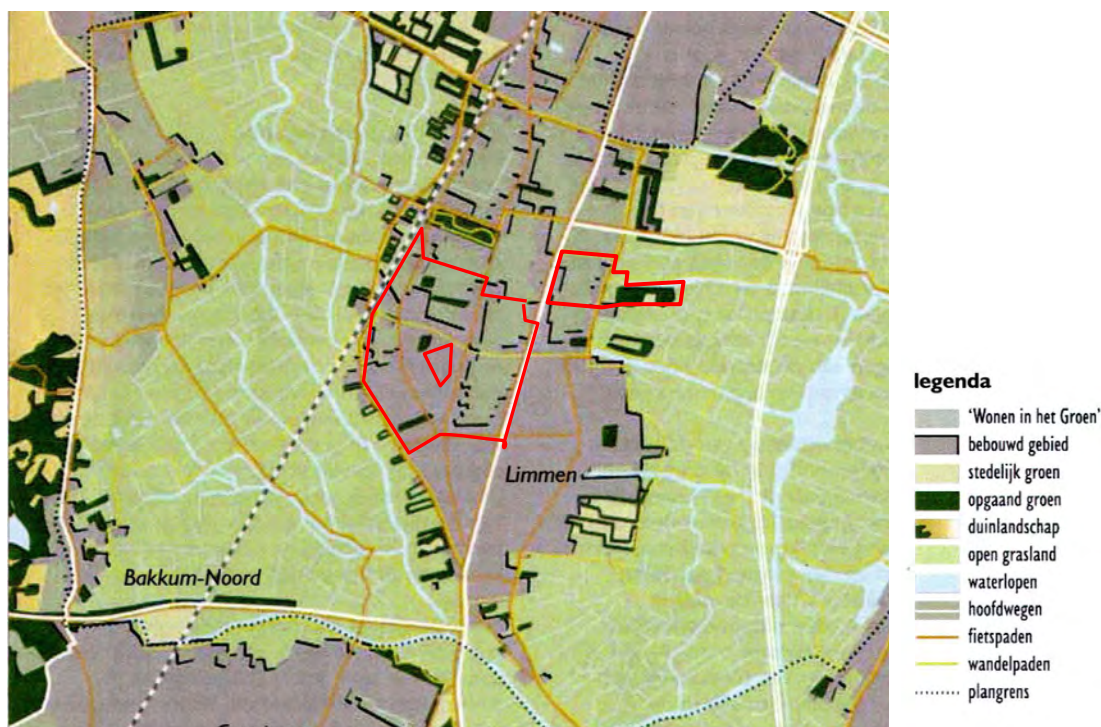
#### Hoofdstructuur

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



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

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



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

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

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

#### Bebouwing

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

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

In 2006 is voor de gemeente een selectievoorstel opgesteld voor een gemeentelijke monumentenlijst (Stichting Welstandszorg Noord-Holland, 2007) In het plangebied zijn drie elementen geselecteerd:

- een zitbank aan de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat uit 1937, opgericht ter gelegenheid van het ambtsjubileum van burgemeester J.J. Nieuwenhuijsen;
- een bollenschuur aan de Hogeweg 108 uit omstreeks 1900;
- een voormalige tuinderswoning met bollenschuur aan de Rijksweg 166 van omstreeks 1930.

De zitbank en de bollenschuur zijn als gemeentelijk monument geselecteerd.

#### Strandvlakte

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

## 2.2

### **Functionele structuur**

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

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

#### **Wonen**

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

## Bedrijven

Langs nagenoeg alle bestaande wegen in het plangebied komen bedrijven voor. Het gaat daarbij in de eerste plaats om agrarische bedrijven en bedrijven die zijn gelieerd aan de agrarische sector. Op de agrarische bedrijfspercelen van deze bedrijven is de Wet Voorkeursrecht van toepassing. De agrarische bedrijven zullen bij uitvoering van de woningbouwplannen grotendeels verdwijnen. Daarnaast zijn er andersoortige bedrijven in het gebied gevestigd. Ook hierbij geldt dat bij sommige bedrijfspercelen het voorkeursrecht op basis van de de Wvg van toepassing is. Tabel 2.1 geeft een overzicht hiervan.

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

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

| Adres                           | Naam                    | Branche                                         |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------|
| Burg. Nieuwenhuis-senstraat 16  | Antiek Van Galen        | Opslag en verkoop antiek e.d.                   |
| Burg. Nieuwenhuis-senstraat 16c | Martin Schilder         | Stalling auto's                                 |
| Dronenlaantje 3                 | Agrarische schuur       | Akkerbouw                                       |
| Hogeweg 92                      | J.S.T.R. Hollander      | Hovenier                                        |
| Hogeweg 94                      | Fa. Gebr. Min           | Groothandel bollensector                        |
| Hogeweg 142-146                 | L.J.P. Meijland         | Akkerbouw, kassen                               |
| Hogeweg 152                     | P.G. Levering           | Akkerbouw, kas                                  |
| Hogeweg 167                     | Wempe Transport         | Transportbedrijf                                |
| Hogeweg 177                     | Bloembollen Bierman     | Akkerbouw, kas                                  |
| Hogeweg 193                     | A.P. van der Velden     | Aluminiumbewerking                              |
| Kapelweg 70                     | C.G. Louwe              | Akkerbouw, kas                                  |
| Nieuwelaan 4a                   | Kwekerij C. Schilder    | Akkerbouw, kas                                  |
| Oosterzijweg 27                 | Fa. E.J. Kaandorp       | Bollenschuur en kas (bij no 25)                 |
| Rijksweg 107                    | Fa. Oostermeijer        | Transport, op- en overslag bakkerijgrondstoffen |
| Rijksweg 107                    | Fa. Zandbergen          | Transportbedrijf                                |
| Rijksweg 127a                   | Kwekerij C.G. Schilder  | Tuinbouw, kas                                   |
| Westerweg 124                   | B. Dirkson              | Fokken dieren                                   |
| Westerweg 140                   | Fa. E. Metzelaar en zn. | Hovenier, kas                                   |
| Westerweg 144                   | M.J.M. Metzelaar        | Akkerbouw (stopt)                               |

## Recreatie

In het plangebied zijn enkele verblijfsrecreatieterreinen aanwezig:

|             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| Hogeweg 179 | Kleinschalig kampeerterrein |
| Kapelweg 68 | Recreatiepark               |
| Visweg 97   | Recreatiepark               |

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

## Overige voorzieningen

In het plangebied komen de volgende overige voorzieningen voor:

Tabel 2.2 Overige voorzieningen in het plangebied

| Functie         | Adres                         | Branche                                                 |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Maatschappelijk | Kapelweg 72                   | Scouting                                                |
|                 | Kapelweg 74                   | Praktijk psychotherapie                                 |
|                 | Oosterzijweg 8*               | Tijdelijke functies (dependance basisschool, GGZ, e.a.) |
|                 | Het Palet 1                   | Ouderenwinkel                                           |
| Detailhandel    | Burg. Nieuwenhuijsenstraat 1* | Antiek                                                  |
|                 | Hogeweg 159                   | Banketbakker                                            |
|                 | Rijksweg 127                  | woningtextiel                                           |
| Horeca          | Rijksweg 12                   | Chin.-Ind. Restaurant                                   |
| Sport           | Kapelweg achter 7*            | Paardenbak -stallen, drafbaan                           |
|                 | Kapelweg 8-10                 | Tennisbanen                                             |

\*Wvg van toepassing

Op een deel van deze voorzieningen (antiekwinkel Burg. Nieuwenhuijsenstraat, de Oosthoek, paardenbak en drafbaan bij Kapelweg 7) is het voorkeursrecht op basis van de Wvg van toepassing. De overige voorzieningen beperken de mogelijkheden voor woningbouw in het gebied niet of nauwelijks en blijven gehandhaafd.

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

## Infrastructuur

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

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

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

## Groen en water

Zoals eerder aangegeven komen er langs de kavelgrenzen van de (voormalige) agrarische percelen houtsingels van vooral elzen voor. Karakteristiek voor het

gebied zijn verder de plaatselijk nog voorkomende meidoornhagen. Een groter groenelement vormt het bos rond de voormalige psychiatrische inrichting Oosthoek. Her en der in het gebied komen kleine bosjes voor, maar deze hebben geen (dag)recreatieve functie.

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

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

## 3.1

### Rijksbeleid

#### Nota Ruimte (2004)

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

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

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

#### AmvB Ruimte

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

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

#### Nota Mobiliteit (2004)

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

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

nen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving.

#### Vierde nota Waterhuishouding (1999)

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

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

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

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

#### Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

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

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

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

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

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

### **3.2**

#### **Provinciaal beleid**

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

De gemeente Castricum is gelegen in het plangebied van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, dat de status heeft van streekplan. Tot de nieuwe provinciale Structuurvisie van kracht is, heeft het Ontwikkelingsbeeld ook de status van Structuurvisie. Het plan geeft een beeld van de door de provincie voorgestane ontwikkeling van de regio's Noord-Kennemerland, de Kop van Noord-Holland met Texel en West-Friesland in de periode tot 2014.

Het plan vormt de basis voor samenwerking van partijen in de provincie, die zich veelal niet beperken tot één gemeente. In tegenstelling tot traditionele streekplannen regelt het Ontwikkelingsbeeld minder zaken van bovenaf, maar stelt het een kader waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

Naast wonen, werken, bereikbaarheid en recreëren zijn ook leefbaarheid, identiteit en de aantrekkingskracht van de regio uitgangspunten geweest. Ruimtelijke kwaliteit vormt de rode draad in het ontwikkelingsbeeld. Daarom is het maken van een Beeldkwaliteitsplan (Beeldkwaliteitsplan) verplicht in de gebieden waar ontwikkeling en ingrepen in de ruimtelijke ordening worden toegestaan. In dit door gemeenten zelf op te stellen plan, worden uitgangspunten opgenomen voor de kwaliteit waar planontwikkelaars zich aan dienen te houden. De provincie beoordeelt het Beeldkwaliteitsplan.

Het Ontwikkelingsbeeld bevat dus geen concrete beleidsbeslissingen maar hanteert strategische keuzen op het gebied van vrijheid, kwaliteit en samenwerking.

Het plangebied Limmen-Zandzoom is gelegen in een zoekgebied (zie onderstaande afbeelding) met uitzondering van De Oosthoek. Overigens is ook over de ontwikkeling van dit gebied wel overeenstemming nodig met de provincie.



Figuur 3.1 Detail van kaart 1 met legenda van het Streekplan Noord-Holland Noord: uitsluitingsgebieden (groen) en zoekgebieden (geel); plangebied blauw omlijnd

In het streekplan Noord-Holland Noord wordt specifiek aandacht besteed aan de ontwikkeling van nieuwe woongebieden in het gebied tussen Limmen en Heiloo. Het streekplan heeft hierover het volgende opgenomen (p.58-59):

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

In het streekplan wordt de term woonlandschappen geïntroduceerd. Ook het Zandzoomgebied leent zich voor de ontwikkeling hiervan. Onder woonlandschap worden woongebieden met een lage woningdichtheid verstaan, waar de

ontwikkeling van groene functies voorafgaat aan of gelijk opgaat met het toelaten van de woonfunctie.

#### Structuurvisie Noord-Holland 2040 (ontwerp)

De twee streekplannen in Noord-Holland zullen op korte termijn worden vervangen door één nieuwe Structuurvisie voor de hele provincie. De vervanging is noodzakelijk geworden door de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke doelen zij zich in de periode tot 2040 stelt. Hoofddoel is dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

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

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

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



Figuur 3.2 Uitsnede Totaalkaart Structuurvisie

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

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

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

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

#### Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland

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

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

Op de provinciale kaart wordt nader ingegaan in paragraaf 5.2.

#### Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (2004)

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

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

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

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

### **3.3**

#### **Regionaal beleid**

Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005 - 2015

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

### **3.4**

#### **Gemeentelijk beleid**

Strategische visie Buitengewoon Castricum 2030 (2005)

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

- er wordt ingezet op een evenwichtige bevolkingsontwikkeling met ruimte voor doelgroepen van de volkshuisvesting; in dat kader richt woningmarktbeleid zich de komende jaren vooral op doelgroepen als jongeren en starters op de woningmarkt en ouderen met en zonder zorgbehoefte;
- 40% van de woningbouw moet worden gericht op mensen met lage inkomens;
- er moet worden gestreefd naar behoud van identiteit van de gemeente: 'een groene gemeente met een reeks van wisselende landschappen en dorpen van kust tot meer';

- er is alleen ruimte beschikbaar voor relatief kleinschalige en op de lokale economie georiënteerde bedrijven; grotere en expansieve bedrijven worden verwezen naar het bedrijventerrein Boekelermeer;
- wat betreft het winkelaanbod in Limmen zullen ontwikkelingen plaats moeten vinden op de as Nieuwenhuijsenstraat /Kerkweg;
- de gemeente zet zich in voor een nieuwe aansluiting op de A9 ten noorden van Limmen.

#### Actualisatie Buiten Gewoon Castricum (2010)

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

De nieuwe Structuurvisie zal in september 2010 worden vastgesteld.

#### Beleidsnotitie erfafscheidingen en perceelafscheidingen

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

#### Groenbeleid

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

#### Masterplan Inbreidingen (2009)

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

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

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

### 3.5

## Planvorming Zandzoom

### Bestuursovereenkomst Wonen in het Groen

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

Met de bestuursovereenkomst als basis wordt door de 3 partijen het volgende doel nagestreefd: *“de integrale ontwikkeling van het plangebied, waarbij de aanleg van een woonwijk met groene allure met ruimte voor woningen in het topsegment gepaard gaat met de realisatie van natuur en recreatieve voorzieningen in het landelijk gebied en een aansluiting op de A9”*.

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

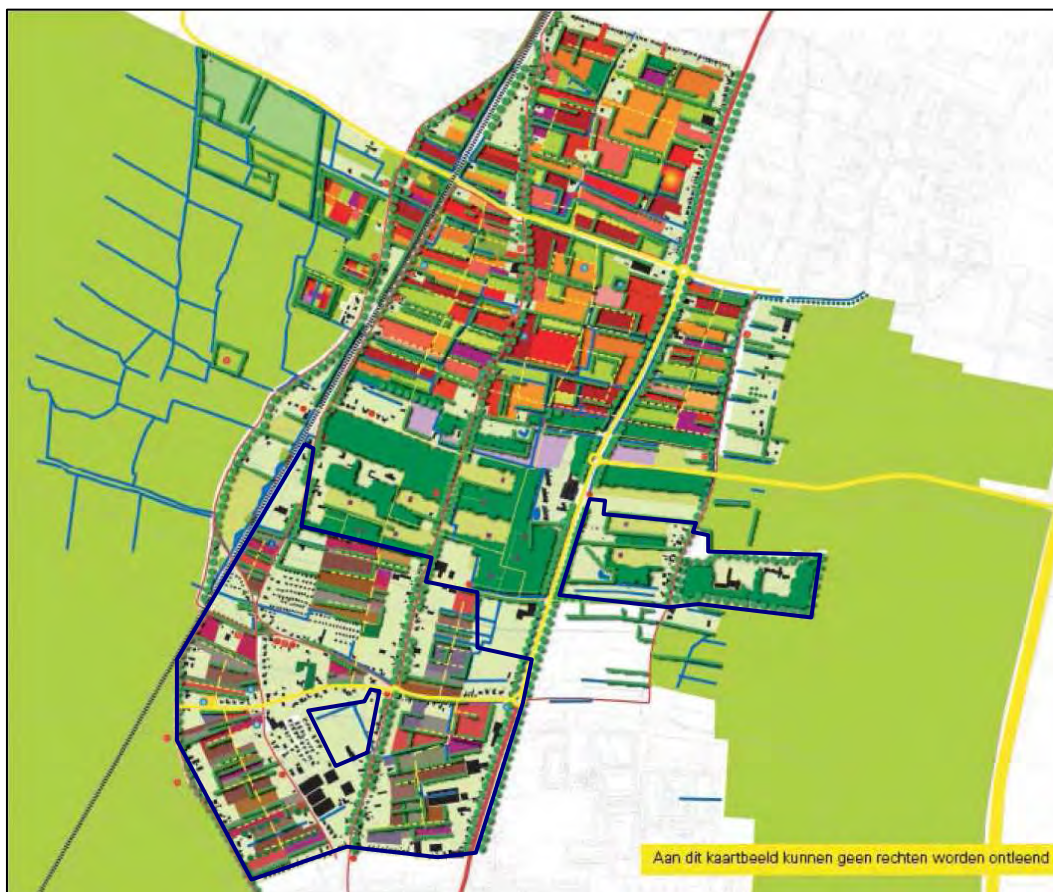
Binnen het plangebied is naast de programmering van 40% goedkoop, 30% middelduur en 30% duur een extra categorie toegevoegd: het landgoedwonen. Dit landgoedwonen bestaat uit woningen op grote kavels in een groene setting die

door hun relatief hoge prijs een bijzondere bijdrage kunnen leveren aan het woon- en leefklimaat in het gebied.

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

#### Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen

Na het ondertekenen van de intentieverklaring is in december 2005 het Beeldkwaliteitsplan 'Wonen in het groen Heiloo / Limmen' (OD 205, ref.nr. 2200-1000) opgesteld. Dit plan geeft aan hoe het begrip 'wonen in het groen' vorm zal krijgen en is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Castricum op 8 maart 2007. Daarbij geeft het invulling aan het begrip woonlandschappen, zoals dat in het streekplan van de provincie Noord-Holland staat verwoord. Het Beeldkwaliteitsplan functioneert als een praktische leidraad voor gemeenten, ontwikkelaars en ontwerpers voor mogelijke uitwerkingen van deelgebieden. Het Beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de gehele Zandzoom tussen Heiloo en Limmen, inclusief de aangrenzende strandvlaktes. De hoofdprincipes van het Beeldkwaliteitsplan zijn aangegeven in figuur 3.4.



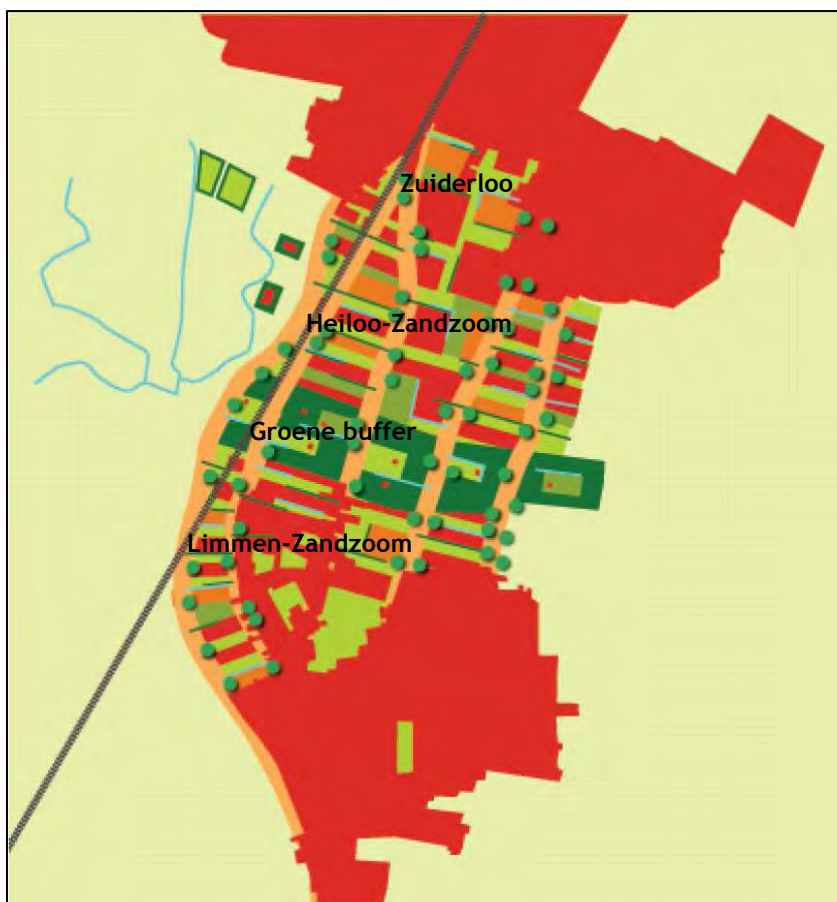
Figuur 3.4 Indicatieve inrichting van de woongebieden "Wonen in het groen Heiloo-Limmen" (plangebied globaal blauw begrensd). Bron: Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Heiloo-Limmen

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

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

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

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



Figuur 3.5 Velden, linten en groene buffer in het gebied tussen Limmen en Heiloo; impressie van de mogelijke inrichting (Bron: Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Hei-loo-Limmen)

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

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

Van de woningen in het Limmer deel van de Zandzoom wordt uitgegaan van de realisatie van 40% van de woningen in de twee laagste prijsklassen, 30% in de middeldure prijsklasse en 30% in de hogere prijsklasse. Daarnaast kunnen woningen in het zogenoemde topsegment worden gebouwd. Daarbij gaat het om de eerdergenoemde buitenplaatsen<sup>1</sup>. Daarvan zijn 70 op het grondgebied van de gemeente Castricum gedacht.

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

Afbeelding 3.5, afkomstig uit het Beeldkwaliteitsplan, laat in hoofdlijnen zien hoe de bestaande landschappelijke onderlegger, een nieuwe ruimtelijke structuur en nieuwe bebouwing samen één woonlandschap kunnen gaan vormen in het gebied van de Zandzoom. Het bestaat uit velden waar nieuwe groene (in de vorm van landschapsbouw, of functies) en rode ontwikkelingen (woningbouw) kunnen plaatsvinden en een dragerstructuur gevormd door de in het plangebied aanwezige linten. De velden zijn afgestemd op de oorspronkelijke landschapsstructuur, met open terreinen centraal op de strandwal en naar de strandvlaktes toe een strokenstructuur. De vormgeving van de velden is bepaald door reeds aanwezige landschappelijke elementen en de lintenstructuur. Door de afwisseling van groene en rode velden ontstaat een 'patchwork' van kleinschalige woongebieden en groengebieden, verweven met het bestaande landschap en de aanwezige infrastructuur.

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

#### WOONOMGEVING

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

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

#### GROEN

Uitgangspunt voor de groenstructuur in het woonlandschap zijn de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke structuren in het gebied. De bestaande structuur van houtwallen en hagen wordt zo veel mogelijk behouden en verder uitgebouwd. Hierbij is het benadrukken van de voor het gebied zo karakteristieke oost-west richting een belangrijk uitgangspunt. In de linten is de groenstructuur opgebouwd uit lintbegeleidende boombeplantingen en hagen met doorsteken in oost-west richting die het lint verbinden met de achterliggende velden (buiten het plangebied). In de velden bestaat de groenstructuur

naast de oost-west gerichte houtwallen en hagenstructuur uit een aantal grotere groene velden die de bebouwingsvelden afwisselen. Afhankelijk van de behoefte en ruimtelijke mogelijkheden op een plaats kan het veldje een bepaalde inrichting of bestemming krijgen.

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

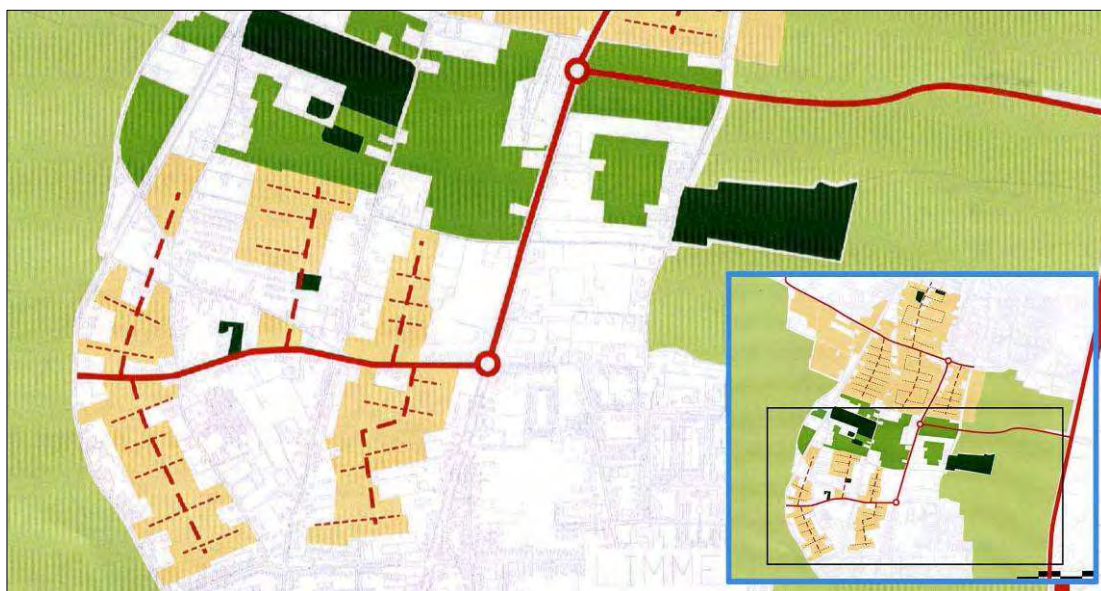
Aan de noordrand van het plangebied ligt grotendeels het grondgebied van de gemeente Heiloo de groene buffer. Ook het gebied ten oosten van Rijksweg hoort hiertoe. Hier wordt gestreefd naar de aanleg van bospercelen in aanvulling op bestaand bos.

Om het woonlandschap bereikbaar te maken wordt er een aansluiting op de A9 gerealiseerd. Deze eindigt in een rotonde op de Kennemerstraatweg/Rijksweg, die het verkeer de keuze geeft tussen de richtingen Heiloo of Limmen. De aansluiting op de A9 wordt gerealiseerd op het grondgebied van de gemeente Heiloo en is gelegen buiten het plangebied. De aansluiting is evenwel een essentiële randvoorwaarde bij de ontwikkeling van het woongebied op Zandzoom. Afbeelding 3.6 geeft het voorgestelde ontsluitingsprincipe weer.

INFRASTRUCTUUR

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

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



Figuur 3.6 Voorstel nieuwe ontsluiting woonlandschap met indicatie aansluiting A9 (bron: Beeldkwaliteitsplan Wonen in het groen Heiloo/Limmen)

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

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

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

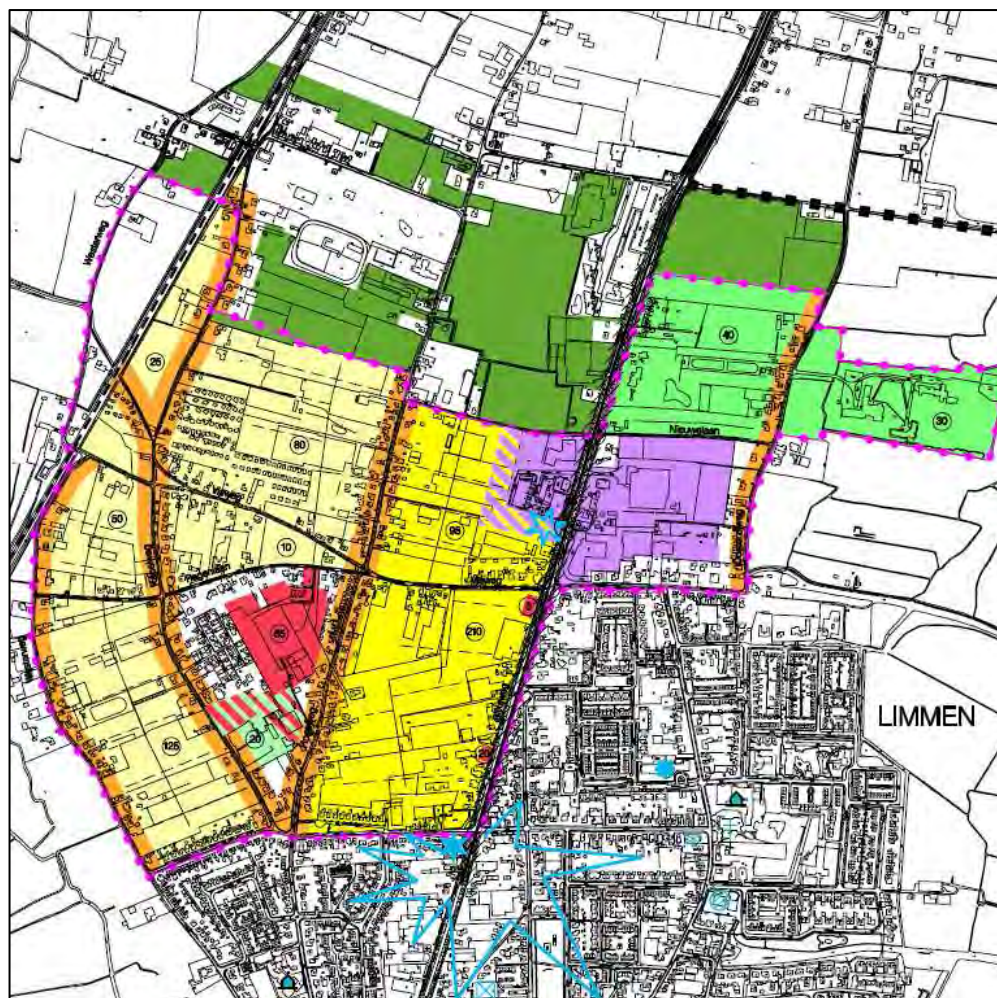
NATUUR EN RECREATIE Binnen het plangebied wordt de verbetering van de bestaande groenstructuren nagestreefd en de realisatie van nieuwe bosclementen in de groene buffer. Wat betreft recreatie wordt gestreefd naar het gebruik van de oude linten voor fiets- en wandelverkeer.

Op het Beeldkwaliteitsplan wordt in paragraaf 4.1 nader ingegaan.

#### Structuurplan Limmen-Zandzoom

De gemeente Castricum heeft voor haar grondgebied op 13 september 2007 het Structuurplan Limmen-Zandzoom vastgesteld. Hierin zijn de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. Uitgangspunt is een 'duurzame verkaveling'. Dit betekent dat bij een de bebouwing, verkaveling en de inrichting van de openbare ruimte een integrale aanpak plaatsvindt, met aandacht voor de ondergrond, de cultuurhistorie en zongericht verkavelen (zie paragraaf 4.5). Dit komt tot uitdrukking in de woningbouw en in de inrichting van het gebied. Figuur 3.7 bevat een uitsnede van de plankaart bij het Structuurplan.

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



#### VERKLARING

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

Figuur 3.7 Kaart Structuurplan Limmen-Zandzoom 2007

# Planbeschrijving

# 4

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

## 4.1

### Hoofdstructuur

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

#### Ambities gemeente Castricum

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

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

Op de woningaantallen wordt in het navolgende nader ingegaan.

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

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

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

### **Relatie met de aansluiting op de A9**

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

Voorwaarde voor de nieuwe aansluiting is een capaciteitsuitbreiding van de A9. Deze vindt daadwerkelijk plaats op basis van de Spoedwet Wegverbreding, die (onder meer) de versnelde aanleg van spitsstroken mogelijk maakt. De procedure van het (Ontwerp) Weg Aanpassingsbesluit begint in het voorjaar van 2010.

### **Uitgangspunten Wonen in het groen Heiloo-Limmen**

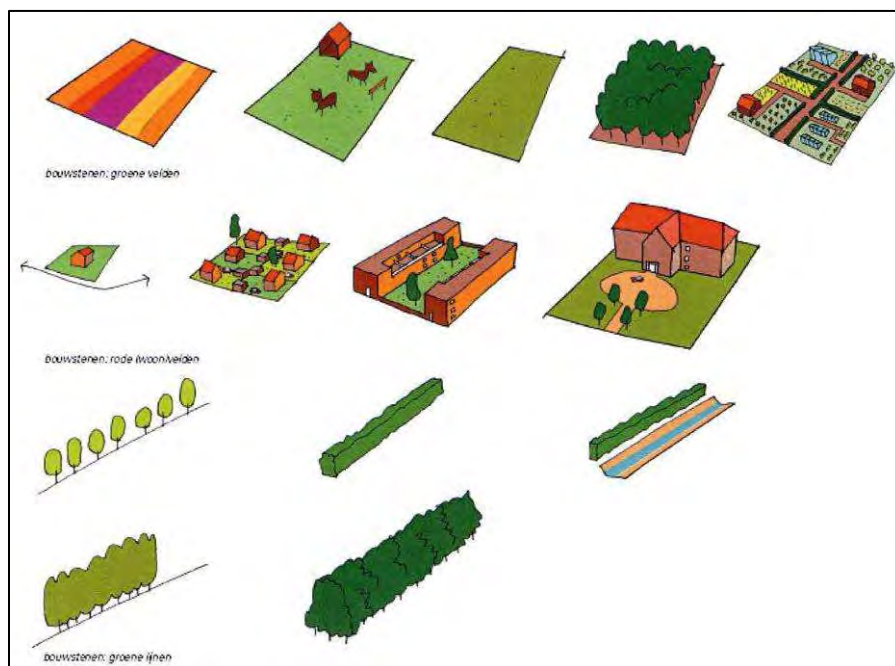
Zoals aangegeven in de inleiding hebben de gemeenten Castricum en Heiloo en de provincie Noord-Holland in 2005 de bestuursovereenkomst Wonen in het Groen en A9 Heiloo/Limmen ondertekend. Hoofdelementen daarvan zijn afspraken over de woningbouw in het gebied, de realisatie van een nieuwe aansluiting op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

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

Het hoofduitgangspunt voor de invulling van het gebied is het creëren van een woonlandschap. Het Beeldkwaliteitsplan definieert een woonlandschap als een vorm van habitat waarbij de woningen en de inrichting van de openbare ruimte ondergeschikt zijn gesteld aan het landschap. De opgave van het ontwikkelen van een woonlandschap ligt met name in het zoveel mogelijk in tact laten van het aanwezige landschap en dit landschap waar mogelijk te versterken. Bij het ontwerpen van woningen en de inrichting van de openbare ruimte moet gestreefd worden naar harmonische inpassing van vormen en materialen, kleur-

gebruik, e.d. Tussen rood en groen dient bij de uitwerking van het woonlandschap gezorgd te worden voor een ruime marge van overlapping, waarin beide sferen in elkaar grijpen. Hier liggen juist de mogelijkheden voor nieuwe groene elementen, die een versterking van het landschap kunnen zijn. Het Beeldkwaliteitsplan maakt een onderscheid in deelgebieden, waarbinnen sprake is van verschillende ruimtelijke uitgangspunten en dichtheden.

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



Figuur 4.1 Bouwstenen (Bron: Beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen Heiloo-Limmen)

De hoofduitgangspunten (uit het Beeldkwaliteitsplan) voor de verkaveling zijn:

- landschap als onderlegger voor nieuwe ontwikkelingen;
- gebruik maken van cultuurhistorische verwijzingen;
- linten als drager structuur van het landschap;
- streven naar het verweven van groen en rood (patchwork);
- groen dominant t.o.v. bouwvormen en materialen;
- in de uitwerking streven naar consistentie en variatie.

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

- de terughoudende toepassing van kleuren;
- het bevorderen van houtskeletbouw;
- het bevorderen van een zuinig energiegebruik (zie paragraaf 4.5);
- de toepassing van hagen van een inheemse soort.

## 4.2

### De woonfunctie

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

#### Bestaande woningen

De bestaande woningen in het gebied behouden hun woonfunctie.

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

#### Te bouwen aantal woningen in de Zandzoom

Het aantal te bouwen woningen is aangegeven in onderstaand overzicht.

Tabel 4.1 Te bouwen aantal woningen in het plangebied

|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Bestuursafpraak                                                                                   | 500 - 600 |
| Extra (zonder aansluiting A9 i.v.m. oude afspraken Limmen)                                        | <u>90</u> |
| Totaal maximaal                                                                                   | 690       |
| Op grond van bestuursafpraak tellen van de 90 woningen er 30 volkshuisvestelijk en financieel mee | 30        |
| Projecten Oud-Limmen                                                                              | <u>90</u> |
| Resteert voor project Wonen in het Groen ( $690 - 30 - 90 =$ )                                    | 570       |
| Totaal aantal te bouwen nieuwe woningen op basis van voorliggende bestemmingsplan:                | 570       |
| Project Wonen in het groen                                                                        |           |
| Locatie Pook (hoek Burg. Nieuwenhuijsenstraat - Rijksweg):<br>is planologisch geregeld            | -         |
| Locatie Hogeweg/Pagenlaan apart bestemmingsplan                                                   | -         |
| Locatie Hooy (hoek Visweg-Rijksweg), nog niet geregeld                                            | <u>3</u>  |
| Totale plancapaciteit                                                                             | 573       |

## Detaillering woningbouw

Om tot een goede samenhang in het woonlandschap worden ten aanzien van de woningen de volgende principes gehanteerd (bron: Voortgangsrapportage):

Tabel 4.2 Principes ten aanzien van de woningbouw in de Zandzoom

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

Door invulling te geven aan deze uitgangspunten wordt nadrukkelijk ingespeeld op de specifieke kwaliteiten van de verschillende deelgebieden. Daarbij wordt uitgegaan van hogere dichtheden in het gebied tussen Rijksweg en Hogeweg (gemiddeld 25 woningen per hectare) en langere dichtheden (maximaal 15 woningen per hectare) in het gebied tussen Hogeweg en spoorlijn. In het gebied ten oosten van de Rijksweg ligt de woningdichtheid gemiddeld op 5 woningen per hectare of minder.

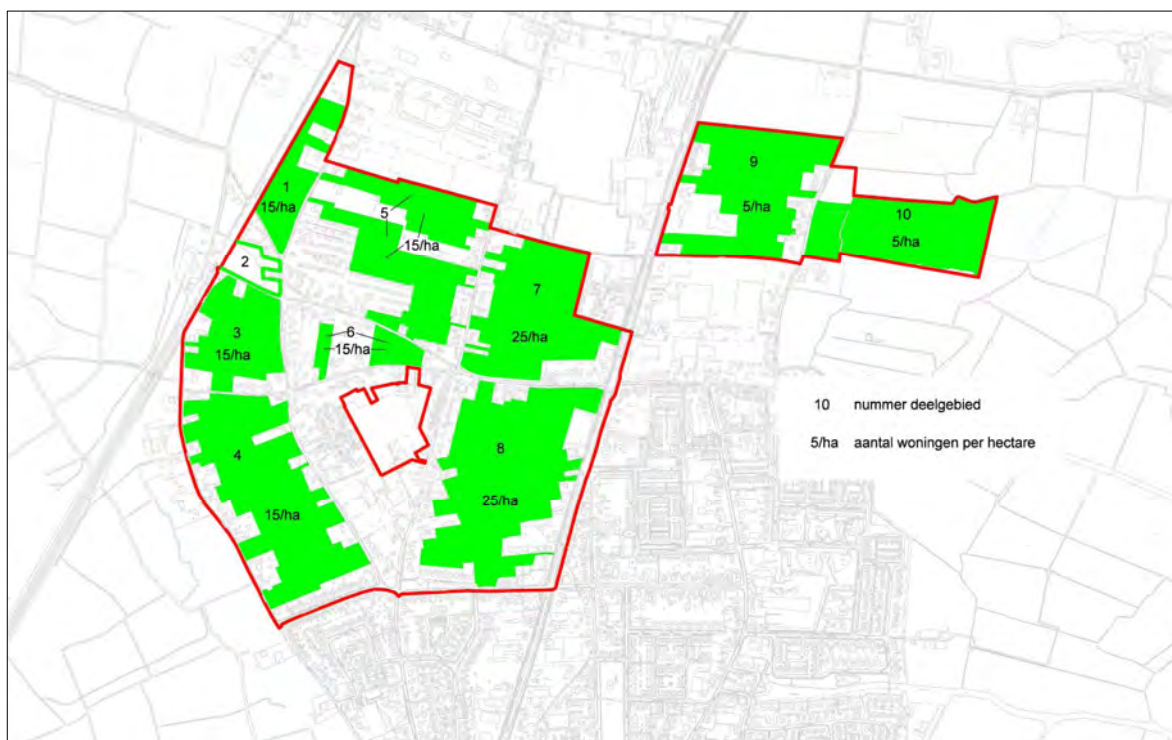
In de uit te werken gebieden kan een deel van de woningen als gestapelde woningen worden uitgevoerd. In het hele plangebied wordt gestreefd naar maximaal 15% gestapelde bouw. In het exploitatieplan voor het gebied zal dit beleidsuitgangspunt worden uitgewerkt. Dat geldt ook voor de voorgestelde prijsdifferentiatie in het plangebied. Daarbij gaat het om de percentages als aangegeven in tabel 4.3.

In figuur 4.2 zijn de uit te werken gebieden aangegeven, met daarin het nummer van de deelgebieden en het aantal te realiseren woningen per hectare. In deelgebied 3 vindt geen woningbouw plaats; dit gebiedje wordt als groengebiedje ingericht.

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

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

|             | huur                    |           | koop            |                         | Streef-<br>percentage<br>Zandzoom |
|-------------|-------------------------|-----------|-----------------|-------------------------|-----------------------------------|
|             | type                    | prijs     | Type            | prijs                   |                                   |
| Categorie 1 | Betaalbare sociale huur | < € 512   | Goedkope koop   | <€ 163.625              | } 40                              |
| Categorie 2 | Duurdere sociale huur   | € 512-648 | Betaalbare koop | € 163.625-<br>€ 214.500 |                                   |
| Categorie 3 | Huur markt-sector       | >€ 648    | Middeldure koop | € 214.500-<br>€ 322.900 | 30                                |
| Categorie 4 | -                       | -         | Dure Koop       | € 322.900-<br>€ 400.000 | 30                                |
| Topsegment  | -                       | -         | Topsegment      | > € 400.000             | Max. 70<br>woningen               |



Figuur 4.2 Deelgebieden en woningdichtheid per hectare per deelgebied

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

### 4.3

## Verkeer en ontsluiting

In verband met de toekomstige ontsluiting van het woongebied is door Goudappel Coffeng een studie uitgevoerd naar verschillende varianten (Verkeersonderzoek Zandzoom, CTC071/Adr/0513, 12 april 2010). Figuur 4.3 geeft inzicht in de gekozen voorkeursvariant.



Figuur 4.3 Voorkeursvariant voor de verkeersontsluiting van het Zandzoomgebied (bron: Verkeersonderzoek Zandzoom, GoudappelCoffeng, CTC071/Adr/0513, 12 april 2010)

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

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

- de westelijke delen van Visweg en Pagenlaan moeten worden ingericht als eenrichtingswegen, waardoor een klein verkeerscircuit ontstaat;
- langs het middendeel van de Visweg moeten voetgangersvoorzieningen worden verbreed/aangelegd;
- het kruispunt Rijksweg-Visweg moet worden heringericht door de aanleg van een rotonde of de plaatsing van een verkeersregelininstallatie.
- het kruispunt Hogeweg-Visweg moet worden heringericht;
- langs de Kapelweg moet een voetpad worden aangelegd.

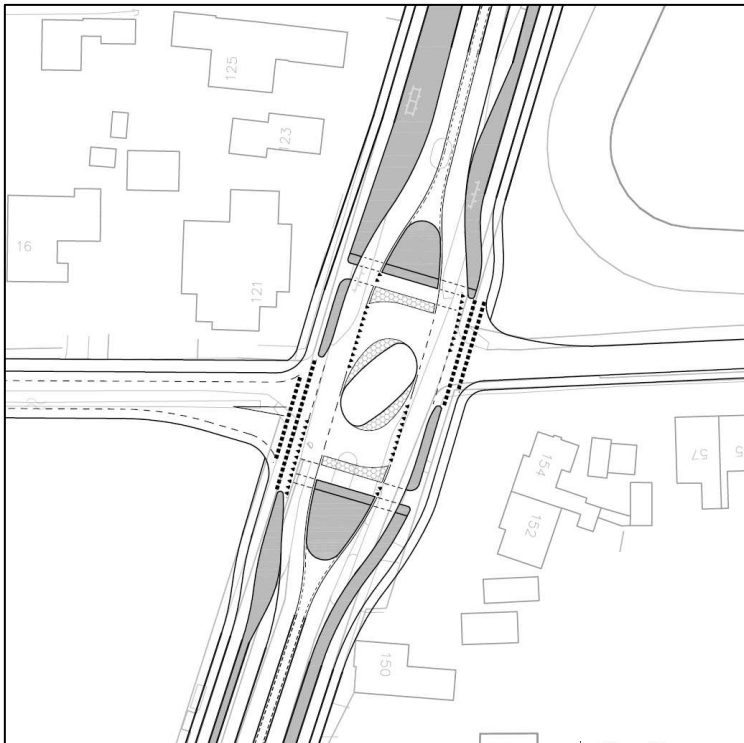
Indien in de omgeving van de kruising Visweg-Hogeweg voorzieningen komen in de vorm van een supermarkt en/of school (zie paragraaf 4.4) is realisatie van voetgangersverbindingen naar deze voorzieningen tussen de nieuwe woongebieden en de voorzieningen wenselijk.



Figuur 4.4 Inrichting Visweg (bron: Verkeersonderzoek Zandzoom, GoudappelCoffeng, CTC071/Adr/0513, 12 april 2010)

De principe-inrichting van de Visweg tussen Rijksweg en Hogeweg is in figuur 4.4 aangegeven. Wat betreft de kruising bestaat een voorkeur voor een zogenoemde LARGAS-constructie (LARGAS = Langzaam Rijden Gaat Sneller), waarbij tussen de twee rijbanen een opstelruimte wordt gecreëerd voor afslaand verkeer (zie figuur 4.5). Uit modelberekeningen blijkt dat deze kruising de te verwachten verkeersintensiteiten afdoende kan afwikkelen.

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



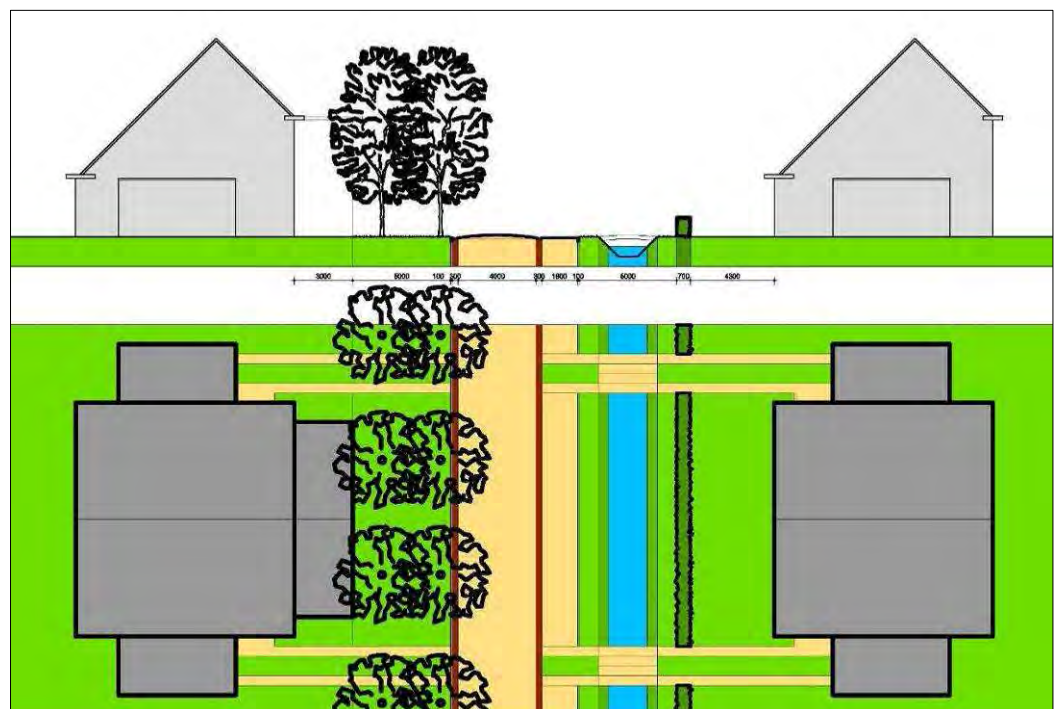
Figuur 4.5 Inrichting kruising Visweg - Rijksweg met toepassing LARGAS-constructie (bron: Verkeersonderzoek Zandzoom, GoudappelCoffeng, CTC071/Adr/0513, 12 april 2010)

Wat betreft de ontsluiting van het noordoostelijke gebied biedt de Oosterzijweg bij de plannen voor een extensieve invulling van het gebied (beperkte woningbouw zoals aangegeven in paragraaf 4.2) voldoende capaciteit.

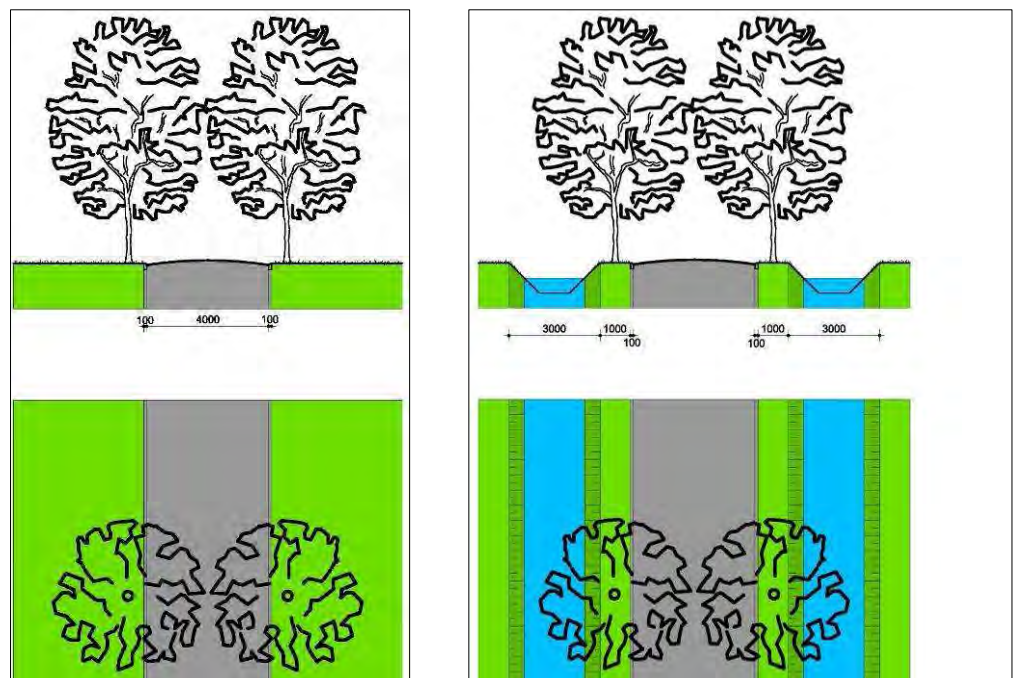
Voor een uitgebreide analyse van de modellen zij verwezen naar de bovengenoemde rapportage.

#### **Inrichting overige wegen**

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



Figuur 4.6 Principeprofiel woonstraat (bron: Structuurplan Limmen-Zandzoom)



Figuur 4.7 Principeprofiel lanen en paden (bron: Structuurplan Limmen-Zandzoom)

### Openbaar vervoer

In eerdere plannen is steeds sprake geweest van de mogelijke realisatie van een station Limmen ter hoogte van het bestaande stationnetje waar incidenteel een trein stopt ten behoeve van het bedevaartsoord Lieve Vrouwe ter Nood in de gemeente Heiloo. Uit een studie van GoudappelCoffeng (Haalbaar-

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

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

#### **4.4**

### **Overige functies**

#### **Basisschool**

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

#### **Supermarkt**

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

#### **Gebied wonen-werken**

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

#### **4.5**

### **Duurzaamheid**

De gemeente Castricum 'onderkent dat op elk schaalniveau en in iedere fase mogelijkheden liggen voor duurzame ontwikkeling. Aan de hand van de standardeisen Duurzaam Omgeven zijn voor de vijf thema's (materialen, water,

groen, leefomgeving en energie) uitgangspunten opgesteld.’ (citaat Voortgangsrapportage november 2009).

In onderstaand schema is samengevat welke duurzaamheidseisen de gemeente stelt.

| Thema        | Eis/uitwerking                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| materialen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- beperking materiaalgebruik</li> <li>- gebruik vernieuwbare en secundaire producten en materialen</li> <li>- gebruik emissiearme materialen</li> <li>- voorkomen van afval</li> <li>- afvalscheiding</li> <li>- minimalisering van verharding en straatmeubilair</li> <li>- toepassen van vernieuwbare materialen</li> <li>- hergebruik van materialen</li> <li>- gebruik materialen die niet uitlogen</li> <li>- streven naar een gesloten grondbalans</li> <li>- toepassen duurzame bouwconcepten; voorkomen voortijdige sloop</li> </ul>                                                                                                                      |
| Water        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- creëren extra mogelijkheden waterberging (20% van verhard oppervlak)</li> <li>- tegengaan vervuiling</li> <li>- afkoppelen regenwater van riool</li> <li>- verbeteren mogelijkheden infiltratie hemelwater</li> <li>- gebruik maken zuiverende werking waterplanten</li> <li>- gebruik maken van beken in het gebied</li> <li>- aanleg bergingsvijvers (in gebied strandvlakten); eventueel bergbezinkbassin(s)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                      |
| Groen        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- creëren kwalitatief hoogwaardige groene inrichting, rekening houdend met de ecologie, cultuurhistorie, geomorfologie en recreatie</li> <li>- behoud bestaand waardevol ecologisch groen</li> <li>- realisatie groene buffer</li> <li>- ecologisch groenbeheer</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Leefomgeving | <ul style="list-style-type: none"> <li>- bevorderen ruimtelijke kwaliteit door zonering, geleiding en het ontwerpen van oriëntatieondersteunende structuren</li> <li>- bevorderen afwisseling</li> <li>- schone ondergrond</li> <li>- beperken milieuhinder</li> <li>- inrichting openbare ruimte en bebouwing op basis behoefte bewoners</li> <li>- aandacht voor sociale veiligheid; verwerven Politiekeurmerk Veilig Wonen</li> <li>- verhogen verkeersveiligheid, met name Rijksweg</li> <li>- comfortabele voorzieningen voor voetganger, fiets en openbaar vervoer</li> <li>- bevorderen levendig straatbeeld zonder veel geluidhinder</li> <li>- onderzoek bevorderen gebruik deelauto</li> </ul> |
| Energie      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toepassing zongericht verkavelen</li> <li>- Onderzoek mogelijkheden collectieve systemen verwarming</li> <li>- Subsidieregeling stimulering duurzame energietoepassing</li> <li>- Realisatie optimaal energiezuinige huizen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Als het gaat om samenwerking met projectontwikkelaars, zullen ervaring en bereidheid met betrekking tot *Duurzaam Omgeven* als selectiecriteria worden gehanteerd. Dit geldt ook voor de selectie van architecten, stedenbouwkundi-

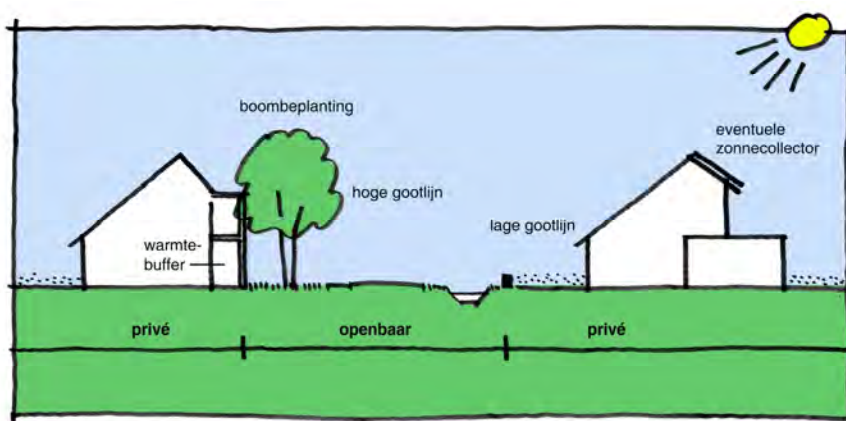
gen en andere adviseurs. De ontwikkeling van de lokale bouwsector zal gestimuleerd worden door als gemeente vaker te vragen naar innovatieve bouw- en woonconcepten, zoals flexibele en demontabele woningen, levensloopbestendige woningen, allergeenarme woningen, energieneutrale woningen e.d.

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

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

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

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



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

#### 4.6

### Fasering

Het voorliggende plan kent geen uitgesproken fasering. Op welke termijn realisatie van planonderdelen plaatsvindt is afhankelijk van de mate waarin gron-

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

# R a n d v o o r w a a r d e n

# 5

## 5.1

### Milieu

Naar de milieueffecten van de realisatie van het plan Zandzoom heeft onderzoek plaatsgevonden door GoudappelCoffeng (Verkenning Milieueffecten Zandzoom, CTC071/Kmc/0514 12 april 2010). In deze paragraaf worden de resultaten samengevat. Voor de uitgebreide resultaten zij verwezen naar de betreffende rapportage.

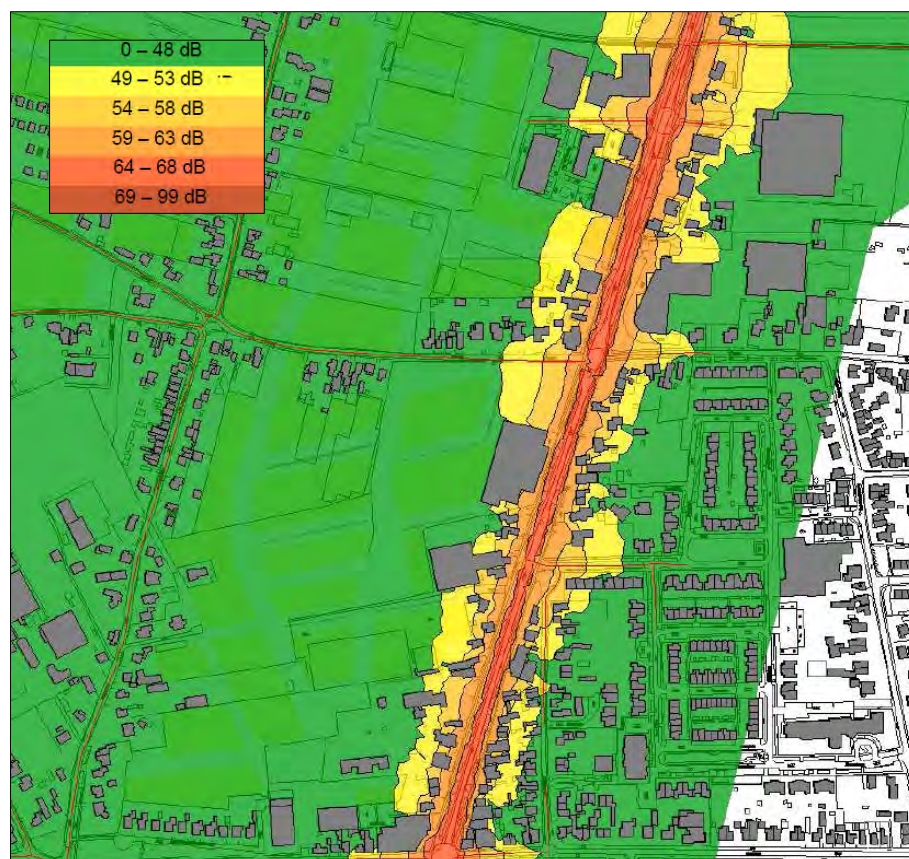
#### 5.1.1

#### Wegverkeerslawaa i

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

Uit het akoestisch onderzoek blijkt het volgende:

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



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

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

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

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

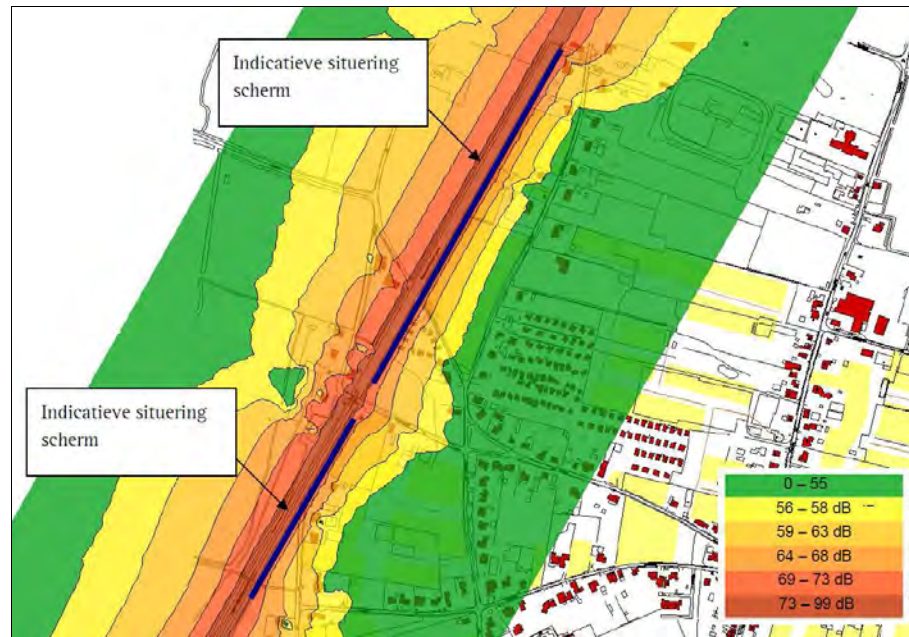


Figuur 5.2 Geluidcontouren van de overige ontsluitingswegen in het plangebied (Bron: GoudappelCoffeng, Verkenning Milieueffecten Zandzoom, 12 april 2010)

#### 5.1.2

#### **Spoorweglawaai**

Voor de spoorlijn geldt een geluidszone van 200 meter aan weerszijden van het spoor. Uit de akoestische berekeningen blijkt dat in het westelijk deel van het plangebied bij de nieuw te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarden van 55 dB wordt overschreden. Als woningen in de nabijheid van de spoorlijn worden gebouwd, wordt ook de maximale ontheffingswaarde overschreden. Dat betekent dat geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Door GoudappelCoffeng is een situatie doorgerekend waarbij een scherm van 1,5 m hoog langs de spoorlijn wordt gebouwd (zie figuur 5.3). In dat geval kunnen woningen op vrij korte afstand van de spoorlijn worden gebouwd, al is in dat geval wel ontheffing noodzakelijk. De maximale ontheffingswaarde is 68 dB.



Figuur 5.3 Geluidcontouren van de spoorlijn Uitgeest-Alkmaar bij toepassing van een scherm met een hoogte van 1,5 meter (Bron: GoudappelCoffeng, Verkenning Milieueffecten Zandzoom, 12 april 2010)

### 5.1.3

#### **Hinder bedrijven**

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

#### **Bedrijven en voorzieningen in het plangebied**

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

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

Tabel 5.1 Te handhaven bedrijven in het plangebied

| Adres                | Naam                   | Branche                                                                    | Cat. * | Afstand**    |
|----------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| <b>Bedrijven</b>     |                        |                                                                            |        |              |
| Hogeweg 107          | Bedrijfsverzamelgebouw | Interieurbouw, groothandelecologische zuivel, technisch installatiebedrijf | 3.1    | 50           |
| Rijksweg 99          | Quinten en De Boer1    | Assurantiekantoor                                                          | 1      | 10           |
| Rijksweg 103         | Tummers B.V.           | Accountantskantoor                                                         | 1      | 10           |
| Rijksweg 115         | Meander                | Centrum alternatieve geneeswijzen                                          | 1***   | 10           |
| Rijksweg 119         | Jacob Hooy en co b.v.  | Groothandel thee, koffie, specerijen, cacao                                | 2      | 30           |
| Visweg 44            | Fa. A. Nuijens         | Bollenloods, verhuur zomerhuisjes                                          | 2      | 30 tot loods |
| <b>Voorzieningen</b> |                        |                                                                            |        |              |
| Kapelweg 72          | Scouting               | Scouting                                                                   | 1      | 10           |
| Het Palet 1          | diverse                | Div. voorzieningen/winkels                                                 | 1      | 10           |
| Hogeweg 159          | A. Putter              | Banketbakker                                                               | 1      | 10           |
| Rijksweg 127         | Gerton/Johwin          | Winkel woningtextiel                                                       | 1      | 10           |
| Rijksweg 121         | Bamboehof              | Chin.-Ind. Restaurant                                                      | 1      | 10           |
| Kapelweg 8-10        | Tennispark De Voetel   | Tennisbanen                                                                | 3.1    | 50           |
| Hogeweg 179          | NKTC                   | Kleinschalig kamperen                                                      | 1      | 0            |
| Kapelweg 68          | Zomerweelde            | Recreatiewoningen                                                          | 1      | 0            |
| Visweg 97            | Vakantiepark           | recreatiewoningen                                                          | 1      | 0            |

\* categorie volgens VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering

\*\* wenselijke afstand tot woningen vanaf bedrijf

\*\*\* beschouwd als beroep aan huis

Voor het bedrijfsverzamelgebouw aan de Hogeweg 107 is de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen meer dan 50 meter. Uit akoestisch onderzoek in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan Hogeweg-Pagenlaan is bovendien gebleken dat er voor de bouw van deze woningen, die binnen 50 meter van deze bedrijven zijn gevestigd, vanuit milieuoogpunt geen beperkingen zijn. Ook akoestisch onderzoek met betrekking tot Tennispark De Voetel wijst uit dat dit park geen belemmeringen met zich meebrengt voor de bouw van woningen.

Voor het bedrijf Jacob Hooy aan de Rijksweg 119 moet een afstand tot woningen van 30 meter in acht worden genomen. De Milieudienst Regio Alkmaar geeft in haar advies over de bedrijvigheid (zie bijlage 1) aan dat een kortere afstand mogelijk is als middels geuronderzoek meer gedetailleerde contouren worden vastgesteld. De afstand van 30 meter is op de plankaart aangegeven. Van de overige bedrijven en voorzieningen in het plangebied gaan geen beperkingen uit voor de woningbouw.

### Bedrijven buiten het plangebied

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

Tabel 5.2 Bedrijven buiten het plangebied met effecten in het plangebied

| Adres                       | Naam                   | Branche             | Cat. *   | Afstand** |
|-----------------------------|------------------------|---------------------|----------|-----------|
| Oosterzijweg 6              | Caravanstalling Groot  | Caravanstalling     | 1        | 10        |
| Bedrijventerrein Nieuwelaan | Diverse bedrijven      | Diverse bedrijven   | 2 en 3.1 | 30 en 50  |
| Westerweg 33                | Fa. J.J en E. Dirkson, | Veehouderij         | 3.2      | 100       |
| Westerweg 37                | Firma Hunnekink        | Veehouderij         | 3.2      | 100       |
| Hogeweg 72, Heiloo          | Fa. G.P. Groot         | Aannemer, recycling | 3.1      | 50        |

\* categorie volgens VNG-nota Bedrijven en Milieuzonering

\*\* wenselijke afstand tot woningen vanaf bedrijf

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

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

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

### Nieuwe bedrijven in het plangebied

Zoals eerder aangegeven wordt rond bedrijventerrein Nieuwelaan een zone voor wonen en werken ingericht. De bedrijven die hier mogen worden gevestigd, zijn aanvaardbaar binnen een woongebied. In het uitwerkingsplan voor het betreffende gebied zal rekening (moeten) worden gehouden met een wenselijke afstand van 30 meter tot de nieuwe bedrijven.

#### 5.1.4

### Luchtkwaliteit

Op basis van de bepalingen in de Wet milieubeheer over luchtkwaliteit moet bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst wat de effecten zijn voor de luchtkwaliteit. In 2011 moet worden voldaan aan de grenswaarden voor fijn stof ( $PM_{10}$ ) en in 2015 aan die voor stikstofdioxide ( $NO_2$ ). Uit het mili-

euionderzoek van GoudappelCoffeng blijkt dat de grenswaarden voor andere stoffen worden in het plangebied niet worden overschreden.

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

#### **5.1.5**

#### **Externe veiligheid**

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

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

#### **5.1.6**

#### **Conclusie**

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

- Wat betreft de Rijksweg en de kruisingen met de zijwegen van deze weg moet, om te voldoen aan de eisen van de Wet geluidhinder, geluiddempend asfalt worden toegepast. Bij de invulling van de uit te werken gebieden zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar de geluidbelasting van de gevels van de woningen. Het deel van de Visweg tussen de Hogeweg en de Rijksweg moet wordt gereconstrueerd; negatieve geluidseffecten kunnen hier worden voorkomen door de toepassing van

conventioneel asfalt. De maximale ontheffingswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï wordt binnen het plangebied niet overschreden.

- Het spoorweglawaaï kan sterk worden gereduceerd bij toepassing van een geluidscherm langs het spoor van 1,5 meter hoog. Bij de bouw van woningen in de directe nabijheid van de spoorlijn zal een hogere waarde moeten worden vastgesteld.
- Bij een aantal bedrijven in en buiten het plangebied (inclusief bedrijventerrein Nieuwelaan) geldt een milieuzone, waarbinnen geen woningen mogen worden gebouwd. Bij de twee agrarische bedrijven aan de Westerweg 133 en 137 is binnen een zone van 50 en 100 m slechts in beperkte mate woningbouw mogelijk.

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

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

## **5.2**

### **Waterparagraaf**

#### **Kader**

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

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverande-

ring, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

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

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

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

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

Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

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

Naar de waterhuishouding is een studie verricht door Wareco Ingenieurs uit Amstelveen (Masterplan De Zandzoom te Castricum, concept 15 maart 2010). De navolgende tekst is daaraan ontleend. Voor de uitgebreide tekst zij verwezen naar deze studie.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Voor de ontwikkeling van onderzoeksgebied De Zandzoom te Limmen is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) de waterbeheerder. Gedurende het hele ontwerptraject wordt het HHNK actief betrokken bij het

opstellen van het Masterplan water middels van deelname aan de project-groep.

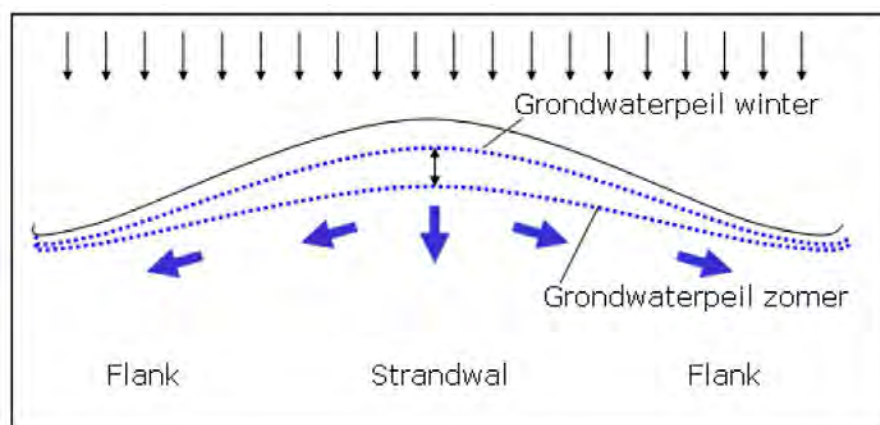
Omdat kwel uit de strandwal een goede waterkwaliteit heeft, heeft het vergroten van de kwel een gunstig effect op de waterkwaliteit in de omliggende polders. Om de kwel te verhogen is het noodzakelijk om op de strandwal meer water via de bodem af te voeren. Om dit te realiseren dient hemelwater zoveel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

De maximale afvoer uit een gebied bedraagt 10 m<sup>3</sup>/min/100ha bij een neerslag met een herhalingsdij van 25 jaar. De maximale peilstijging eens in de 25 jaar bedraagt voor oppervlaktewater 0,30 m. In de gebieden waar infiltratie goed mogelijk is, is het wenselijk de maximale afvoernorm te verlagen. Hiermee wordt een extra vertraging van de afvoer gerealiseerd.

#### Huidige hydrologische situatie

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

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



Figuur 5.4 Schematische weergave grondwaterstromen in het plangebied (Bron: Masterplan De Zandzoom te Castricum, Wareco, concept 15 maart 2010)

Aan weerszijden van de zandrug, in de bovenste meter van de bodem, bevinden zich over het algemeen klei- en veenlagen met een dikte van 0,3 m tot

maximaal circa een meter. Onder de veen/klei laag wordt een pakket duin- en strandzanden aangetroffen tot een diepte van circa NAP -30 m.

#### Geohydrologie

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

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

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

#### **Uitgangspunten toekomstige situatie**

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

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

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

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

1. Het is wenselijk de kwelstroom te verhogen. Daartoe moet meer water via de bodem worden afgevoerd en moet meer infiltratiecapaciteit in het plangebied worden ingebracht.
2. Het toepassen van drainage is vanuit dit oogpunt niet wenselijk. Een kritische beschouwing van de beste locatie van een open waterberging is wenselijk. Voorkomen moet worden dat grondwater versneld uit de

strandwal wordt getrokken. De benodigde waterberging moet daartoe niet direct aan de rand van de strandwal worden gesitueerd, maar op enige afstand daarvan in de strandvlakte.

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

### **Toekomstig watersysteem**

#### **Afvalwater**

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

#### **Grond- en hemelwater**

Het ontwikkelingsgebied De Zandzoom is voornamelijk gelegen bovenop de strandwal. Dit biedt goede kansen voor de infiltratie van hemelwater. Door middel van afkoppelen zal het hemelwater niet direct worden afgevoerd. Hemelwater wordt momenteel middels sloten en greppels naar de flanken van de strandwal geleid. Door hemelwater zoveel mogelijk te infiltreren en de afvoer in de sloten en greppels te vertragen kan meer water in het gebied worden vastgehouden en kan meer water infiltreren.

In het woonlandschap worden bestaande greppels gehandhaafd, oude greppels (zowel gedempt greppels als polderriolen) teruggebracht en nieuwe beken toegevoegd. De greppels zijn doorgaans niet permanent watervoerend.

Een uitgebreidere hydraulische beschrijving van het onderzoeksgebied en het relevante beleid is opgenomen in *Masterplan De Zandzoom te Castricum*.

#### **Waterkwaliteit**

Omdat de te ontwikkelen bebouwing woningen betreffen, is de verwachting dat de kwaliteit van het afstromend hemelwater relatief schoon is. Eventuele verontreinigingen worden door infiltratie en trage afvoer door de strandwal alsnog verwijderd. Aanvullende zuiverende voorzieningen zijn niet noodzakelijk.

## **5.3**

### **Ecologie**

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

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

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

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

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

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

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

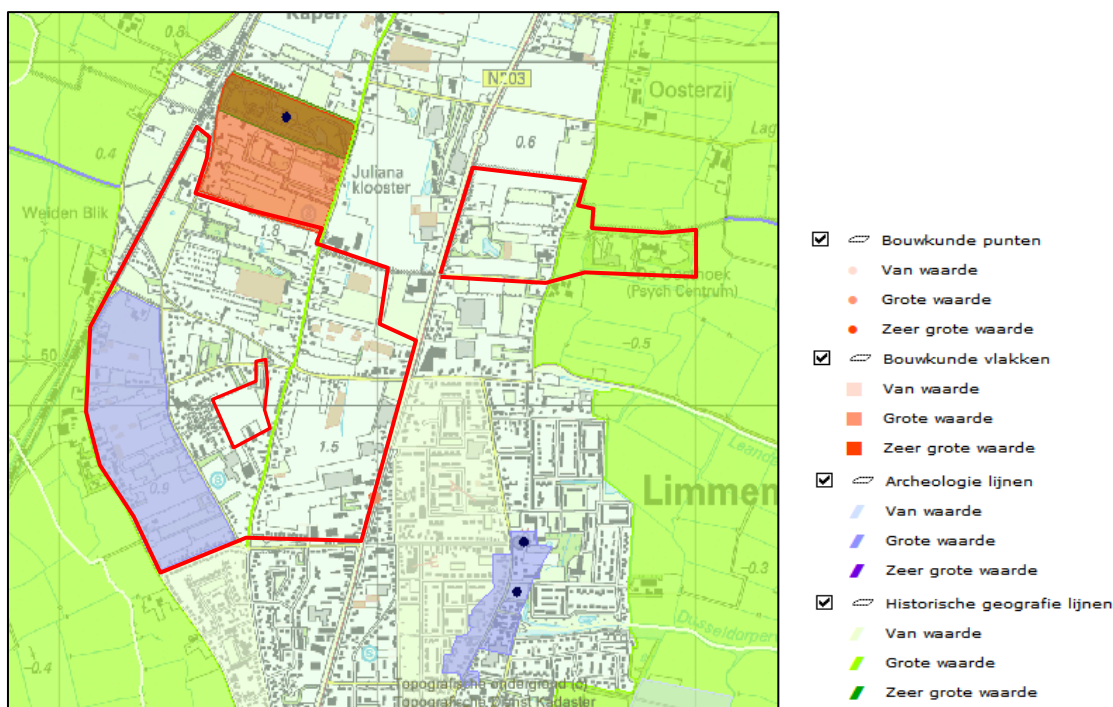
Het ecologisch onderzoek uit 2007 wordt dit jaar geactualiseerd en uitgewerkt. Zodra de resultaten hiervan bekend zijn, worden deze verwerkt.

## 5.4

### Archeologie

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

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



Figuur 5.2 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Holland

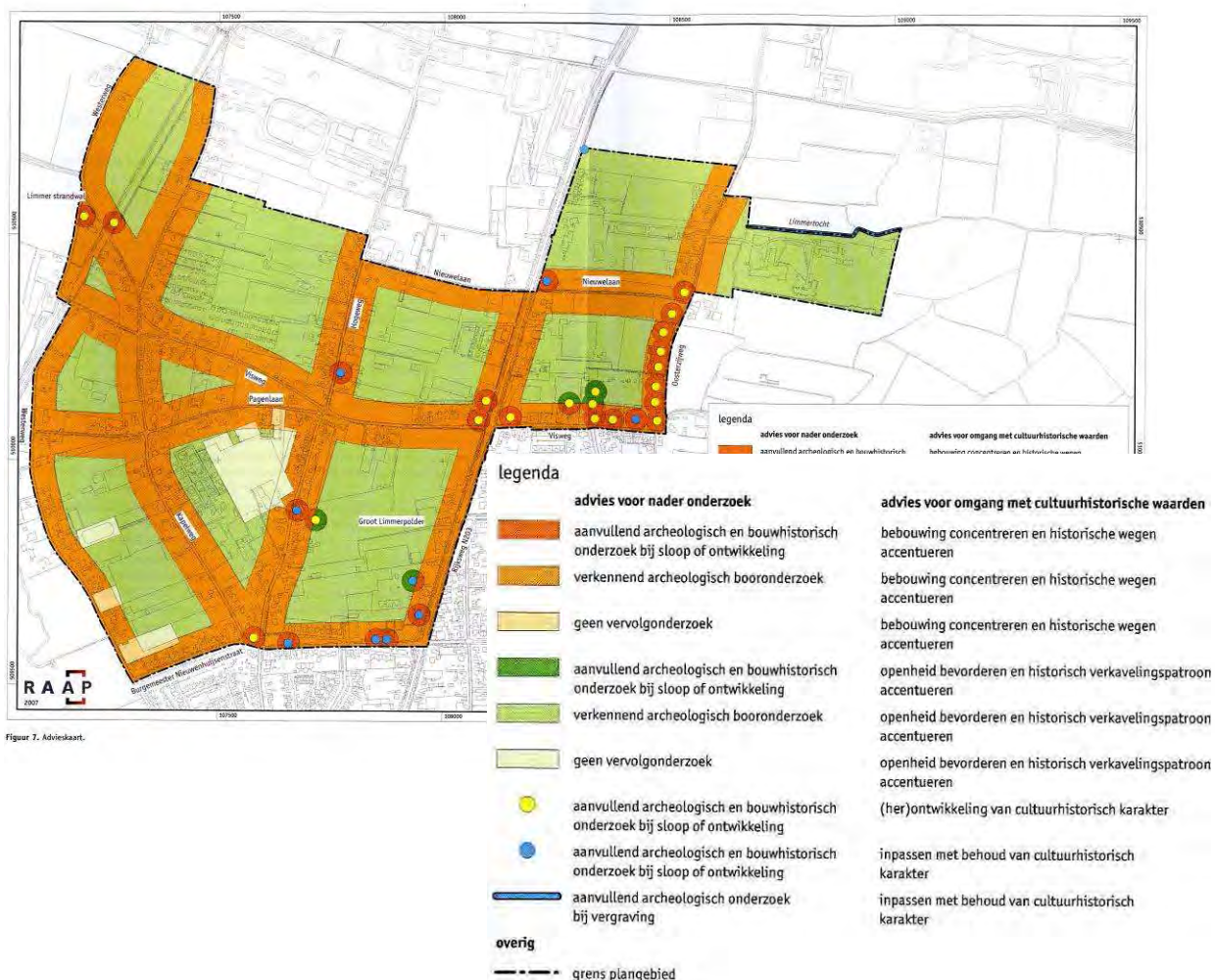
Een gebied ten oosten van de Oosterzijweg wordt op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie aangeduid als ‘historisch-geografisch gebied van grote waarde’, vanwege de onregelmatige blokverkeveling in dit gebied.

De Hogeweg geldt als ‘historisch-geografische lijn’ van hoge waarde. Het zuidwestelijke deel van het plangebied heeft ‘grote archeologische waarde’ in verband met het voorkomen van bewoningsresten langs met name Westerweg en Dronenlaantje. Verder is langs de Rijksweg een oude grenspaal als bouwkundig element van grote waarde aangeduid. Deze staat echter op het grondgebied van de gemeente Heiloo (tegenover het Golden Tulip hotel).

Hoewel aan grote delen van het plangebied geen archeologische waarde wordt toegekend, is bekend dat de strandwal al lange tijd bewoond is. In dat licht heeft nader onderzoek plaatsgevonden door RAAP archeologisch onderzoek verricht in 2007 (RAAP-rapport 1599, november 2007). Figuur 5.3 geeft een beeld van de aanbevelingen. Aan de linten wordt archeologisch en bouwhistorisch onderzoek aanbevolen bij sloop of ontwikkeling. In de nieuwe te bebouwen gebieden wordt verkennend archeologisch onderzoek aanbevolen. Daarnaast worden ten aanzien van specifieke objecten aanbevelingen gedaan.

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

Bij de uitwerking van de deelgebieden zal op basis van de adviezen uit de RAAP-rapportage het aanbevolen nader onderzoek worden uitgevoerd. Gezien deze adviezen heeft het hele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-archeologie’ gekregen. Bij uitbreiding van de bebouwing met 100 m<sup>2</sup> en meer dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Voor grondwerkzaamheden geldt een aanlegvergunning.



Figuur 7. Advieskaart.

Figuur 5.3 Aanbevelingen archeologie (bron: RAAP-rapport 1599, november 2007)

## 5.5

### Bodem

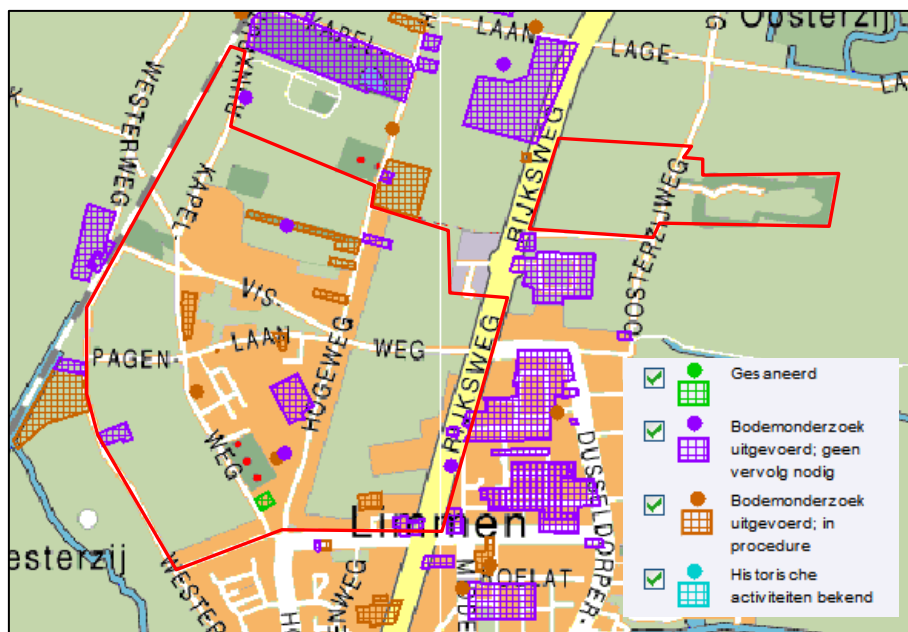
In het plangebied is volgens de kaart van Bodemloket.nl op enkele plaatsen sprake van bodemvervuiling (figuur 5.4). In een aantal gevallen is geen nader bodemonderzoek nodig, in andere gevallen loopt nog een procedure. In verband met de voorgenomen activiteit (woningbouw) is in het hele plangebied bodemonderzoek NEN-5740 noodzakelijk. Voorafgaand wordt een uitgebreid historisch onderzoek NEN-5725 uitgevoerd. Hierbij worden zo goed als mogelijk de bodemverdachte activiteiten en de daaraan gerelateerde te onderzoeken specifiek stoffen geïnventariseerd. Een voorbeeld is het onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in de bodem, in gebouwen of in oud puin. Hiervoor

zijn NEN-5707 (asbest in de bodem) en NEN-5897 (asbest in puin) de onderzoeksanpakken.

Omdat het gaat om een bollenkwekersgebied is in ieder geval voor in principe het gehele gebied naast onderzoek op het standaardstoffenpakket ook onderzoek nodig naar OCB's in bodem en grondwater en de 13 'nieuwe' bestrijdingsmiddelen in grondwater. Zodra de resultaten van het bodemonderzoek NEN-5740 bekend zijn worden deze in deze paragraaf opgenomen.

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

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



Figuur 5.4 Bodemonderzoeken in het plangebied  
(Bron: Bodemloket.nl)

# Juridische vormgeving



## **6.1 Bestemmingsplanprocedure**

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

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

### - Voorbereidingsprocedure

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

### - Vaststellingsprocedure

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

### - Beroepsprocedure

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

bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

#### Juridische vormgeving

#### INHOUD BESTEMMINGSPLAN

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

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

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

#### ADDITIONELE VOORZIENINGEN

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

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

## 6.2

### **Toelichting op de bestemmingen**

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

Het bestemmingsplan omvat de volgende bestemmingen:

### Agrarisch met waarden

Een enkel perceel aan de noordoostkant van het plangebied heeft de bestemming 'agrarisch'.

### Bedrijf

Deze bestemming betreft de bestaande bedrijven in het plangebied, die een bedrijfsfunctie behouden. Omdat de bedrijven in het algemeen in gebieden zijn gevestigd, waar ook wordt gewoond, zijn ter plekke van de bestemming 'bedrijf' in algemene zin bedrijven toegestaan uit milieucategorie 1 en 2. Het bestaande bedrijfsverzamelgebouw is als zodanig bestemd; hier mogen bedrijven tot categorie 3.1 worden gevestigd. Bedrijfswoningen zijn aangeduid op de plankaart.

### Detailhandel

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

### Gemengd

In het gebouw op de hoek van de Burg. Nieuwenhuijsenstraat en de Rijksweg (Het Palet) zijn verschillende functies mogelijk: wonen, detailhandel en dienstverlening. Om die reden heeft dit gebouw de bestemming 'gemengd'. In de planregels zijn deze functies mogelijk gemaakt. Voor de maatvoering is aansluiting gezocht bij de maten van het bestaande gebouw. Ook de bakkerij op de hoek van Visweg en Pagenlaan heeft de bestemming 'gemengd' gekregen.

### Groen

Deze bestemming betreft:

- Het groen langs de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat.
- Het bosje achter het scoutinggebouw aan de Kapelweg en het NKTC-kampeerterrein in aansluiting daarop. Het kampeerterrein is binnen deze bestemming als zodanig aangeduid. Binnen de bestemming mogen ontsluitingen naar en tussen de aangrenzende uit te werken gebieden worden gerealiseerd. Op het kampeerterrein mag maximaal 50 m<sup>2</sup> worden bebouwd ten behoeve van sanitair en beheer. Het gebouw van de scouting in het westelijke bosje heeft een bouwvlak gekregen met een passende regeling in de regels.
- Het gebiedje tussen Dronenlaantje, Visweg en spoorlijn, waar geen woningbouw is geprojecteerd.

### Horeca

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

### Maatschappelijk

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

### Sport

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

### Recreatie-verblijfsrecreatie

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

### Verkeer

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

### Verkeer-Verblijf

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

### Wonen

De bestaande woningen in het plangebied vallen onder de bestemming 'wonen'. Daarin begrepen zijn aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Hiervoor gelden de algemene regels zoals die in de gemeente worden gehanteerd. Deze houden in dat ten hoogste 50 m<sup>2</sup> van de woning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor beroepen en bedrijven aan huis mogen worden benut. Het moet gaan om activiteiten die niet veel verkeer aantrekken en die geen of weinig hinder voor hun omgeving veroorzaken. Voor deze laatste bepaling geldt wel een ontheffing. In artikel 20 van de regels zijn de bepalingen voor beroepen en bedrijven aan huis opgenomen.

In het algemeen is aangesloten bij de bouwregelingen op basis van het handboek. Dit houdt onder meer in dat het bouwvlak van vrijstaande woningen 15 meter diep is, dat van dubbele 12 meter en van rijenwoningen 10 meter.

### Uit te werken bestemmingen

#### Gemengd - uit te werken 1

Het gebied tussen Hogeweg en Rijksweg heeft de bestemming 'gemengd - uit te werken, omdat hier niet alleen de bouw van woningen wordt mogelijk gemaakt, maar ook de bouw van een school en een supermarkt. In dit gebied mogen woningen worden gebouwd in een dichtheid van gemiddeld 25 woningen per hectare. Daarbij gaat het om zowel vrijstaande, dubbele, rijen- als gestapelde woningen. Voor vrijstaande, dubbel en rijenwoningen geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter en voor gestapelde woningen van maximaal 13 meter. Voor de maatvoering van aan- en uitbouwen, overkappingen en

vrijstaande bijgebouwen is aangesloten op de gemeentelijke standaard. Dat geldt ook voor de regeling voor bedrijven en beroepen aan huis (artikel 20).

#### **Gemengd - uit te werken 2**

Het gebied ten oosten van de Rijksweg wordt ingericht als 'groene buffer', met ruimte voor natuur, groen en wonen. Hier mogen woningen in het dure en topsegment worden gebouwd, waaronder ook buitenplaatsen. De woningdichtheid bedraagt gemiddeld 5 per hectare. In dat licht zijn alleen vrijstaande woningen en appartementen toegestaan.

#### **Wonen - uit te werken**

De nieuwe woongebieden tussen Westerweg en Hogeweg vallen onder de uit te werken bestemming 'Wonen-uit te werken'. De woningdichtheid moet hier gemiddeld 15 per hectare zijn. Verder gelden dezelfde regels als bij de bestemming 'gemengd - uit te werken'.

#### **Dubbelbestemming**

Zoals aangegeven in paragraaf 5.4 heeft het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'. Bij vervanging van gebouwen of de toevoeging van gebouwen met een oppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> moet worden aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het 'werken en werkzaamheden' als het ontgraven en opbrengen van grond geldt een aanlegvergunning, die eveneens slechts kan worden verleend als aangetoond wordt dat archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Dit betekent dat bij de uitwerking van het plan steeds archeologisch onderzoek is voorgeschreven.

# Exploitatie



De opbrengsten van de woningbouw in het gebied Zandzoom worden geïnvesteerd in het landelijk gebied én bovendien wordt hiermee de aanleg van een nieuwe aansluiting op de A9 mede gefinancierd. De realisatie van deze aansluiting is een voorwaarde voor de bouw van de meeste woningen in het gebied.

Ten behoeve van de exploitatie van de woningbouw in het plangebied zal een zelfstandig exploitatieplan worden opgesteld. De belangrijkste uitkomsten daarvan worden te zijner tijd in dit hoofdstuk opgenomen.

# Uitkomsten overleg en in- spraak



De uitkomsten van overleg en inspraak komen in dit hoofdstuk aan de orde.