

Bestemmingsplan Dusseldorperweg 36 e.o. Limmen

Toelichting

projectnummer 16056

Opdrachtgever: Corporatiekracht

Versienummer: 2.3 ONTWERP

Datum: 24 november 2016

Auteur: drs. I.M. Dias / ing. B.M. van den Haak

Controle: drs. ing. E. Scheer Paraaf:

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	5
2 Planbeschrijving	6
2.1 Planlocatie	6
2.2 Projectplan	7
2.3 Vigerend bestemmingsplan	10
3 Ruimtelijk beleid	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	15
3.2.2 Provinciale woonvisie 2010-2020 Goed Wonen in Noord-Holland (2010)	16
3.2.3 Woonagenda Noord-Holland 2014-2015	16
3.2.4 Conclusie	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.3.1 Regionale Woonvisie Alkmaar 2013 - 2020	17
3.3.2 Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015	17
3.3.3 Conclusie	18
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030	18
3.4.2 Lokale woonvisie gemeente Castricum 2014-2030	19
3.4.3 Masterplan Inbreidingen	19
3.4.4 Welstandnota 2013	20
3.4.5 Bomenbeleidsplan Castricum 2015 - 2024	20
3.4.6 Conclusie	21
4 Ruimtelijke aspecten	22
4.1 Planologie	22
4.1.1 Trede 1: bepalen regionale vraag naar ruimte	23
4.1.2 Trede 2: Voorzien behoefte binnen het bestaand stedelijk	25
4.1.3 Trede 3: Passende ontsluiting	25
4.2 Openbaar groen	26
4.2.1 Beleidskader	26
4.2.2 Situatie plangebied	26
4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten	28
4.3.1 Verkeersgeneratie	28
4.3.2 Parkeren	28
4.3.3 Ontsluiting	29
4.3.4 Conclusie	29
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.4.1 Beleidskader	29
4.4.2 Situatie plangebied archeologie	30
4.4.3 Situatie plangebied cultuurhistorie	31
4.5 Waterhuishoudkundige situatie	32
4.5.1 Algemeen beleid	32
4.5.2 Beleidskader Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	33
4.5.3 Watertoets	33
5 Milieu- en omgevingsaspecten	35
5.1 Bedrijven en milieuzonering	35

5.1.1	Beleidskader	35
5.1.2	Situatie plangebied	35
5.2	Externe veiligheid	35
5.2.1	Beleidskader	35
5.2.2	Situatie plangebied	36
5.3	Bodem (milieukundig)	36
5.3.1	Beleidskader	36
5.3.2	Situatie plangebied	37
5.4	Geluid	39
5.4.1	Beleidskader	39
5.4.2	Situatie plangebied	39
5.5	Luchtkwaliteit	40
5.5.1	Beleidskader	40
5.5.2	Situatie plangebied	41
5.6	Ecologie	42
5.6.1	Beleidskader	42
5.6.2	Situatie plangebied	42
5.6.3	Conclusie	43
5.7	Mer-beoordeling	44
5.7.1	Beleidskader	44
5.8	Duurzaamheid	45
6	Juridische paragraaf	46
7	Uitvoerbaarheid	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen

- 1 Archeologisch bureauonderzoek, Hollandia
- 2 Archeologisch booronderzoek, Hollandia
- 3 Digitale watertoets Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- 4 Verkennend bodemonderzoek, Grondslag
- 5 Akoestisch onderzoek, Vobru
- 6 Quickscan flora en fauna, Dresme & Van der Valk

1 Inleiding

In 1905 werd gestart met het maken van kaas in Limmen. Klaas Zomerdijk en een zestal boeren uit Limmen begonnen “De Vereeniging”, een kaasmakerij. Waar bijna alle lokale kaasmakerijen hun activiteiten moesten staken, ging “De Vereeniging” door en wist het nageslacht van Klaas Zomerdijk het bedrijf in 110 jaar stelselmatig uit te bouwen. De overstap naar het verwerken van biologische zuivel in 1980 vormde een belangrijke stap in de historie van “De Vereeniging”.

In 2016 is er een einde aan de zuivelproductie in Limmen gekomen. De zuivelfabriek aan de Dusseldorperweg 36 in Limmen is per 1 juli 2016 gesloten. De opstallen van “De Vereeniging” vormen de basis voor een nieuwe bijdrage aan de Limmer samenleving. Het initiatief moet met de huisvesting van starters op de Limmer woningmarkt een impuls geven door het aanbieden van duurzame en bereikbare starterswoningen in een veilige omgeving.

De beoogde ontwikkeling omvat de sloop van de zuivelfabriek en de realisatie van 23 nieuwbouwwoningen.

2 Planbeschrijving

2.1 Planlocatie

Limmen is ontstaan uit zeven buurtschappen die gevestigd waren op strandwallen en heeft een kenmerkende duindorpstructuur. De ruimte tussen de strandwallen werd gebruikt voor bollenteelt. Buiten de strandwallen bestaat de omgeving voornamelijk uit weidegebied. Diverse watertjes lopen (weinig opvallend) door het landschap. Vanaf de jaren zestig in de vorige eeuw is een groot aantal bollenvelden verdwenen om plaats te maken voor woningbouw en heeft een omvangrijke uitbreiding ten oosten plaatsgevonden die de huidige oostelijke contour van Limmen vormt. Bepaalde delen van Limmen hebben geen open verbinding naar het buitengebied. Vanaf de oude linten is er wel sprake van een open structuur. Kenmerkend in de oude bebouwing is het gebrek aan openbaar groen. De aanwezige groenstructuur (inclusief boomstructuur) wordt met name bepaald door particulier groen. In de uitbreidingswijken is er sprake van een ruim hoeveelheid wijk- en buurtgroen.

De projectlocatie is gelegen aan de Dusseldorperweg en de Achterweg te Limmen. De Dusseldorperweg loopt in noord-zuidelijke richting door het dorp Limmen. De functionele opbouw van de Dusseldorperweg kenmerkt zich door een grotere verscheidenheid aan functies dan elders in Limmen. Dit geldt vooral voor het middendeel van de weg. Zowel bedrijvigheid, cultuur en ontspanning, detailhandel als maatschappelijke functies komen voor. De verklaring hiervoor is de historische groei als belangrijkste weg in het buurtschap Dusseldorp waarlangs in beide richtingen bebouwing is ontstaan. De woonfunctie is met name aan de uiteinden van de weg de meest voorkomende functie.

Het plangebied wordt globaal ingesloten door de Dusseldorperweg aan de westzijde, het Vislaantje aan de noordzijde, de Achterweg aan de oostzijde en de woningen van de Dampegheestlaan aan de zuidzijde.

figuur 1. ligging projectlocatie in Limmen (Google Maps, geraadpleegd op 18 augustus 2016)



De zuivelfabriek Ecomel bestaat vooral uit gebouwen die de gehele ruimte tussen de Dusseldorperweg en de Achterweg in gebruik nemen. De relaties met de omgeving zijn beperkt. Met name de silo's met melk aan de Achterweg zijn beeldbepalend. Aan de Dusseldorperweg zijn

enkele ruimtes die voor parkeren worden gebruikt. De medewerkers van de zuivelfabriek maken voor het parkeren veelal gebruik van de parkeerplaatsen bij voetbalvereniging Limmen.

Tot het plangebied behoren de gronden van de Dusseldorperweg 34, 36, 38 en 40 en de gronden van Achterweg 12, 14, 16 en 18. Het betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Limmen, sectie A, nummers 3836, 4526, 4527 en nummer 4525 (figuur 3). De woning aan de Dusseldorperweg 42A maakt geen deel uit van het plangebied.

figuur 2. luchtfoto projectlocatie (Google Maps, geraadpleegd op 18 augustus 2016)



2.2 Projectplan

Huidige situatie

In de huidige situatie is aan de Dusseldorperweg een zuivelfabriek gevestigd. Naast het hoofgebouw met veelal een plat dak is aan de Achterweg een schuur/ opslag aanwezig met een schuin dak. Aan de Dusseldorperweg 38 is een voormalig woonhuis gevestigd dat in gebruik is als winkel. De woningen aan de Achterweg 12, 14 en 16 hebben deels (Achterweg 12) een bedrijfsmatige bestemming.

Limmen is een dorp gelegen tussen Castricum en Heiloo waar linten met variërende bebouwing afgewisseld worden met seriematige woongebieden. De grootste waarde is de ligging in het polderlandschap, in combinatie met de structuur van de langgerekte linten met afwisselende en veelal vrijstaande bebouwing.

De linten hebben voornamelijk smalle straten met overwegend gevarieerde, kleinschalige bebouwing uit diverse periodes in een gegroeide en compacte structuur met als basis het individuele pand met dorps karakter. Grote vrijstaande dorpsachtige woningen worden afgewisseld met korte rijen en een enkele boerderij. Voortuinen komen veel voor. Er is sprake van enige functiemenging. De rooilijn van de bebouwing volgt de weg en heeft kleine verspringingen. Bij rijen is de rooilijn in samenhang. Bebouwing is bij voorkeur georiënteerd op de weg. Op achterterreinen komt soms grootschaligere bedrijfsbebouwing voor. De bebouwing is gevarieerd en heeft een individueel karakter, hoewel bij rijen herhaling voorkomt.

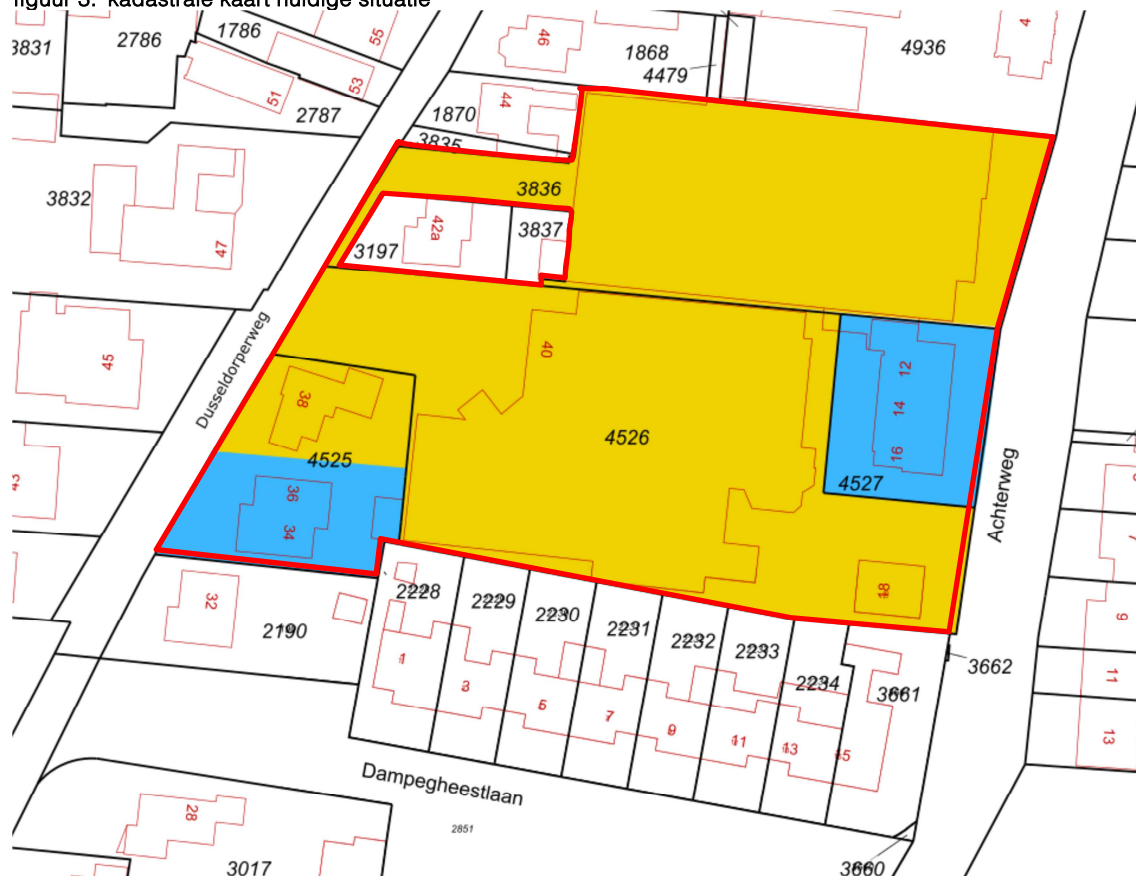
Nieuwe situatie

Het doel is om het bedrijventerrein te transformeren tot een woonwijk. De bestaande bedrijfsbebouwing van de zuivelfabriek incl. de schuur/opslag aan de Achterweg 18 en de detailhandel aan de Dusseldorperweg 38 worden gesloopt en geschikt gemaakt voor woningbouw.

Op de vrijgekomen gronden worden 23 nieuwe woningen gebouwd. Het huidige kantoor, met adres Dusseldorperweg 36 blijft behouden. Ook de woningen aan de Achterweg 12 t/m 16 blijven behouden, maar krijgen allen de functie wonen.

In figuur 2 is de projectlocatie weergegeven, waarbij het geel arceerde deel zal worden gesloopt. Het blauw arceerde deel behoort toe tot de projectlocatie, maar blijft behouden. Deze bebouwing krijgt een woonbestemming.

figuur 3. kadastrale kaart huidige situatie



Op basis van diverse voorkeursvarianten heeft de gemeente Castricum een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven voor de uitwerking van het woningbouwplan. Zo dient de hoofdopzet uit te gaan van het doorzetten van lintbebouwing aan de Dusseldorperweg en de Achterweg. De woningen aan de Dusseldorperweg en Achterweg dienen op deze wegen georiënteerd te zijn. Op het middenterrein mogen aaneengesloten woningen gerealiseerd worden, met inachtneming van voldoende parkeerplaatsen. Met inachtneming van de randvoorwaarden is navolgend ruimtelijk kader opgesteld. Dit ruimtelijk kader is op 29 september 2016 vastgesteld door de gemeenteraad.

figuur 4. schetsontwerpen toekomstige situatie, Koppes Bouwkunde d.d. 29 juni 2016



Aan de kant van de Dusseldorperweg wordt in lijn met de bestaande lintbebouwing een vrije kavel gerealiseerd. Aan de Achterweg komen twee blokken rijwoningen, waarbij de zijgevels van deze woningen de oriëntatie hebben op de Achterweg en hiermee de voorgevels vormen in lijn met de bestaande bebouwing aan de Achterweg. De ontsluiting vindt plaats zowel aan de Dusseldorperweg, als aan de Achterweg, waarbij parkeren op het middenterrein wordt opgelost. Veel aandacht is besteed aan een groene inrichting van het projectgebied, wat zich uit in een groene zone op het middenterrein en de aanplant van diverse bomen in de openbare ruimte. Zie hiervoor ook paragraaf 4.2.

figuur 5. impressie woningbouw (Koppes bouwkunde)



Iedere gevel heeft een eigen type voortuin en overgang naar de openbare ruimte. De basis wordt gevormd door de verschillende pleintjes. De pleintjes worden bestraat met klinkers en zijn bedoeld voor gemengd verkeer, waarbij de auto 'te gast' is.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Kern Limmen", vastgesteld op 7 april 2011. Het plangebied van het vigerende bestemmingsplan is globaal begrensd door de Burgemeester Nieuwenhuijsenstraat, Rijksweg en Visweg in het noorden, de Clusiuslaan, Brugstraat, Dampgeheestlaan en Achterweg in het oosten, de Zuideinderweg en Uitgeesterweg in het zuiden en de Westerweg in het westen.

De projectlocatie heeft de bestemmingen 'Bedrijf', 'Detailhandel' en 'Wonen' met deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' en deels een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zuivelfabriek' (figuur 5).

figuur 6. uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 18 augustus 2016)



figuur 7. weergave dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' (links) en functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zuivelfabriek' (rechts) (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 18 augustus 2016)



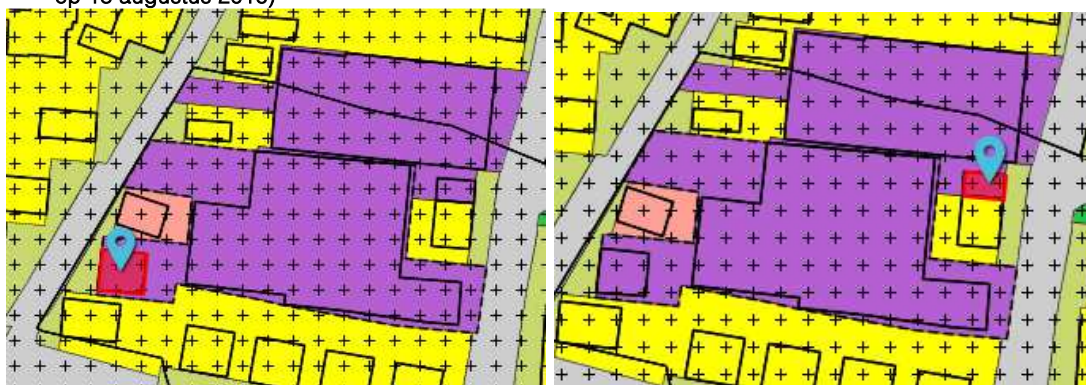
Binnen de bestemming 'Bedrijf' gelden vier bouwvlakken, waarbinnen voor het bouwvlak aan de noordzijde gebouwd mag worden met een bouw- en goothoogte van 6 meter. Voor het bouwvlak aan de zuidzijde geldt een maximale bouw- en goothoogte van 10 meter.

figuur 8. weergave bouwvlak noordzijde (links) en zuidzijde (rechts) (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 18 augustus 2016)



Binnen het bouwvlak aan de west- en oostzijde geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.

figuur 9. weergave bouwvlak westzijde (links) en oostzijde (rechts) (www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd op 18 augustus 2016)



Binnen de bestemming 'Detailhandel' (locatie Dusseldorperweg 38) geldt één bouwvlak, waarbinnen gebouwd mag worden met een bouwhoogte van 9 meter en een goothoogte van 4 meter. Binnen de bestemming 'Wonen' (locatie Achterweg 14 en 16) geldt een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.

Artikel 4 Bedrijf

Binnen de bestemming 'Bedrijf' worden de bedrijven toegestaan, voor zover deze behoren tot milieucategorie 1 en 2 van de van de bij de regels bijgevoegde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' alsmede daarmee naar aard en milieu-involed vergelijkbare bedrijven of inrichtingen. Bedrijven met een hogere milieucategorieën dan 2 worden specifiek aangeduid. Uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zuivelfabriek' is een zuivelfabriek (sbi-code 1551) toegestaan.

Artikel 6 Detailhandel

Voor de detailhandelsbedrijven welke zich binnen het plangebied bevinden is deze bestemming opgenomen. Uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen' is tevens wonen op de begane grond toegestaan.

Artikel 20 Wonen

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waarop zich één of meer woningen bevinden. Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en aan-

en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Daarnaast zijn o.a. regels opgenomen m.b.t. maximale bouw- en goothoogte.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 2

De gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie - 2' zijn bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Op gronden met deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd met een oppervlakte groter dan 500 m². Hiervoor heeft het bevoegd gezag de bevoegdheid een omgevingsvergunning te verlenen opdat er gebouwd kan worden overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarden van het gebied.

De beoogde ontwikkeling is strijdig met de regels van het bestemmingsplan. Een partiële wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het beoogde plan te realiseren. .

3 Ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Dit besluit legt nationale ruimtelijke belangen vast. Het beleid is erop gericht om het aantal regels terug te dringen. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Hierdoor is onder andere de aanwijzing van nationale landschappen vervallen.

Het Rijk maakt bijvoorbeeld geen landsdekkende woningbouwafspraken meer, alleen nog in de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad. Het Rijk benoemt alleen nog landelijke doelstellingen om de woningmarkt goed te laten werken. Het landschapsbeleid gaat ook naar de provincies.

Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er met een gebied moet gebeuren.

Op dit moment legt het Barro geen restricties op voor de onderhavige locatie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie heeft verschillende nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte, Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving, de agenda Landschap, de agenda Vitaal Platteland en de Pieken in de Delta.

De rijksoverheid streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. De ruimtelijke structuur van Nederland heeft zich ontwikkeld van steden in een landelijk gebied naar stedelijke regio's in interactie met landelijke en cultuurhistorische gebieden. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voorbiodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

In de structuurvisie zijn dertien nationale belangen benoemd. De nationale belangen, die worden benoemd, betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. Geen van deze nationale belangen zijn van toepassing op dit project en daarmee wordt beleid hierover overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Om dit mogelijk te maken is het Bro met ingang van 1 oktober 2012 gewijzigd en wel de artikelen 1.1.1. en 3.1.6. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen. Daaraan is in het eerste lid een omschrijving toegevoegd van:

- **bestaand stedelijk gebied:** bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- **stedelijke ontwikkeling:** ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 is uitgebreid met twee leden die de werking van de ladder uitleggen. De tekst van de leden 2 en 3 luidt:

- lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
 - b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
 - c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.
- lid 3: Het tweede lid is van overeenkomstige toepassing op een provinciale verordening die een locatie voor stedelijke ontwikkeling aanwijst.

Toelichting op gebruik

In de toelichting op de wijziging van art 3.1.6. is de wijziging gemotiveerd: "Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimte vragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, na-

drukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt”.

Voor de projectlocatie geldt dat het gaat om de transformatie van een bedrijfsbestemming naar een woonfunctie, waarbij in totaal 23 woningen worden toegevoegd. Alle tredes dienen goed gemotiveerd te worden. Deze tredes worden gemotiveerd in de planologische motivering van deze rapportage.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en op 23 mei 2011 herzien. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op de eerdere streekplannen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt in de visie sterk naar voren. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

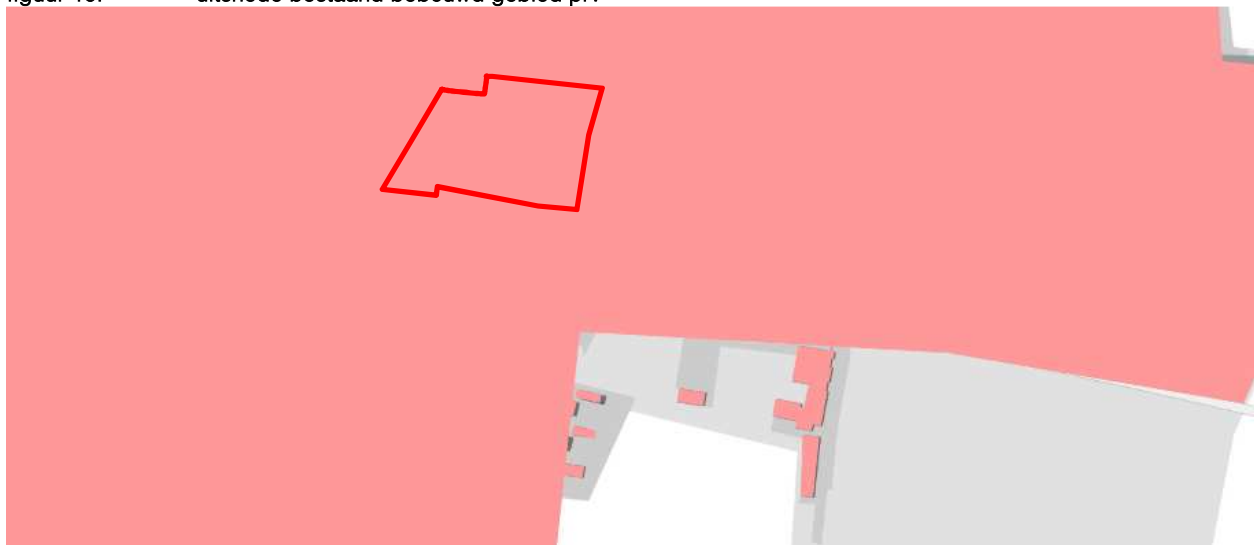
Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie.

Hierna worden de beleidsonderwerpen voor de onderhavige locatie behandeld.

Bestaand bebouwd gebied

Het gehele perceel bevindt zich binnen “Bestaand Bebouwd Gebied”. Als “Bestaand Bebouwd Gebied” wordt aangewezen: de bestaande of de bij een (op het moment van inwerkingtreding van de verordening) geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern (Provinciale Ruimtelijke Verordening 2016, artikel 9). De planlocatie valt daarmee binnen bestaand bebouwd gebied.

figuur 10. uitsnede bestaand bebouwd gebied prv



Uitgangspunt is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaand bebouwd gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metro-poolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Dit betekent dat er vanuit de Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening in algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied.

3.2.2 Provinciale woonvisie 2010-2020 Goed Wonen in Noord-Holland (2010)

In september 2010 is de Provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' vastgesteld. De doelstelling van de visie is dat in 2020 'de inwoners van Noord-Holland beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu'. In de woonvisie worden drie opgaven benoemd waarvoor de provincie zich gesteld weet:

1. Demografische ontwikkelingen: vergrijzing, ontgroening en afnemende groei zijn trends die zich in de gehele provincie voordoen. Tegelijkertijd is een belangrijk kenmerk van die trends dat ze zich overal op een andere manier of snelheid voordoen. Dit maakt afstemmen en beleidsvorming op regionaal niveau des te belangrijker.
2. Maatschappelijke ontwikkelingen: individualisering en differentiatie van consumentenbehoeften, extramuralisering in de zorg en bewustwording van klimaatproblematiek.
3. Economische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de woningmarkt: de betaalbaarheid en financieringsmogelijkheden staan onder druk, terwijl tegelijkertijd sprake is van vraaguitval en waardedaling in bestaand vastgoed. De precieze consequenties hiervan op de woningmarkt laten zich moeilijk aanzien.

Op basis van deze drie opgaven (hieronder nader uiteengezet) en de ambities heeft de provincie drie speerpunten van beleid opgesteld:

- Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten (en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning);
- Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

3.2.3 Woonagenda Noord-Holland 2014-2015

Gedeputeerde Staten (GS) hebben op 27 mei de Woonagenda Noord-Holland 2014-2015 vastgesteld. Voor deze periode legt de provincie het accent op vijf speerpunten:

- Vlootrekken van woningbouw en stads- en dorpsontwikkeling;
- Stimuleren van zelfbouw;
- Binnenstedelijke woningbouw;
- Wonen, zorg en welzijn;
- Vraaggestuurde programmering.

Een van de projecten die de provincie in het kader van het speerpunt 'binnenstedelijke woningbouw' uitvoert, is het onderzoek naar de mogelijkheden om binnenstedelijke woningbouw te stimuleren. De uitkomsten van dit onderzoek wil de provincie vervatten in een stimuleringsregeling voor binnenstedelijke woningbouw.

3.2.4 Conclusie

De gehele projectlocatie bevindt zich binnen bestaand bebouwd gebied. Dit betekent dat er vanuit de provincie in zijn algemeenheid geen beperkingen worden opgelegd voor de ontwikkeling van stedelijke functies.

Van negatieve effecten op de aanwezige kwaliteiten in het gebied is geen sprake. Het initiatief voorziet in de transformatie van een voormalig bedrijventerrein en een toevoeging van wonin-

gen binnen bestaand bebouwd gebied. Gelet hierop worden niet enkel woningen in een aantrekkelijk woonmilieu toegevoegd. Er wordt tevens, door middel van bedrijfsbeëindiging, een kwaliteitsimpuls geleverd aan het woonmilieu van de omliggende woningen.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Alkmaar 2013 - 2020

De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Daarbij wordt voldoende ruimte overgelaten om op de lokale behoefte in te spelen. De woonvisie geeft richting en zorgt ervoor dat gemeenten van elkaar weten wat ze doen en waar ze elkaar kunnen aanvullen en versterken. Hiermee wordt voorkomen dat onderlinge concurrentie ontstaat en kansen in de regio onbenut blijven. Kansen die de regio samen met marktpartijen moet zien te benutten. Corporaties zijn daarbij de natuurlijke partners van gemeenten maar ook coalities met andere marktpartijen zoals regionale bouwers en ontwikkelaars en het aanboren van contacten van buiten de regio is in dit tijdsbestek noodzaak.

De belangrijkste thema's in de Regionale Woonvisie zijn:

- vraaggericht toevoegen aan de woningvoorraad;
- inzetten op een levensloopgeschikte voorraad;
- duurzaamheid: inzetten op een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele, energieneutrale 'woonlastenlage' woonregio;
- in kleine kernen bewaken van leefbaarheid en voorzieningen;
- aandacht voor specifieke doelgroepen: starters; CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap); studenten; statushouders; bijzondere doelgroepen in kader 5% regeling; Europese arbeidsmigranten; alternatieve woonvormen voor cliënten Maatschappelijke Opvang;
- monitoring bestaande voorraad en nieuwbouw;
- overzicht van acties; gedeeltelijke co-financiering mogelijk vanuit Woonfonds van provincie.

In totaal bedraagt de opgave voor de regio Alkmaar 10.000 woningen tot 2020. De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nu geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de Regio Alkmaar slim moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

Het realiseren van in totaal 23 nieuwe woningen, waarvan 14 starterswoningen past binnen de uitgangspunten van de regionale woonvisie.

3.3.2 Regionaal Actieprogramma Wonen 2011-2015

Het Regionaal Actieprogramma Wonen voor de regio Alkmaar, waartoe de gemeente Castricum behoort, is vastgesteld in 2011. De behoefte is, op basis van de huishoudensontwikkeling, bijna 10.000 woningen. Ervan uitgaande dat een overplanning van 30% noodzakelijk is om tot de gewenste productie te kunnen komen, is er (gelet op de plannen in de regio) geen sprake van overplanning, maar sprake van een klein tekort. Daar komt bij dat in de periode tot 2020 een aantal woningen zal worden gesloopt. Met deze "onttrekkingen" dient rekening te worden gehouden bij de productieafspraken in regionaal verband en is de geplande productie nagenoeg op orde om de huishoudenontwikkeling te faciliteren.

De woningbouwopgave voor de regio Alkmaar in de verstedelijkingsafspraken is voor de periode 2010-2014: 6.000 woningen en voor de periode 2015-2019: 4.000 woningen. Hiervoor is een woningbouwprogramma nodig van 14.260 woningen. De regio Alkmaar heeft een beperkt tekort in de woningbouwplanning tot 2020, aangezien slechts 13.770 woningen in het nieuwbouwprogramma zijn opgenomen.

In het totale nieuwbouwprogramma voor de regio heeft Castricum een geplande productie tot 2020 van 1.616 woningen en de sloop van 200 woningen. De bouw van maximaal 600 woningen (deels na 2020) in de Zandzoom is mede bedoeld voor de opvang van de (boven) regionale vraag. Tussen Heiloo en Limmen mogen maximaal 2.400 woningen (project Wonen in het Groen) worden gebouwd, waarvan maximaal 1.800 in Heiloo (1.100 Zandzoom en 700 Zuiderloo), en maximaal 600 in Limmen. Deze projecten zijn reeds opgenomen in provinciale structuurvisie en hangen samen met ontwikkeling van natuurgebieden en de aftakking van de A9.

3.3.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling maakt de realisatie van 23 nieuwe woningen, waarvan 14 starterswoningen en één vrije kavel mogelijk en levert daarmee een benodigde bijdrage aan het nieuwbouwprogramma in de regio Alkmaar. Er is specifiek behoefte aan starterswoningen. Het initiatief sluit daarmee goed aan op de behoefte.

Het initiatief past binnen de kaders van de regionale woonvisie en het regionaal actieprogramma.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030

In de strategische visie wordt de gewenste koers van de gemeente op de lange termijn weergegeven. Het gaat daarbij niet alleen om vraagstukken van fysiek-ruimtelijke aard, ook de sociaal-culturele en economische invalshoek speelt bij de strategische visie een rol. Door uit te gaan van een planhorizon van 2030 wordt in een brede en ruime context naar wenselijkheden en mogelijkheden van Castricum gekeken. De strategische visie biedt daarmee een kader voor het strategische beleid van de gemeente op de lange termijn. De strategische visie is op basis van de nieuwe Wro geactualiseerd.

Gelet op de bevolkingssamenstelling en de kenmerken van de huidige woningvoorraad richt het beleid in de gemeente Castricum en de regio zich in de komende jaren vooral op doelgroepen als jongeren en starters in de woningmarkt en ouderen die willen doorstromen naar een woning die beter is afgestemd op de kenmerken van het huishouden, ouderen met een zorgbehoefte.

De hoofdstructuur van de kern zal de komende periode niet gewijzigd worden. Er zijn geen grote uitleglocaties voor handen binnen het plangebied. Alleen door toevoegingen in bestaand bebouwd gebied zal een bescheiden groei van de woningvoorraad plaats vinden. Het behoud van de identiteit is een belangrijk uitgangspunt. Voor de gehele gemeente geldt dat op sommige plekken voor een betere afronding van de randen kan worden gezorgd. Bouwen aan de randen van de kernen is mogelijk. Doel van het bouwen van woningen is zorgen voor voldoende huisvesting voor bepaalde doelgroepen om daarmee ook de huidige voorzieningen voor inwoners in stand te houden. Voorwaarde bij het bouwen is dat het buitengebied open en groen blijft. Bij uitbreiding van de woningvoorraad geeft de gemeente Castricum invulling aan het doelgroepenbeleid. Er worden daarbij vier strategieën gelijktijdig bewandeld: inzetten op doorstroming, ouderenhuisvesting, jongerenhuisvesting en starters op de woningmarkt. Kernwaarden zijn: creativiteit, duurzaamheid, intensief ruimtegebruik en het toegankelijk maken en

houden van de woningmarkt voor lagere inkomens. In het totaal van de woningbouwplannen wordt gestreefd naar circa 40% goedkope woningbouw.

3.4.2 Lokale woonvisie gemeente Castricum 2014-2030

In de lokale woonvisie schetst de gemeente haar visie op het wonen in de gemeente Castricum. Deze visie kan worden gezien als lokale doorvertaling van het Regionale Actieprogramma Wonen, dat in overleg met de regio Alkmaar en de provincie is vastgesteld. De visie kan tevens worden gezien als uitwerking van de Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum, dat een toekomstbeeld voor de gemeente tot 2030 schetst.

De gemeente Castricum hanteert inzake haar woonbeleid de volgende doelstelling: “In deze woonvisie onderbouwen wij ons streven naar een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit op de vraag van onze huidige en toekomstige inwoners. Een gedifferentieerd woningaanbod biedt de mogelijkheid om een gewenste wooncarrière te maken binnen de gemeente en draagt bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. Ter bevordering van deze evenwichtige bevolkingsopbouw besteden wij in ons programma wonen met name aandacht aan bouwen voor jongeren, starters en senioren.”.

Deze doelstelling levert voor de gemeente Castricum de volgende drie beleidsopgaven:

1. Een nieuwbouwprogramma met toekomstwaarde: Een woningbouwprogramma dat toereikend is in aantal en gedifferentieerd is in eigendom, type en prijs. Dit gedifferentieerde woningbouwprogramma sluit aan bij de vraag en de financiële mogelijkheden van starters, kleine huishoudens, gezinnen en senioren en bevordert de doorstroming. Tot 2020 willen de gemeente 1.400 nieuwe woningen realiseren. Minimaal 25% daarvan wordt in de sociale categorie gerealiseerd.
2. Een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn: Een woningaanbod, dat veilig en toegankelijk is en in de nabijheid van voorzieningen. Een dergelijk aanbod maakt zorg op maat mogelijk en biedt mogelijkheden voor ontmoeting en sociale activiteiten, zodat alle inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en in de samenleving kunnen functioneren.
3. Aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad en bestaande wijken: Een aantrekkelijke en behaaglijke woonomgeving waarborgen door beheer en waar nodig herstructurering, in samenhang met het woningbouwprogramma op inbreidings- en transformatielocaties. Daarmee wordt de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit versterkt en ontstaat een gedifferentieerd woningaanbod.

Als gevolg van de huishoudensverdunding is het daarvoor noodzakelijk om de woningvoorraad uit te breiden. De nieuwbouw zal hoofdzakelijk gerealiseerd worden in het bestaand bebouwd gebied van de woonkernen om de groene en landelijke omgeving tussen de woonkernen te behouden. De locaties die mogelijk geschikt zijn voor nieuwbouw in de bestaande kernen zijn vermeld in het Masterplan Inbreidingen (2009).

3.4.3 Masterplan Inbreidingen

Op 19 november 2009 heeft de gemeenteraad van Castricum het ‘Masterplan Inbreidingen’ vastgesteld. Het Masterplan Inbreidingen beschrijft de zoektocht naar mogelijke inbreidingslocaties binnen de kernen Castricum, Bakkum, Limmen en Akersloot. De zoektocht heeft geresulteerd in de aanwijzing van 33 locaties. Het betreft locaties die los staan van de bestaande visies en reeds bekende ontwikkelingen, en als mogelijke woningbouwlocatie kunnen worden beschouwd, al dan niet na sloop van bestaande bebouwing. Het wil dus lang niet altijd zeggen dat er uiteindelijk ook gebouwd gaat worden. Het Masterplan Inbreidingen doet geen uitspraken over invulling en moment van uitvoering. Daar moeten nog aparte besluiten over genomen worden. Wel zijn per locatie uitgangspunten en randvoorwaarden voor bebou-

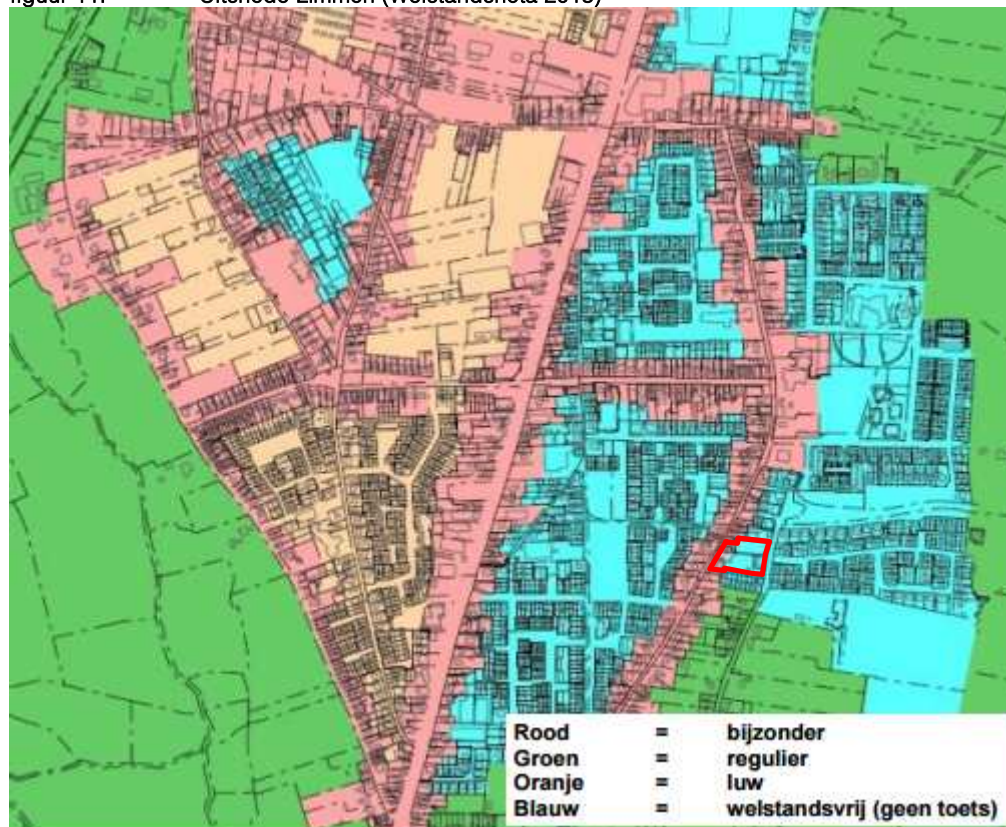
wing opgenomen ten aanzien van doelgroepen, type woningen en capaciteit. De voorliggende locatie aan de Dusseldorperweg wordt genoemd als inbreidingslocatie in dit Masterplan.

3.4.4 Welstandnota 2013

De gemeentelijke welstandnota bevat beleidsregels en criteria voor het welstandstoezicht in de gemeente Castricum. Limmen is een dorp waar linten met variërende bebouwing afgewisseld worden met seriematige woongebieden. De grootste waarde is de ligging in het polderlandschap, in combinatie met de structuur van de langgerekte linten met afwisselende en veelal vrijstaande bebouwing. Uitzonderingen zijn de verspreid voorkomende clusters seriematige woningen, zoals aan de Kerkweg. De waarde is gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met overwegend kleinschalige bebouwing. Bouwwerken zijn door hun ligging, vorm en bouwperiode cultuurhistorisch waardevol.

In hoofdstuk 6 van de Welstandnota is de gemeente Castricum ingedeeld in verschillende niveaus op het gebied van welstand. De projectlocatie valt, met uitzondering van de bestaande woningen aan de Dusseldorperweg, in een welstandsvrije zone. De woningen aan de Dusseldorperweg 34 t/m 38 liggen in het bijzondere welstandsgebied.

figuur 11. Uitsnede Limmen (Welstandnota 2013)



3.4.5 Bomenbeleidsplan Castricum 2015 - 2024

Het Bomenbeleidsplan Castricum 2015 - 2024 is op 5 maart 2015 vastgesteld door de raad van de gemeente Castricum en is een geactualiseerde versie van het Bomenbeleidsplan Castricum 2011 - 2030. Uit de evaluatie is gebleken dat de beleidskaders uit dit bomenbeleidsplan vrijwel niet uitvoerbaar zijn omdat de middelen daarvoor ontbreken. Hoewel de ambitie op langere termijn onveranderd hoog is, zal de inrichting en het beheer van het bomenareaal in de komende jaren sober en doelmatig van karakter moeten zijn. De beleidsdoelstellingen voor de periode 2015 - 2024 zijn de volgende:

1. Het in stand houden van het huidige boomareaal van 18.500 bomen met als ondergrens een gemeentelijk bomenbestand van 0,5 boom per inwoner (is 17.130 bomen);
2. Het omdopen van de hoofd- en subgroenstructuur uit het groenbeleidsplan naar een bomenstructuur bestaande uit: hoofd-, wijk-, buurtontsluiting-, buitenwegenstructuur en woongroen;
3. De overgang naar duurzaam- en kwaliteitgestuurd beheren van het boomareaal op het beheerniveau B-C, waarbij de streefbeelden in dit beleidsplan leidend zijn;
4. Bij nieuwbouwplannen en herinrichtingen uitgaan van de ambitie: “Kiezen voor bomen is kiezen voor beheerbare bomen die de mogelijkheid krijgen om oud te kunnen worden”;
5. In principe worden geen gezonde bomen verwijderd, ook niet vanwege enige overlast. Er wordt pas overgegaan tot het verwijderen van bomen na zorgvuldige afweging en in bepaalde situaties.

In het plangebied zijn in de huidige situatie geen bomen aanwezig. Wel zullen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling nieuwe bomen geplaatst moeten worden. In het plangebied zelf is ruimte om nieuwe bomen te plaatsen en te voldoen aan de eisen uit het bomenbeleidsplan. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.4.6 Conclusie

In de woonvisie heeft de gemeente de beoogde ontwikkeling als woningbouwproject van ca. 20 woningen opgenomen voor de periode 2016-2020 (woonvisie, bijlage 1). Het initiatief is tevens opgenomen in het Masterplan Inbreidingen, maar wordt in dat document niet specifiek beschreven.

De woonvisie vraagt specifiek aandacht voor starters, jongeren en senioren die extra aandacht behoeven. De beoogde ontwikkeling maakt starterswoningen mogelijk. Dit levert een gewenste bijdrage aan het woningaanbod in de gemeente en is in lijn met de doelstellingen van zowel de structuurvisie als de woonvisie.

4 Ruimtelijke aspecten

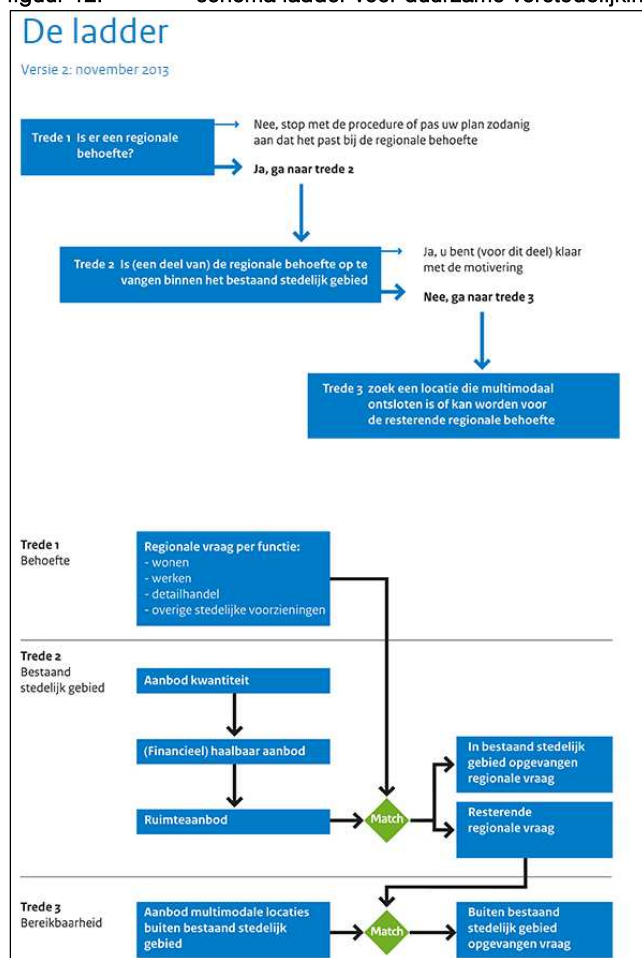
4.1 Planologie

Voor de projectlocatie geldt dat gaat om de realisatie van 26 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Alle tredes van de ladder van duurzame verstedelijking dienen goed gemotiveerd te worden. Daarvoor dient beschreven te worden:

1. dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voor de ladder voor duurzame verstedelijking is een handreiking opgesteld, de 'Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking'. De handreiking is bedoeld voor ambtenaren en bestuurders van decentrale overheden die ruimtelijke plannen maken en medewerkers van adviesbureaus die betrokken zijn bij de ruimtelijke planvorming van provincies en gemeenten. De handreiking is opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in overleg en samenwerking met IPO en VNG. In de handreiking worden de drie treden van de ladder besproken aan de hand van een aantal thema's. In onderstaand schema is de relatie tussen de treden en de thema's van de ladder voor duurzame verstedelijking weergegeven.

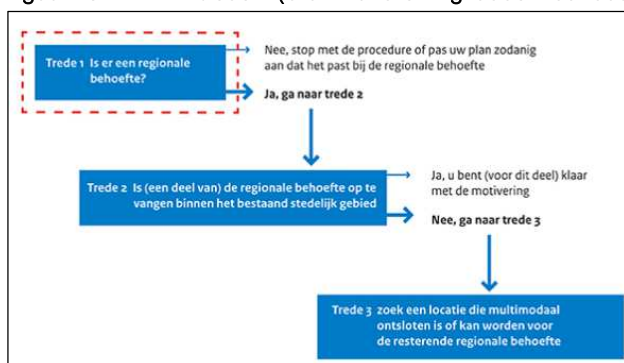
figuur 12. schema ladder voor duurzame verstedelijking



4.1.1 Trede 1: bepalen regionale vraag naar ruimte.

In deze trede wordt regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen bepaalt. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Tevens speelt leegstand een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Enkel wanneer het antwoord op deze vraag 'ja' is, kan stap 2 worden doorlopen.

figuur 13. trede 1 (bron: handreiking ladder voor duurzame verstedelijking)



De regionale ruimtevraag wordt voor de functie wonen in beeld gebracht.

Wonen

Voor het bepalen van de regionale ruimtevraag bij de functie wonen moeten meerdere vragen worden beantwoord.

Wat is de regio?

Projectlocatie is gelegen in de regio Alkmaar. In het provinciaal beleid wordt de projectlocatie ondergebracht in "Noord-Holland Noord". Noord-Holland Noord bestaat uit de regio's Kop van Noord-Holland, Alkmaar en West-Friesland.

Wat is de regionale woningbouwvraag?

De doelstelling van de Provinciale Woonvisie 2010-2020 is het streven naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020 (zie toelichting 3.2.1). In de Gebiedsagenda Noordwest-Nederland 2010-2020 is de hoeveelheid te bouwen woningen voor Noord-Holland Noord vastgelegd. Voor de periode 2010-2020 is een netto hoeveelheid van 24.800 woningen vastgesteld. Deze opgave is gebaseerd op bouwen voor de eigen behoefte, aangevuld met een migratiesaldo zoals dat de afgelopen jaren is gerealiseerd. Er is ruim voldoende plancapaciteit voor deze opgave. De vervangingsbehoefte omvat maximaal 3200 woningen (volgens de huidige sloopquote).

In de Gebiedsagenda is aangegeven, dat delen van de regio Noord-Holland Noord op lange termijn te maken krijgen met bevolkingskrimp. Inmiddels blijkt uit de laatste prognoses dat er niet zozeer sprake is van krimp, maar van demografische ontwikkelingen. Het gaat dan om ontwikkelingen als een sterk toenemende vergrijzing, ontgroening, afname van de schoolgaande jeugd, afname van de beroepsbevolking en gezinsverdunding. Het is van groot belang hier tijdig op in te spelen. In het kader van kansen en gevolgen van verwachte demografische ontwikkeling is daarom voor de periode 2012-2015 een Regionaal Actieprogramma (RAP) voor de regio Alkmaar opgesteld.

In het RAP van de regio Alkmaar is een afsprakenkader opgenomen. In het afsprakenkader worden ten aanzien van kwantiteiten en in elk geval de kwaliteiten betaalbaarheid, nultreden-

voorraad, voorzieningen en duurzaamheid 'primaire afspraken' gemaakt. Daarnaast moet monitoring van de woningproductie en verantwoording over de voortgang daarvan gestalte krijgen. Het RAP is in combinatie met een monitoring woningbouwproductie voor gemeenten en de regio een instrument om zowel nut en noodzaak als behoefte van woningbouw aan te tonen. Het monitoren van de woningbouw is volgens de provinciale woonvisie wellicht het belangrijkste instrument dat door de provincie actief wordt ingezet. Het gaat zowel om kwantitatieve als om kwalitatieve monitoring.

In de Monitor Woningbouw 2015 wordt gereflecteerd op het jaar 2014. In 2014 heeft Noord-Holland ook nog last gehad van de (nasleep van de) crisis en de daarmee gepaard gaande problemen op de woningmarkt. Globaal gezien blijft in Noord-Holland Zuid en in West-Friesland de productie achter bij de woningbehoefte waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. In de Kop van Noord-Holland en de Regio Alkmaar is dit niet het geval. In de regio Alkmaar lag de productie in 2015 op het niveau van de groei van de woningbehoefte. In 2014 is het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen nagenoeg gelijk gebleven aan het aantal in 2013. De verwachtingen voor de productie zijn gezien de stijging in afgegeven vergunningen optimistisch.

Circa 73 procent van de productie is binnenstedelijk gerealiseerd, waarmee de tijd van grote nieuwbouwprojecten op uitleglocaties voorbij lijkt te zijn. Dit komt overeen met de opkomst van de 'grootstedelijke woonvoorkeur': mensen trekken (weer) naar de stad. De afname heeft ook zijn wortels in de crisis, maar heeft voornamelijk demografische oorzaken (minder gezinnen met kinderen en vergrijzing). Hierdoor is er minder vraag naar eengezinswoningen, het bouwprogramma op uitleglocaties

De capaciteit binnen bestaand bebouwd gebied (circa 130.100 woningen) lijkt voldoende voor de complete groei van de (kwantitatieve) Noord-Hollandse woningbehoefte tot 2025. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de kwalitatieve vraag, en verschilt het per regio door de regionale spreiding van de vraag en capaciteit.

In de Regio Alkmaar ligt de nieuwbouwproductie sinds 2010 rond de 800 woningen per jaar. De RAP doelstelling ligt rond de 1.350 woningen per jaar. De productie ligt sinds 2010 ieder jaar onder dit niveau. In relatie tot de woningbehoefte is de afspraak te hoog. De productie ligt momenteel op het niveau van de groei van de woningbehoefte waardoor de druk op de woningmarkt niet is opgelopen.

tabel 1. Ontwikkelingen 2015-2040 in regio Alkmaar: woningbehoefte, plancapaciteit en huishoudens (Monitor Woningbouw 2015)

Woningbehoefte 2015-2020	Woningbehoefte 2015-2030	Woningbehoefte 2015-2040	Plancapaciteit	Waarvan Hard	Waarvan zacht
4.500	9.900	10.600	11.000	9.000	2.000

	2015	Groei 2015-2020	Groei 2015-2030	Groei 2015-2040	2040
Huishoudens	122.200	4.600	10.200	11.000	133.200

In tabel 1 is de woningbehoefte voor de periode 2015-2040 afgezet tegen de harde en zachte woningbouwcapaciteit. Tot 2030 is in de regio Alkmaar voldoende capaciteit aanwezig. Voor de korte termijn (tot 2020) zijn in de regio Alkmaar voldoende woningen gepland en is geen behoefte aan extra locaties. Risico van een te grote harde plancapaciteit is een inflexibele planvoorraad waardoor niet kan worden ingespeeld op een veranderende vraag of behoefte.

De beoogde ontwikkeling is reeds opgenomen in de plancapaciteit van de regio Alkmaar. Zodoende is geen sprake van een toevoeging van additionele woningen op de berekende plancapaciteit.

Van de tot 2020 geplande woningen is 25% een appartement. Dit is hoger dan het doel in het RAP van 10-15%. De verhouding huur/ koop in de plannen is 17%/ 83%, dit past binnen de doelstelling. De beoogde ontwikkeling maakt uitsluitend de realisatie van grondgebonden woningen mogelijk. Dit is in lijn met de afspraken in het RAP.

Conclusie trede 1

Er is een actuele regionale behoefte aan grondgebonden starterswoningen in de regio Alkmaar. De beoogde woningen zijn reeds opgenomen in de plancapaciteit van de regio. In de afgelopen jaren lag de woningbehoefte op gelijk niveau met de plancapaciteit. Geconcludeerd kan worden dat in de regio Alkmaar behoefte is aan de beoogde ontwikkeling.

4.1.2 Trede 2: Voorzien behoefte binnen het bestaand stedelijk

Bij trede twee speelt de volgende vraag een belangrijke rol: kan de beoogde ontwikkeling plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden?

Maar, wat is stedelijk gebied? Stedelijk gebied kan in het algemeen worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Een aantal provincies hebben in een verordening ruimte de afbakening van het bestaand stedelijk gebied in woord en/of kaartbeeld vastgelegd.

Om de vraag bij trede twee te kunnen beantwoorden moet de beschikbare ruimte (kwantiteit) en de (financiële) haalbaarheid van de intensivering (kwaliteit) bepaald worden.

Indien de vraag beantwoord is aan de hand van de bepaling van bovenstaande begrippen, is er zicht op het ruimteaanbod. Het ruimteaanbod houdt de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijk gebied binnen de regio inclusief zicht op de haalbaarheid van de intensivering in.

Conclusie trede 2

In voorliggend plan wordt de ruimtevraag opgevangen in het bestaand stedelijk gebied (zie paragraaf 3.2.1). Aangezien er in huidige situatie sprake is van een bedrijventerrein dat zal worden getransformeerd tot een kleinschalige woonwijk, is sprake van een binnenstedelijke transformatie. De ontwikkeling voldoet daarmee aan trede 2 van de ladder.

4.1.3 Trede 3: Passende ontsluiting

Trede 3 is uitsluitend aan de orde als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen.

Conclusie trede 3

In relatie tot voorliggende ontwikkeling is trede 3 is niet ter sprake.

4.2 Openbaar groen

4.2.1 Beleidskader

In het Bomenbeleidsplan 2015-2024 van de gemeente Castricum zijn ambities vastgelegd voor het aankomende decennium. In deze periode wordt de aandacht gericht op het in stand houden, de kwaliteit en het versterken van het bomenareaal. Voor dit doel zijn vijf ambities geformuleerd:

- Het aantal bomen geleidelijk te laten groeien door met name in herinrichtingsplannen en nieuwbouwplannen extra bomen te planten;
- Het bomenareaal waar mogelijk te versterken;
- Het professionaliseren en verduurzamen van het beheer;
- Het laten participeren van bewoners en belangengroeperingen bij het vervangen van bomen;
- Het beschermen van monumentale bomen en groenparels conform het Groenbeleidsplan 2009.

Daarnaast heeft de gemeente als beleidsdoelstellingen:

- Het in stand houden van het huidige boomareaal en waar mogelijk het areaal te vergroten of te versterken;
- Het omdopen van de huidige bomenstructuur;
- De overgang naar een duurzaam/ en kwaliteit gestuurd beheer;
- Bij nieuwbouwplannen en herinrichtingen te kiezen voor beheerbare bomen met potentie om oud te worden;
- Geen gezonde bomen te verwijderen.

In het bomenbeleidsplan van de gemeente Castricum is het uitgangspunt voor bomen is kiezen voor beheerbare bomen die oud kunnen worden. Dit betekent voldoende groeiruimte ondergronds en bovengronds. Het streefbeeld voor Limmen is afwisseling in groentypen en dat bomen hoofdzakelijk in de verharding staan.

4.2.2 Situatie plangebied

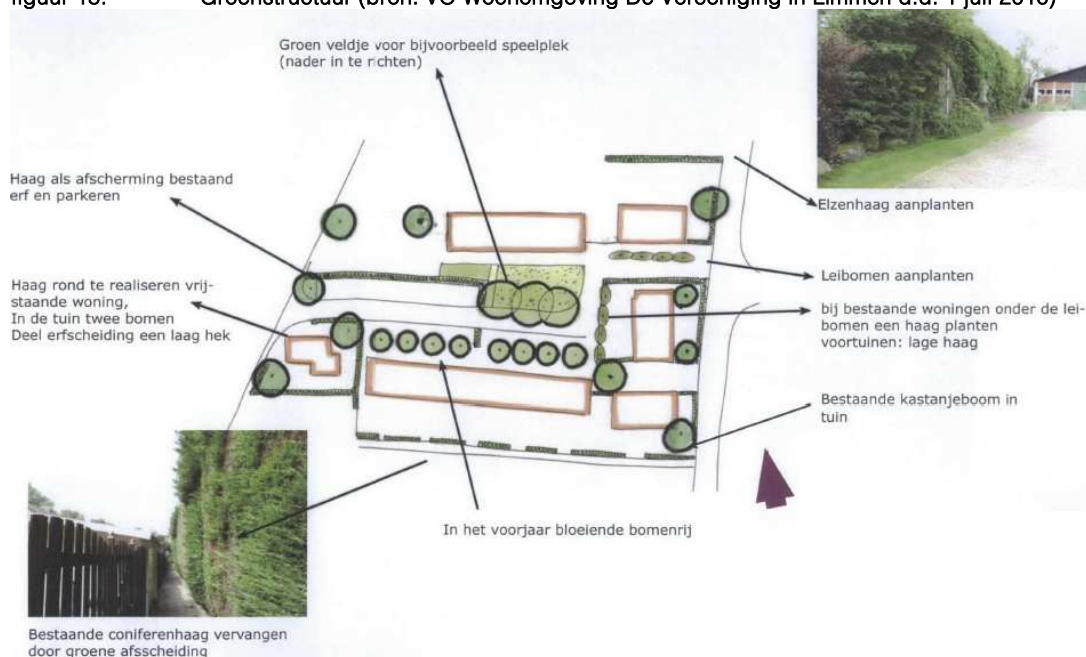
In de openbare ruimte worden 25 bomen geplant. Leibomen (zoals sierkers- en appelbomen) worden ingezet om aan te sluiten bij de karakteristieke beplanting. Tussen de erfgrens van de bestaande woningen en het plangebied wordt een haag aangeplant. Het plan voldoet daarmee bijna aan de eis van 1,6 boom per woning vanuit het bomenbeleidsplan van de gemeente. Het tekort aan bomen wordt op privégrond van de kopers geplant. In het koopcontract wordt een instandhoudingsverplichting voor de bomen op privégrond opgenomen.

In het VO Woonomgeving De Vereeniging in Limmen zijn schetsontwerpen van het inrichtingsplan opgenomen. Hierin is te zien dat de woonwijk een groen karakter krijgt.

figuur 14. Woonomgevingsplan (bron: VO Woonomgeving De Vereniging in Limmen d.d. 1 juli 2016)



figuur 15. Groenstructuur (bron: VO Woonomgeving De Vereniging in Limmen d.d. 1 juli 2016)



In vergelijking met de huidige situatie is er sprake van een sterke toename aan openbaar groen. In de huidige situatie is uitsluitend sprake van verstening en verharding. De transformatie maakt ruimte voor een zekere 'vergroening' van de wijk en daarmee het dorp Limmen.

4.3 Analyse van verkeer- en parkeeraspecten

In het kader van de herontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

4.3.1 Verkeersgeneratie

Bij de berekening van de verkeersgeneratie wordt op basis van het beoogde plan een gemiddelde intensiteit in motorvoertuigbewegingen (per etmaal voor de dagen maandag tot en met zondag) berekend. Daarnaast is de verkeersgeneratie van een maatgevende openingsdag berekend. Deze twee meetwaarden vormen een reëel beeld van de minimale en maximale verkeersgeneratie in toekomstige situatie. Deze berekening is uitgevoerd met behulp van de C.R.O.W. rekentool. In de toekomstige situatie zal op basis van de uitgevoerde berekening sprake zijn van een aanzienlijke afname in verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie. In de berekening van de huidige situatie is rekening gehouden met ca. 3.700 m² BVO aan bedrijfsruimten (bedrijf arbeidsext./ bezoekersext) en ca. 120 m² BVO aan 'winkelen en boodschappen – kringloopwinkel'. In de berekening van de toekomstige situatie is rekening gehouden met 22 koopwoningen, tussen-hoek en 1 vrijstaande woning in de 'rest bebouwde kom' van de gemeente Castricum.

In onderstaande tabellen is de verkeersgeneratie en de parkeerdruk weergegeven van de huidige situatie en de toekomstige situatie, conform de kencijfer van CROW (CROW-publicatie 317).

tabel 2. Kencijfers parkeercijfers en verkeersgeneratie

Huidige situatie		Gemiddelde dag (min)	Maatgevende dag (max)
Bedrijfsruimte	Verkeersgeneratie	177	243
Winkel	Verkeersgeneratie	23	39
	Totaal	200	282
Bedrijfsruimte	Parkeren	40	64
Winkel	Parkeren	2	3
	Totaal	42	67

tabel 3. Kencijfers parkeercijfers en verkeersgeneratie

Toekomstige situatie		Gemiddelde dag (min)	Maatgevende dag (max)
22 woningen koop, tussen-hoek	Verkeersgeneratie	156	164
1 vrijstaand	Verkeersgeneratie	8	8
	Totaal	164	172
		Minimaal	Maximaal
22 woningen koop, tussen-hoek	Parkeren	33	50,6
1 vrijstaand	Parkeren	1,8	2,6
	Totaal	35	53

4.3.2 Parkeren

Aan de hand van de Nota Parkeernormen Castricum 2013 geldt voor vrijstaande woningen een parkeernorm van minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per woning. Voor tussen- of hoekwoningen in het goedkopen segment geldt de minimale norm van 1,4 en maximale norm van 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Voor parkeren is een norm van 2,3 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Parkeren voor het vrije kavel aan de Dusseldorperweg zal op de kavel zelf worden opgelost. Dit betekent dat er in totaal nog 51 (50,6) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. In de toekomstige

situatie worden 31 parkeerplaatsen in de openbare ruimte en vijf parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Daarnaast wijzigt de situatie omtrent parkeren in de omgeving. Het aantal geparkeerde auto's van personeelsleden van de zuivelfabriek valt weg. Het structureel aantal in de avond/nacht geparkeerde auto's in de omgeving van het plangebied bedroeg ongeveer vijftien. In de praktijk werd door personeelsleden op het parkeerterrein bij de voetbalvereniging geparkeerd; dit parkeerterrein was ook door de gemeente aangewezen om tijdelijk vrachtauto's te parkeren die niet bij de fabriek terecht konden. Met het beschikbaar komen van vijftien parkeerplaatsen door de sluiting van de zuivelfabriek komt het totaal aantal beschikbare parkeerplaatsen op $31 + 5 + 15 = 51$ stuks. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.3.3 Ontsluiting

De woningen worden ontsloten op de bestaande wegstructuur. De huidige toegangsweg van het zuivelbedrijf aan de westzijde van het plangebied wordt in toekomstige situatie benut als ontsluitingsweg van het plangebied op de Dusseldorperweg. Aan de oostzijde van het plangebied wordt ten noorden van de woning aan de Achterweg 12 een ontsluitingsweg op de Achterweg toegevoegd. Daarnaast wordt de huidige toegangsweg tot het plangebied, nabij de loods, ingezet als ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen.

4.3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling zorgt op basis van de berekening voor een aanzienlijke afname in verkeersgeneratie. In het kader van verkeersaantrekkende werking is sprake van een sterke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. In de toekomstige situatie worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de normen uit de Nota Parkeernormen Castricum 2013. Het plan voldoet daarmee aan de voorwaarden die in het kader van verkeer- en parkeeraspecten worden gesteld aan nieuwe ontwikkelingen.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Beleidskader

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: „de veroorzaker betaalt“.

In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

De keuze voor een andere bouwlocatie voorkomt de verstoring van belangrijke bodemvondsten. Als dit geen optie is, bestaat de mogelijkheid om binnen de bouwlocatie zelf naar een archeologievriendelijke aanpak te streven. In het uiterste geval wordt een archeologische opgraving uitgevoerd.

Nota archeologie en erfgoedverordening

Het onderzoeksgebied ligt in de gemeente Castricum, dat het gebied van de dorpen Castricum, Limmen en Heiloo beslaat, in de provincie Noord-Holland. De gemeente heeft een eigen archeologisch beleidsadvieskaart (Alkemade *et al.* 2011). In het toepassen van archeologische wetgeving in de ruimtelijke ordening, streeft de gemeente Castricum naar heldere waarden voor incorporatie van de archeologische verplichtingen en dat de voorwaarden in

overeenstemming zijn met de ambities van zowel de ontwikkelaars als de particulieren. Door middel van de door de gemeente Castricum beschikbaar gestelde beleidskaart kan in een vroeg stadium rekening gehouden worden met eventuele archeologische waarden. Op de beleidskaart is het grondgebied van de gemeente Castricum opgedeeld in verschillende categorieën waar bepaalde archeologische regimes gelden. De regimes hebben betrekking op het oppervlak en de diepte van de voorgenomen plannen, in combinatie met de archeologische verwachting. Aan de hand van de locatie binnen de gemeente, het oppervlak of de diepte van het grondverzet kan bepaald worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op de archeologische beleidsadvieskaart is te zien dat het onderzoeksgebied op een strandwal ligt, binnen een gewaardeerd archeologisch terrein. Hierdoor valt het terrein onder archeologische verwachtingszone 2: strandwallen. Dit houdt in dat het grootste deel van het gebied valt onder archeologische beleidscategorie 4. Voor deze categorie geldt een onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 500 m² en dieper dan -0,40 m onder het maaiveld. Het noordelijk stuk van het plangebied valt binnen een AMK-terrein met als toponiem Disseldorp. Hiervoor geldt dat het gebied binnen archeologische beleidscategorie 2 valt wat betekent dat bij plangebieden groter dan 100 m² en dieper dan -0,40 m onder het maaiveld een onderzoekseis geldt (Alkemade *et al.* 2011, 78).

4.4.2 Situatie plangebied archeologie

In het gebied rond Castricum zijn tal van cultuurhistorische elementen terug te vinden die herinneren aan de ontginning en het in cultuur brengen van het landschap. Op diverse plaatsen is de archeologische waarde in de grond zeer hoog, mede door de ligging aan de voormalige rivier het Oer-IJ. Het Oer-IJ was de meest noordelijke vertakking van de Rijn, die via de Vecht en een voedselrijke delta ter hoogte van Castricum in de Noordzee uitkwam. Het originele stroomgebied van het Oer-IJ strekte zich uit van de Noordzee bij Castricum tot aan het IJmeer. Rond 1200 werd stap voor stap het Oer-IJ ingekaderd door de aanleg van de IJdijken. Met deze langzame verandering van water naar land nam de bewoning toe en ontstonden er dorpen en steden.

In het plangebied van het moederplan zijn geen archeologische vindplaatsen bekend. Een deel van het plangebied van het moederplan is echter een gebied met een archeologisch hoge verwachtingswaarde. Het zuidelijk deel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is aangewezen als gronden met hoge verwachtingswaarde. Hollandia heeft in dit kader een bureauonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Het rapport is als bijlage terug te vinden en de resultaten zijn hieronder integraal weergegeven.

Op grond van de in het bureauonderzoek geraadpleegde aardwetenschappelijk, historische en archeologische gegevens is duidelijk geworden dat het plangebied zich bevindt op de oostelijke flank van de strandwal, waarop bewoning vanaf het laat neolithicum mogelijk is. Het plangebied grenst aan, en wordt deels overlapt door, een AMK-terrein met als toponiem Disseldorp. Dit terrein beslaat een buurtschap dat mogelijk al vanaf de 9e eeuw aanwezig is op de strandwal. De begrenzing van het gewaardeerde terrein is bij benadering. Dit betekent dat de omvang van de aanwezige resten niet met volledige zekerheid is aan te geven. In de nieuwe tijd is op kaartmateriaal vanaf het begin van de 19e eeuw bebouwing te zien in en om het plangebied. Vanaf 1971 is binnen het terrein de bestaande melkfabriek met de huidige omvang aanwezig. Het grootste deel van het onderzoeksgebied valt onder de archeologische beleidscategorie 4. Voor deze categorie geldt een onderzoeksverplichting groter dan 500 m² en dieper dan -0,40 m onder het maaiveld. Daarnaast valt het noordelijke deel van het plangebied binnen een AMK-terrein. Dit gebied valt onder archeologische beleidscategorie 2 wat betekent dat bij plangebieden groter dan 100 m² en dieper dan -0,40 m onder het maaiveld een onderzoekseis geldt. De geplande nieuwbouw voldoet aan deze criteria.

Advies

Vanwege de ligging van het plangebied in de nabijheid van het nederzettingsterrein uit de middeleeuwen en het grote aantal archeologische resten dat op de strandwal aangetroffen is, worden archeologische vervolgstappen aangeraden.

De mogelijkheid bestaat dat de bodem door eerdere bouwwerkzaamheden is verstoord of door teelt van gewassen tot grote diepte is verploegd. Om die reden is een verkennend booronderzoek aanbevolen om de gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen, de mate van vergraving en de diepteligging van eventuele archeologische niveaus (top Oud Duin, top mogelijk veenpakket of top strandwal) vast te stellen.

Booronderzoek

In november 2016 heeft archeologisch adviesbureau Hollandia een rapportage opgeleverd van het veldonderzoek door middel van verkennende boringen. Dit onderzoek is als bijlage terug te vinden. De resultaten worden hieronder integraal vermeld.

Op woensdag 19 oktober heeft Hollandia archeologen een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door middel van verkennende boringen. Het onderzoek vond plaats binnen het terrein van de oude zuivelfabriek 'De Vereeniging' aan de Dusseldorperweg te Limmen, gemeente Castricum.

Aan de hand van het in 2016 opgesteld bureauonderzoek is bepaald dat sporen vanaf het neolithicum tot aan de nieuwe tijd verwacht kunnen worden. De boringen laten een grotendeels intacte bodem zien. Archeologische resten vanaf de ijzertijd tot en met de nieuwe tijd kunnen aangetroffen worden in het bovenste zandpakket en in het onderliggende, geheel intacte veenpakket. Onder het veenpakket ligt de ongeroerde oude strandwal waarop men sporen vanaf het neolithicum tot en met de bronstijd kan verwachten. Voor de fundering van de woningen zullen heipalen aangebracht worden. De heipalen zullen, naast de plaatselijke verstoring ter plekke van een heipaal, ook een zone rondom de paal verstoren door oxidatie van de bodem. Om vast te stellen of er archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn wordt een vervolgonderzoek in de vorm van archeologische proefsleuven aanbevolen.

Advies

Gelet op het feit dat de bodem grotendeels intact is wordt vervolgonderzoek in de vorm van archeologische proefsleuven geadviseerd. Door middel van proefsleuven kan worden vastgesteld of er daadwerkelijk archeologische sporen aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze behoudenswaardig zijn. Vanwege de diepte van de top van het veen en de top van de strandwal dient dit bij dit onderzoek bronbemaling gebruikt te worden.

Conclusie

Archeologisch proefsleuvenonderzoek wordt aanbevolen om de mogelijke archeologische sporten vast te kunnen stellen. Om de mogelijke archeologische waarden te beschermen is in de regels van dit bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen. Op het moment dat het vervolgonderzoek aantoont dat geen archeologische waarden te verwachten zijn, zal deze dubbelbestemming uit het bestemmingsplan worden gehaald.

4.4.3 Situatie plangebied cultuurhistorie

In september 2013 heeft de gemeente Castricum 'Definitieve selectie monumentwaardige terreinen en landschappelijke structuren' vastgesteld. Hierin is onder andere de Dusseldorpervaart opgenomen. Deze vaart sloot ooit aan op andere vaarten die naar Amsterdam en Utrecht voer. De vaart was vroeger een belangrijke vaart voor de vissers van de Egmond.

Een deel van de Dusseldorperweg en Zuidkerkenlaan met aangrenzende straten worden aangegeven als historische dorpskern. Hierbij is het deel aan de Dusseldorperweg de dorpskern van het vroegere dorp Disseldorp.

Het plangebied kent geen gemeentelijke of rijksmonumenten. In de directe omgeving van het plangebied zijn twee rijksmonumenten gelegen: Sint Cornelius, R-K kerk en pastorie aan Dusseldorperweg 74 en Stolpboerderij 'Vredenburg' aan Dusseldorperweg 64.

4.5 Waterhuishoudkundige situatie

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.5.1 Algemeen beleid

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in 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.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.5.2 Beleidskader Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterprogramma 2016-2021

Op 16 december 2015 is het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het Waterprogramma 2016 – 2021 wordt antwoord gegeven op de vragen:

- Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
- Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
- Welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in de periode 2016 – 2021 gaan uitvoeren. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met het Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van onze keuzes.

Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

September 2016 is de 'Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier' vastgesteld door het hoogheemraadschap. De regels in de keur zijn onder te verdelen in twee categorieën: gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Met de geboden worden derden verplicht het aan hen toegewezen onderhoud aan waterstaatswerken uit te voeren. De verboden zijn er om te voorkomen dat wijzigingen worden aangebracht in waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het bijvoorbeeld verboden om zonder toestemming van het hoogheemraadschap een steiger in het water aan te leggen of een sloot te dempen.

De regels uit de keur zijn vastgelegd in het keurdocument. De legger uit dit keurdocument bepaalt waar de geboden en verboden uit de keur van toepassing zijn.

4.5.3 Watertoets

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 29 augustus 2016 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat het Hoogheemraadschap geen waterbelang heeft bij de plannen en adviseert een korte procedure. In de bijlage is het advies van het Hoogheemraadschap terug te vinden. In deze paragraaf zijn de resultaten verwerkt.

Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan Transformatie zuivelfabriek in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Verharding en compenserende maatregelen

Op dit moment is het projectgebied vrijwel volledig verhard. In de huidige situatie is sprake van een verhard oppervlak van 4.650 m². In de toekomstige situatie wordt nog maar 2.900 m² verhard. In het plangebied komt een groenzone en worden tuinen gerealiseerd. Tuinen kunnen echter evenwel verhard worden, maar dan is nog steeds sprake van een afname van verharding. Er hoeven derhalve geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Voor de beoogde ontwikkeling adviseert het Hoogheemraadschap een gescheiden stelsel aan te leggen en (met het oog op de waterkwaliteit) het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. De afvoer van regen- en vuilwater zal conform de daarvoor geldende eisen worden ontworpen.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan milieu- en omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

5.1.1 Beleidskader

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG.

5.1.2 Situatie plangebied

De projectlocatie heeft de bestemming 'Bedrijf', 'Detailhandel' en 'Wonen' en ligt daarmee in gemengd gebied. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven met categorie 1 en categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Voor bedrijven in categorie 2 geldt normaliter een minimale richtafstand van 30 meter. Aangezien er sprake is van gemengd gebied geldt een minimale richtafstand van 10 meter.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijfsbestemmingen gevestigd. Het dichtst gelegen bedrijventerrein ligt op circa 50 meter afstand van het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Externe veiligheid

5.2.1 Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- **Plaatsgebonden risico (PR):** Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.

- Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een professionele risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Op de professionele risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven (inrichtingen) die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Op de professionele risicokaart is te zien dat in de omgeving van het plangebied één inrichting is gelegen. Het betreft Zwembad Dampgheest, waarop geen risicocontour van toepassing is. De planlocatie is niet gelegen binnen een risicocontour van een in de nabijheid gelegen inrichting en/of transportroute.

5.3 Bodem (milieukundig)

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld

voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

5.3.2 Situatie plangebied

Grondslag BV heeft in september 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Dit onderzoek is als bijlage terug te vinden. De resultaten zijn hieronder integraal weergegeven.

Conclusies onderzoek

Op de onderzoekslocatie zijn een viertal verdachte deellocaties aanwezig. Onderstaand is per deellocatie een korte samenvatting gegeven ten aanzien van de onderzoeksresultaten.

Deellocatie A: voormalige ondergrondse HBO/dieseltank

Aangezien de locatie van de voormalige tank afwijkt van het onderzoek uit 1997, zijn in het gebied tussen de fabriek en de woningen/kantine aanvullende boringen verricht. Visueel is in de bodem geen brandstofverontreiniging waargenomen. Overeenkomstig met het voorgaand onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen restverontreiniging is achtergebleven na de sanering van de tankinstallatie.

Deellocatie B: Oliespot t.p.v. voormalige wasplaats

Tussen het ketelhuis en de opslag voor zuren en logen is een actualisatie onderzoek uitgevoerd naar de in 1997 aangetroffen olieverontreiniging. Visueel is in de bodem geen brandstofverontreiniging meer aangetroffen. In grond is analytisch een lichte verhoging aan minerale olie aangetoond, welke wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van PAKverbindingen. In het grondwater is een lichte verhoging aan minerale olie aangetoond (onbekende zware oliesoort). Geconcludeerd kan worden dat de sterke olieverontreiniging na het laatste bodemonderzoek (Grondslag BV, 2000) vermoedelijk door natuurlijke processen in de bodem is afgebroken tot onder de tussenwaarde. Echter, er zijn ter plaatse van peilbuis 112 in het grondwater sterke verhogingen aan koper, kwik en lood aangetoond. Voorts zijn een matige verhoging aan barium en lichte verhogingen aan overige zware metalen aangetoond. De sterke verhogingen in het grondwater kunnen zijn veroorzaakt door de naastgelegen natronlooftank. Een morsing van natronloof kan een grondwaterverontreiniging met metalen veroorzaken als gevolg van mobilisatie van metalen die van nature in de bodem aanwezig zijn. De verhoging aan barium is vermoedelijk van natuurlijke herkomst. De sterke verhogingen vormen aanleiding tot het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek.

Deellocatie C: opslagplaats voor zuren/logen en reinigingsmiddelen

Ter plaatse van de opslagplaats zijn analytisch in de ondergrond geen verhogingen aangetoond. Er is geen afwijkende zuurgraad gemeten in grond en grondwater. In het grondwater afkomstig uit peilbuis 114 zijn lichte verhogingen aangetoond. Ter plaatse van de boringen 112 en 114 is echter in de bovengrond een sterke bijmenging aan kolen aangetroffen. In verband met de bijmenging aan kolen is een sterke verhoging aan PAK gemeten in de bovengrond. Op basis van de omliggende boringen, waarin geen bijmenging aan kolen is aangetroffen, kan worden geconcludeerd dat de verontreiniging zich beperkt tot de boringen 112/114. De omvang van de sterke PAK-verontreiniging wordt geraamd op ca. 25 kuub ($\pm 50 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^1$). Aangezien de omvang van de sterke verontreiniging in grond kleiner is dan 25 m³, is er sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.

Deellocatie D: mogelijke loodverontreiniging in grondwater afkomstig van Achterweg 4

Op het naastgelegen perceel Achterweg 4 is in 2002 een bodemonderzoek uitgevoerd door HB Adviesbureau (4027-A1, d.d. 17 december 2002). Hierbij is in het grondwater een matige verhoging aan lood gemeten. Met het onderhavig onderzoek is op de erfgrans een peilbuis

geplaatst en bemonsterd op lood. In het grondwater uit peilbuis 135 is geen verhoogd gehalte aan lood aangetoond. Geconcludeerd kan worden dat vanaf Achterweg 4 geen perceels-grensoverschrijdende loodverontreiniging in grondwater aanwezig is.

Overig terreindeel

Op het overig terreindeel is plaatselijk in de bovengrond een sterke verhoging aan PAK aangetoond alsmede een matige tot sterke verhoging aan minerale olie (boringnrs. 121 en 130). De verhoging aan PAK wordt hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door bijmenging aan baksteen. De verhoging aan minerale olie wordt veroorzaakt door aanwezigheid van PAKverbindingen. De sterke verhoging aan PAK vormt aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Voorts zijn in de boven- en ondergrond lichte verhogingen aan zware metalen, PCB, PAK, minerale olie en/of PCB aangetoond. De lichte verhogingen zijn te relateren aan de verhoogde achtergrondconcentraties uit de bodemkwaliteitskaart (bijvoorbeeld als gevolg van het (langdurig) menselijk gebruik van de locatie) en vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

In het grondwater is in peilbuis 127, naast een lichte verhoging aan barium, een sterke verhoging aan nikkel aangetoond. De herkomst van de verhoging aan nikkel is niet direct te achterhalen. Mogelijk dat door jarenlange gebruik van zuren en logen in de fabrieksruijnte nikkel in grond in oplossing is gegaan. De sterke verhoging vormt aanleiding tot het uitvoeren van een nader grondwateronderzoek.

Verhardingen

Het merendeel van de asfaltverhardingen op het terrein is geschikt voor warm hergebruik. Ter plaatse van de boringen 103 en 104 is een oude teerhoudende oppervlaktebehandeling als tussenlaag aanwezig. Teerhoudend asfalt dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Plaatselijk is aan de zijde van de Dusseldorperweg een puinfundatie aangetroffen onder het asfalt (boring 103 en 104). Visueel en analytisch is geen asbest waargenomen. Vrijkomend fundatiemateriaal kan worden hergebruikt binnen het project of worden afgevoerd naar een puinbreker.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt om nader onderzoek te doen naar:

- de sterke PAK verontreiniging in de bovengrond van boring 121 en 130;
- de sterke metalen verontreiniging in het grondwater van peilbuis 112 en 127.

Het doel van het nader onderzoek is het vaststellen van de omvang, ernst en risico's van de verontreinigingen. Voor de verontreinigingen in het grondwater wordt eerst een herbemonstering van de bestaande peilbuizen geadviseerd. Mogelijk dat de verhogingen niet meer worden gemeten na een langere wachttijd tussen het plaatsen van de peilbuizen en het bemonsteren van het grondwater. Aanbevolen wordt om het nader onderzoek uit te voeren nadat de opstallen en vloeren zijn verwijderd, zodat er vrij toegang is voor het verrichten van de boringen en het plaatsen van de peilbuizen.

Ten aanzien van de sterke PAK-verontreiniging ter plaatse van de boringen 112 en 114 wordt geadviseerd om een sanering uit te voeren. Hiervoor dient een BUS melding gedaan te worden richting het bevoegd gezag, de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. De aannemer moet erkend zijn volgens de BRL 7000, de milieukundig begeleider volgens de BRL 6000.

Aanbevolen wordt om eventueel vrijkomende (niet sterk verontreinigde) grond binnen het project worden hergebruikt. Indien hergebruik binnen het project niet mogelijk is, kan de grond die indicatief voldoet aan maximaal klasse Industrie worden afgevoerd naar een groundbank. Hergebruik elders is mogelijk na een AP04 partijkeuring en/of op basis van de bodemkwaliteitskaart.

Nader onderzoek en saneringskosten

Er wordt nader onderzoek uitgevoerd op deze locatie. Zodra dit onderzoek is afgerond, worden de resultaten in deze paragraaf vermeld. Zoals in de aanbevelingen reeds vermeld, dienen de PAK- verontreinigingen gesaneerd te worden. De omvang van deze verontreiniging is geraamd en de bijbehorende saneringskosten zijn in beeld gebracht. De aangetroffen grondwaterverontreiniging onder het pand wordt middels het nader onderzoek afgeperkt. Afhankelijk van deze resultaten is het overigens de vraag of er gesaneerd dient te worden. De verontreiniging lijkt voornamelijk binnen de bestemmingen verkeer en groen te liggen. Het nader onderzoek zal dit uitwijzen. Voor de saneringsopgave is door ontwikkelaar een kostenpost opgenomen in de begroting, waardoor rekening gehouden is met de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Geluid

5.4.1 Beleidskader

In het kader van de plantontwikkeling dient bekeken te worden of er geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd. Op basis van de Wet geluidhinder zullen geluidsgevoelige objecten van gezoneerde wegen onderzocht moeten worden.

5.4.2 Situatie plangebied

Het project ligt aan of in de nabijheid van de volgende verkeerswegen;

- Jan Valkeringlaan;
- Dusseldorperweg;
- Achterweg;
- Enterij;
- Dampegheestlaan.

Op alle verkeerswegen is een snelheidsregime van toepassing van 30 km/u en valt derhalve buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder, maar zijn gezien de verkeersintensiteit en de afstand van bouwplan tot de verkeerswegen in kader van een goede ruimtelijke ordening nader onderzocht.

In september 2016 heeft akoestisch adviesbureau Vobru een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de te realiseren woningen. Het onderzoek is als bijlage terug te vinden. Hieronder worden de resultaten integraal weergegeven.

Wegverkeerslawaaï

De verkeerswegen vallen in verband met het snelheidsregime buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder, maar is in kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzichtelijk gemaakt.

Op de aangegeven rekenpunten is de geluidbelasting inclusief aftrek art. 110g (behoudens de Dusseldorperweg) voor alle wegen lager dan de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

Op rekenpunt 002 (vrije kavel Dusseldorperweg) bedraagt de berekende geluidbelasting t.g.v. de Dusseldorperweg maximaal Lden 52 dB op een hoogte van 1,5 en 4,5 meter. De berekende geluidbelasting is hiermee hoger dan de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB. Zoals aangegeven vallen verkeerswegen met een snelheidsregime van 30 km/u buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder en is het vaststellen van een hogere grenswaarde niet mogelijk.

Op basis van het beleidskader is een afweging gemaakt voor de vervangende nieuwbouw woning. De berekende geluidbelasting op rekenpunt 002 en 003 kan niet worden gereduceerd middels bron en/of verkeersmaatregelen. Het treffen van overdrachtsmaatregelen (afscherming) is in kader van ruimtelijk beleid en verkeersveiligheid in het algemeen niet acceptabel.

Daar sprake is van akoestische compensatie bij twee gevels (buitenruimten), waar de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB (rekenpunt 001, 034) wordt de vervangende nieuwbouw als acceptabel gezien. Bij de bouw van de woning dient de binnenwaarde te zijn gewaarborgd, waarbij dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting.

Cumulatie geluid

De bepaalde cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek 110g, bedraagt op rekenpunt 002 maximaal Lden 57 dB.

Gevelmaatregelen

Aangezien het hier gaat om nieuwbouw kan zonder ingrijpende geluidreducerende maatregelen een voldoende lage binnenwaarde worden gehaald en een goed woon- en leefklimaat worden geborgd. In het kader van de omgevingsvergunning moet dit worden aangetoond middels gevelwering berekeningen.

Conclusie

Het aspect geluid staat de geplande herstructurering van bedrijvigheid naar woningbouw niet in de weg. Voor de te realiseren woning ter hoogte van rekenpunt 002 (vrije kavel aan de Dusseldorperweg) kan gesteld worden dat gezien bovenstaande voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Beleidskader

Op 15 november 2007 is de paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer gewijzigd (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Staatsblad 2007, 414) en zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer vernieuwde luchtkwaliteitseisen opgenomen.

Gelijktijdig zijn de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 (Staatscourant 2007, 220), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) in werking getreden. Een belangrijk element uit deze wetswijziging is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM).

Luchtkwaliteitseisen vormen nu geen belemmering voor ontwikkelingen, als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

AMvB 'niet in betekenende mate'

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Op verzoek van de Nederlandse overheid heeft de EU verlenging van de termijn (derogatie) gegeven waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Per 1 augustus 2009 is het NSL vastgesteld (een belangrijke voorwaarde voor het verkrijgen van de derogatie). Hierdoor kan volledig gebruik worden gemaakt van deze derogatie. Bovendien is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd van 1% naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

Op 7 juni 2012 is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen aangepast, zodat het mogelijk wordt gemaakt om bij ministeriële regeling (Regeling NIBM) bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik meer kan worden gemaakt van de NIBM-grond. Het zal gaan om gebieden waar de grenswaarde voor PM10 wordt overschreden of waar overschrijding van de grenswaarde dreigt. Dit betreft naar verwachting een enkele gemeente in Noord-Brabant, Limburg en Gelderland met veel intensieve veehouderijen, pluimveehouderijen in het bijzonder. De aanwijzing van gebieden en broncategorieën zal plaatsvinden in nauwe samenspraak met betrokken overheden en sectoren en zal gepubliceerd worden in de Regeling NIBM.

Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling niet in betekenende waarde uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

5.5.2 Situatie plangebied

Het te ontwikkelen aantal woningen valt binnen een categorie van uitzonderingen welke in de Regeling NIBM zijn genoemd, in dit geval een woningbouwlocatie met maximale omvang. Het project draagt daarom Niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Om deze reden is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Op www.atlasleefomgeving.nl (geraadpleegd op d.d. 1 september 2016) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2014 van fijnstof PM₁₀ 19,08 µg/m³ en van stikstofdioxide NO₂ 15,75 µg/m³ zijn.

De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer hierbij wordt opgeteld, zal de concentraties van zowel fijn stof als stikstofdioxide ruim onder de grenswaarden blijven.

tabel 4. achtergrondconcentraties NO₂ en PM₁₀ ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie	
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)
2014	15,75	19,08

Het milieuaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.6 Ecologie

5.6.1 Beleidskader

De natuurwetgeving in Nederland kent twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsbeleid ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

5.6.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 22 juni 2016 door adviesbureau Dresmé & Van der Valk een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De quickscan is bijgevoegd in de bijlagen en de resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Op 13 juni 2016 is een veldonderzoek uitgevoerd. Het jaargetijde en de weersomstandigheden waren voldoende geschikt om een biotoopanalyse uit te voeren. Ter plaatse van het plangebied kunnen op basis van de biotoopkenmerken beschermde flora (met uitzondering van muurplanten) op voorhand worden uitgesloten. Omdat geen open water binnen het plangebied aanwezig is, zijn vissen buiten beschouwing gelaten. Vanwege de sterk verharde omgeving kunnen beschermde reptielen, amfibieën, insecten en overige diersoorten op voorhand worden uitgesloten.

Muurplanten

Beschermde muurplanten zijn niet waargenomen op de te slopen panden worden ook niet verwacht.

Broedvogels

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden niet verwacht in het plangebied. Een nader onderzoek of ontheffing van de Flora- en faunawet zijn niet nodig. Aanbevolen wordt om de coniferen en de klimplanten buiten het broedseizoen te verwijderen (globaal tussen 15 maart en 15 juni). Voorkomen dient te worden dat broedvogels worden verstoord tijdens werkzaamheden.

Vleermuizen

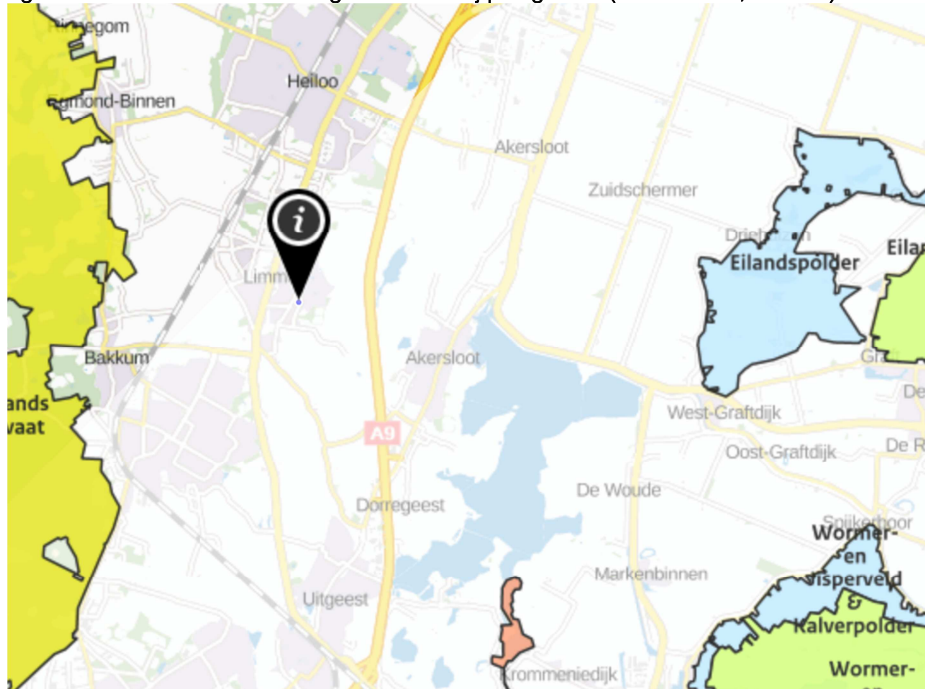
Met de sloop van de melkfabriek, de winkel en de schuur kunnen negatieve effecten op vleermuizen worden uitgesloten, omdat geschikte invliegopeningen en daarmee verblijfplaatsen ontbreken. Voor deze panden is een nader onderzoek of een ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig.

Indien het kantoorgebouw aan de Dusseldorperweg 36 en/ of de woningen aan de Achterweg 12 t/m 16 worden gesloopt of gerenoveerd is een onderzoek nodig naar de aanwezigheid van vleermuizen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied (aangegeven met “i”) is niet in of nabij een Natura 2000-gebied gelegen, zie figuur 17. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het Noordhollands Duinreservaat op een afstand van 3 kilometer afstand. Verder weg gelegen Natura 2000-gebieden zijn Eilandspolder (6 kilometer) het Beschermde natuurmonument Ham en Crommenije (6 kilometer, Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder (8 kilometer) en Polder Westzaan (10 kilometer). Gezien de afstand en het tussengelegen gebied, kunnen effecten als gevolg van de sloop- en bouwwerkzaamheden worden uitgesloten.

figuur 17. Natura 2000-gebieden nabij plangebied (bron: Aerial, min EZ.)



In figuur 18 is te zien dat geen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) nabij het plangebied (globaal aangegeven in rood) is gelegen. Negatieve effecten op de EHS worden niet verwacht, omdat met de herontwikkeling geen sprake is van aantasting van de EHS/ Natuurnetwerk Nederland (NNN).

figuur 18. EHS/ NNN nabij plangebied (bron: provincie Noord-Holland, structuurvisie 2040)



5.6.3 Conclusie

De te slopen melkfabriek, de winkel en de schuur worden beoordeeld als ongeschikt voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Omdat het plangebied grotendeels bestaat uit verharding kunnen de beschermde soortengroepen plantensoorten, grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen, insecten en overige diersoorten worden uitgesloten. Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten komen binnen het plangebied niet voor. Aanbevolen wordt om de coniferen haag en de klimplanten aan de gevels buiten de broedperiode (globaal van 15 maart- 15 juni) te kappen/ verwijderen. Een nader onderzoek of een ontheffing van de Flora- en faunawet is voor deze panden niet nodig.

Daarnaast worden geen effecten op de Ecologische hoofdstructuur of Natura 2000-gebieden verwacht.

5.7 Mer-beoordeling

5.7.1 Beleidskader

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk.

Een stedelijk ontwikkelingsproject als de realisatie van circa 20 starterswoningen is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een toets uitgevoerd te worden of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof van 15 oktober 2009 (zaak C-255/08) over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd, één van de aanleidingen voor de aanpassing van het Besluit m.e.r. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten.
2. Plaats van de projecten.
3. Kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van de projecten

Onderhavig bestemmingsplan maakt realisatie van een woonwijk met circa 20 nieuwe woningen mogelijk. In de toekomstige situatie is op basis van CROW-publicatie 317 sprake van een verkeersafname van circa 176 motorvoertuigen per etmaal (weekdaggemiddelde). Bovendien is niet langer sprake van vrachtverkeersbewegingen. Het project draagt daarmee bij aan de verbetering van de luchtkwaliteit.

2. Plaats van de projecten

Het dorp Limmen is centraal gelegen in de gemeente Castricum. Het plangebied ligt in de kern van Limmen. Het plangebied grenst zowel aan de Dusseldorperweg als de Achterweg. Het projectgebied is niet gelegen in of nabij een Natura-2000 gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Er zijn geen significant negatieve milieueffecten te verwachten. In de toekomstige situatie is sprake van een afname van verkeersbewegingen, waardoor een afname in stikstofdepositie in het gebied kan worden verwacht. De ontwikkeling draagt niet bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.8 Duurzaamheid

Het streven van Corporatiekracht is om de woningen uit te voeren als 'nul-op-de-meterwoningen', oftewel er wordt net zoveel energie geproduceerd als dat er wordt verbruikt. Het gevolg is financieel prettig: geen energielasten en ruimere hypotheekmogelijkheden en daardoor beter bereikbaar voor starters.

Tevens zal er door Corporatiekracht nagedacht worden over de milieubelasting van gebruikte materialen voor de bouw en de openbare ruimte (efficiënt bouwproces met kwalitatief hoogwaardige onderdelen en zo min mogelijk verspilling).

6 Juridische paragraaf

Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard. Op deze wijze beschikt de gemeente over zoveel als mogelijk uniforme plannen.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Groen' en 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze bestemmingen kan de voorgenomen ontwikkeling gerealiseerd worden.

Voor de planregels is aangesloten op de standaard welke binnen de gemeente Castricum gangbaar is. Een nadere toelichting op de regels is dan ook niet noodzakelijk.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet opgenomen. De Grondexploitatiewet heeft als doelstelling een goede regeling te treffen voor het kostenverhaal en locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Belangrijk daarbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en partijen niet meer de kans krijgen het kostenverhaal te ontwijken. De regering wil meer transparantie, zeggenschap voor de consument en concurrentie. Ook streeft zij naar een regeling die recht doet aan de belangen van zowel gemeenten, als particuliere eigenaren en derde-belanghebbenden. In de wet blijft vrijwillige samenwerking voorop staan, in welke vorm dan ook, omdat gebleken is dat de gemeenten en particuliere eigenaren daar de voorkeur aan geven, maar sluit niet uit dat de gemeente bepaalde zaken kan afdwingen. Daarom is gekozen voor voortzetting van een gemengd stelsel voor grondexploitatie met zowel een privaatrechtelijk, als publiekrechtelijk spoor. Eén van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Kostenverhaal is niet langer een bevoegdheid van de gemeente, maar een verplichting. Het verhalen van kosten kan de gemeente zowel op basis van de publiekrechtelijke (via een exploitatieplan), als de privaatrechtelijke weg (via een overeenkomst). Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door een overeenkomst) is verzekerd.

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager gedragen. Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee de door de gemeente te maken kosten zullen worden verhaald.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van de uniforme voorbereidingsprocedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage gelegd voor zes weken. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voor brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Het ontwerpbestemmingsplan, met bijbehorende bijlagen, is digitaal raadpleegbaar via:

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

Daarnaast zal het plan ook worden voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van het overleg en de zienswijzen worden te zijner tijd in het bestemmingsplan verwerkt.

Participatie

In het kader van participatie heeft de ontwikkelaar actief gecommuniceerd met omwonenden en geïnteresseerden door middel van twee informatieavonden in de Burgerij.

Op 23 mei 2016 is de eerste informatiebijeenkomst voor direct omwonenden georganiseerd. Tevens waren hiervoor ook alle raadsleden uitgenodigd. Doel van deze bijeenkomst was om de omwonenden en raadsleden te informeren over het initiatief en de gelegenheid te geven om te reageren. De opkomst was ca. 50 personen.

Op 24 mei 2016 zijn de website www.devereeniging-limmen.nl en de Facebookpagina @devereeniging gelanceerd. Op de website is een aanmeldformulier geplaatst voor geïnteresseerden in het project.

Op 5 juli 2016 is een tweede informatieavond georganiseerd. Naast de direct omwonenden en de raadsleden zijn hiervoor ook alle geïnteresseerden op Facebook en degenen die zich hebben geabonneerd op de nieuwsbrief uitgenodigd. De opkomst was een kleine 100 personen.

Bijlage

- 1 Archeologisch bureauonderzoek, Hollandia

Bijlage

2 Archeologisch booronderzoek, Hol-
landia

Bijlage

3 Digitale watertoets Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Bijlage

4 Verkennend bodemonderzoek, Grondslag

Bijlage

5 Akoestisch onderzoek, Vobru

Bijlage

6 Quicksan flora en fauna, Dresme &
Van der Valk