

# **GEMEENTE CASTRICUM**

## **BESTEMMINGSPLAN ZANDZOOM TEGRO-SCHILDER LOCATIE RIJKSWEG LIMMEN**

## **TOELICHTING**

### **IDENTIFICATIECODE:**

NL.IMRO.0383.BPLZANDZOOMTEGRO-VS01

### **PLANSTATUS:**

| <u>STATUS:</u> | <u>DATUM:</u>   |
|----------------|-----------------|
| VOORONTWERP    | 18 MEI 2021     |
| ONTWERP        | 12 MEI 2022     |
| VASTGESTELD    | 8 DECEMBER 2022 |

# **INHOUDSOPGAVE**

|          |                                      |           |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                     | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                   | 4         |
| 1.2      | Vigerend bestemmingsplan             | 5         |
| 1.3      | Exploitatieplan Limmen - Zandzoom    | 7         |
| 1.4      | Leeswijzer                           | 8         |
| <b>2</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>              | <b>9</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                     | 9         |
| 2.2      | Planvorming                          | 11        |
| 2.3      | Toekomstige situatie                 | 13        |
| 2.3.1    | Woonbuurtje Tegro .....              | 13        |
| 2.3.2    | Kwekerij Cristian Schilder .....     | 15        |
| 2.3.3    | Verkeer en parkeren .....            | 16        |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                  | <b>19</b> |
| 3.1      | Het Rijk                             | 19        |
| 3.2      | Provincie Noord-Holland              | 20        |
| 3.3      | Regio Alkmaar                        | 22        |
| 3.4      | Gemeente Castricum                   | 24        |
| 3.5      | Ladder voor duurzame verstedelijking | 25        |
| <b>4</b> | <b>OMGEVINGSASPECTEN</b>             | <b>27</b> |
| 4.1      | Bedrijven en milieuzonering          | 27        |
| 4.2      | Geluid                               | 31        |
| 4.3      | Luchtkwaliteit                       | 32        |
| 4.4      | Externe veiligheid                   | 33        |
| 4.5      | Bodem                                | 34        |
| 4.6      | Water                                | 35        |
| 4.7      | Archeologie                          | 37        |
| 4.8      | Ecologie                             | 39        |
| 4.9      | Milieueffectrapportage (m.e.r.)      | 40        |
| <b>5</b> | <b>JURIDISCHE TOELICHTING</b>        | <b>42</b> |
| 5.1      | Planopzet en systematiek             | 42        |
| 5.2      | Toelichting op de regels             | 42        |
| 5.2.1    | Opbouw .....                         | 42        |
| 5.2.2    | Bestemmingen.....                    | 44        |
| <b>6</b> | <b>UITVOERBAARHEID</b>               | <b>46</b> |
| 6.1      | Maatschappelijke haalbaarheid        | 46        |
| 6.1.1    | Participatie omwonenden .....        | 46        |
| 6.1.2    | Procedurele aspecten .....           | 46        |
| 6.2      | Economische uitvoerbaarheid          | 46        |

## **BIJLAGEN**

- I. VERKEER - ONDERZOEK GOUDAPPEL COFFENG (2020)
- II. PARKEREN - PARKEERVRAAG- EN AANBOD NOTITIE IOM (2021)
- III. GEWASBESCHERMING - STUDIE BUREAU BLAUW (2022)
- IV. GELUID - AKOESTISCH ONDERZOEK GELUID PLUS (2021)
- V. GELUID - AANVULLEND BRIEFRAPPORT GELUID PLUS (2022)
- VI. BODEM - VERKENNEND BODEMONDERZOEK HB ADVIESBUREAU (2021)
- VII. WATER - WATERSTRUCTUURPLAN WARECO (2022)
- VIII. ARCHEOLOGIE - ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK HAMALAND (2022)
- IX. ECOLOGIE - STIKSTOFBEREKENING AERIUS AD FONTEM (2022)
- X. ECOLOGIE - QUICKSCAN FLORA & FAUNA EcoTIERRA (2021)
- XI. MILIEUEFFECTRAPPORTAGE - AANMELDINGSNOTITIE VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING IOM

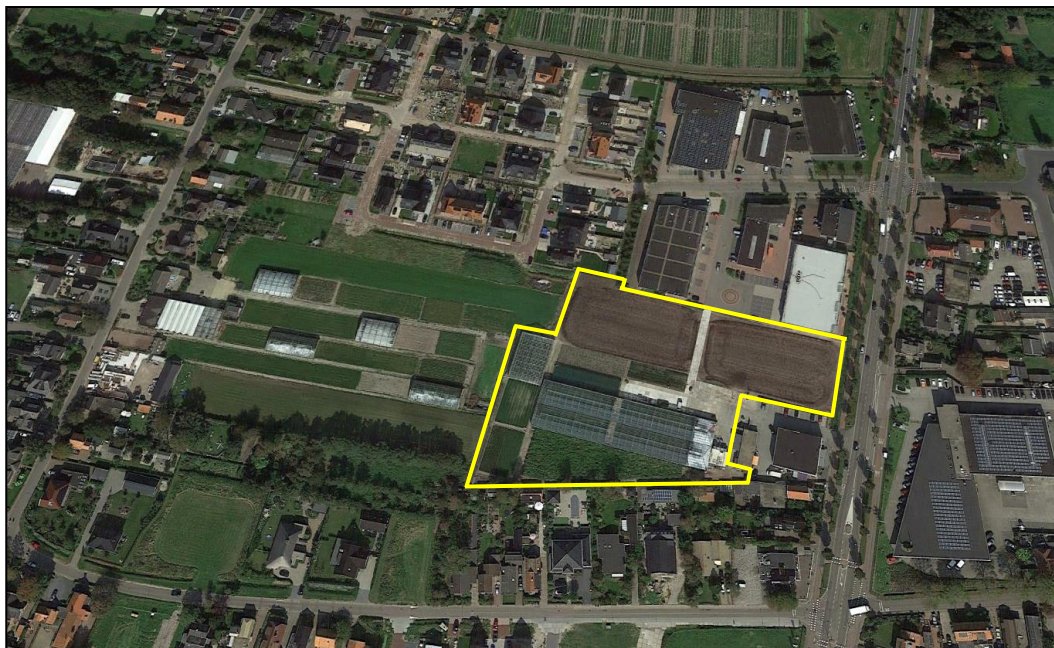
## 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding en doel

Tegro Ontwikkeling B.V. heeft in samenwerking met Kwekerij Cristian Schilder een plan opgesteld voor de nieuwbouw van woningen en de herpositionering (inclusief een gedeeltelijke verschuiving) van de huidige kwekerij. De planvorming betreft percelen, gelegen op de strandwal aan de rand van Limmen. In deze zone van Limmen, bekend als 'Zandzoom', wordt een nieuwe woonomgeving genaamd 'Limmer Linten' ontwikkeld. Tussen de bestaande bebouwingslinten is door de gemeente Castricum voorzien in de realisatie van circa 600 woningen. Het bouwplan van Tegro anticipeert op deze, door de gemeente voorgestane woningbouwontwikkeling.

Meer concreet betreft de planvorming percelen, gelegen achter en langs Rijksweg 127a te Limmen. Het plangebied en omgeving is weergegeven in figuur 1.1.

*Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth).*



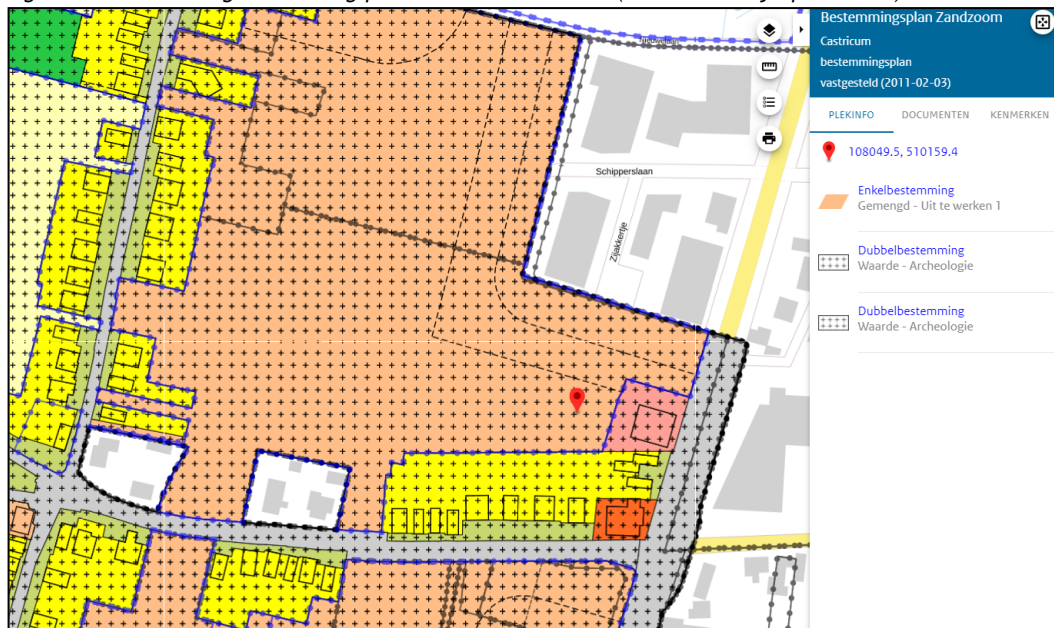
In het westelijk deel van het plangebied wordt een woonbuurtje met 19 woningen ('Tuinderserf') gerealiseerd en worden de huidige kassen van Kwekerij Cristian Schilder gesloopt. Aansluitend vindt in het oostelijk deel van het plangebied, onder meer op de gronden direct gelegen aan de Rijksweg, via nieuwbouw van kassen de herpositionering van Kwekerij Cristian Schilder plaats. De beoogde situatie van deze Kwekerij is gericht op zowel een duurzame voorzetting van de bestaande bedrijfsvoering aan de Rijksweg te Limmen als het bieden van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan de nieuw te bouwen woningen.

De planvorming van Tegro Ontwikkeling B.V. en Kwekerij Cristian Schilder is niet volledig inpasbaar binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Zandzoom', zoals vastgesteld door de gemeente Castricum. Een herziening van dit bestemmingsplan is voor de betreffende percelen aan de Rijksweg te Limmen dan ook nodig om de plannen te kunnen realiseren. Voorliggende bestemmingsplan is gericht op de vorming van een nieuw planologisch kader, waarmee de beoogde woningen en herpositionering van de kwekerij mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Vigerend bestemmingsplan

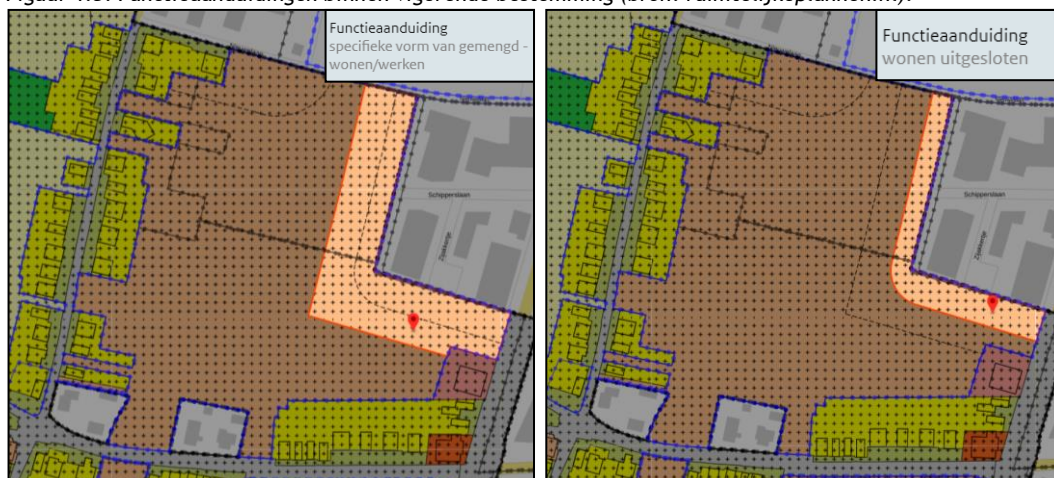
Het plangebied 'Tegro - Schilder' valt binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Zandzoom', zoals dat op 3 februari 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Castricum. In dit bestemmingsplan is aan het plangebied de enkelbestemming 'Gemengd - Uit te werken 1' toegekend en geldt hier als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In figuur 1.2 is een uitsnede van de Verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.

Figuur 1.2: Verbeelding bestemmingsplan 'Limmen-Zandzoom' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Binnen de bestemming 'Gemengd - Uit te werken 1' zijn voor een deel van het plangebied de functieaanduidingen 'Specifieke vorm van gemengd - wonen/werken' en 'Wonen uitgesloten' van toepassing (zie figuur 1.3).

Figuur 1.3: Functieaanduidingen binnen vigerende bestemming (bron: ruimtelijkeplannen.nl).





De bestemming '*Gemengd - Uit te werken 1*' betekent dat de betreffende gronden bestemd zijn voor:

- Woningen.
- Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten.
- Detailhandel, in de vorm van ten hoogste één supermarkt met een buurtverzorgende functie.
- Maatschappelijke voorzieningen.
- Ontsluitingswegen.
- Tuinen en erven.

Binnen deze bestemming mogen woningen worden gebouwd in een dichtheid van gemiddeld 25 woningen per hectare, met dien verstande dat het totale aantal nieuw te bouwen woningen binnen deze bestemming niet meer dan 565 mag bedragen. Hierbij zijn zowel vrijstaande, dubbele, rij- als gestapelde woningen toegestaan. Voor vrijstaande, dubbele en rijwoningen geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter. Bij gestapelde bouw zijn ten hoogste 4 bouwlagen toegestaan en geldt een bouwhoogte van maximaal 14 meter. Aansluitend is in de uitwerkingsregels van de vigerende bestemming opgenomen dat het aandeel sociale huur- en/of koopwoningen minimaal 38% dient te bedragen van het totaal aantal woningen. Bij dit alles bedraagt het aandeel op basis van particulier opdrachtgeverschap te bouwen woningen minimaal 15% van het totale aantal binnen deze bestemming te bouwen woningen.

De functieaanduiding '*Specifieke vorm van gemengd - wonen/werken*' betekent dat de betreffende gronden tevens bestemd zijn voor wonen al dan niet in combinatie met:

- Kantoren en dienstverlenende bedrijven of -instellingen.
- Bedrijven uit de categorieën 1 en 2, zoals benoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

De functieaanduiding '*Wonen uitgesloten*' betekent dat op de betreffende gronden geen woningen zijn toegestaan. In een plan van uitwerking mogen afwijkingsregels worden opgenomen voor het mogelijk maken van woningen, al dan niet in combinatie met de eerder genoemde werkfuncties, op deze gronden indien uit nader onderzoek blijkt dat deze woningen geen onevenredig nadelige gevolgen voor de omliggende bedrijven hebben.

#### Planvorming versus vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming staat in beginsel de bouw van de voorgenomen 19 woningen toe. De herpositionering van Kwekerij Cristian Schilder is in basis mogelijk op grond van Artikel 25 'Overgangsrecht' van het vigerende bestemmingsplan. Concreet is in dit artikel opgenomen dat 'het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet'.

Aanvullend geeft de gemeente in de Toelichting van het vigerende bestemmingsplan aan "dat de bedrijven zijn wegbestemd niet wil zeggen dat ze niet kunnen voortbestaan. Dat is wel mogelijk, inclusief de milieubeperkingen die van de betreffende bedrijven uitgaan voor hun omgeving." Op grond van het voorgaande kan worden gesteld dat een voortzetting van de huidige (functionele) bedrijfsvoering van Kwekerij Cristian Schilder aan de Rijksweg te Limmen in beginsel kan worden voortgezet, maar maakt de gewijzigde (ruimtelijke) positionering van het bedrijfsgebouw c.q. kas het noodzakelijk om tot een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijfsperceel te komen.

#### **Partiële herziening bestemmingsplan 'Limmen - Zandzoom'**

Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Castricum een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Zandzoom' vastgesteld. Deze herziening vond plaats vanwege de ontwikkeling van nieuw beleid, waaronder het huisvestingsbeleid en de stedenbouwkundige invulling van het bestemmingsplangebied. Deze herziening betrof geen wijzigingen in het planconcept, de stedenbouwkundige uitgangspunten of de programmatistische uitgangspunten van het onderliggende bestemmingsplan. De partiële herziening had wel betrekking op het toegestane aantal woningen binnen de bestemming 'Gemengd-uit te werken 1', evenals op de categorieën woningen (huur/koop). Voor het overige zijn de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Limmen-Zandzoom' van kracht gebleven, met inbegrip van de overgangsregels.

Het plangebied 'Limmen-Zandzoom' maakt deel uit van het te ontwikkelen woongebied tussen Heiloo en Limmen. Zandzoom betreft het gedeelte van het plangebied gelegen op het grondgebied van de gemeente Castricum. Het bestemmingsplangebied bestaat uit twee deelgebieden, zie figuur 1.4.

Figuur 1.4: Situering plangebied Limmen-Zandzoom



In het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Zandzoom' (2011) is bepaald dat het aandeel sociale huur-/koopwoningen minimaal 38% bedraagt van het totaal aantal woningen in categorie 1 tot en met 4 (alle woningen behoudens het topsegment). Anno 2017 is het beleid minder stringent dan de bepalingen in het bestemmingsplan uit 2011. In het kader van de voortgangsrapportage d.d. september 2015 heeft de gemeenteraad van Castricum dan ook het kaderstellend besluit genomen de opgave van het aandeel sociale huur- en/of koopwoningen te bepalen op (minimaal) 30% van het totaal aantal woningen dat binnen het bestemmingsplan 'Limmen-Zandzoom' gerealiseerd wordt. Een nadere specificatie van deze categorieën, afgestemd op het (inmiddels achterhaalde) prijspeil 2015, is weergegeven in figuur 1.5.

Figuur 1.5: Categorisering woningen Zandzoom (prijspeil 2015).

|                         | Huur                      |             | Koop            |                     | Streefpercentage Zandzoom |
|-------------------------|---------------------------|-------------|-----------------|---------------------|---------------------------|
|                         | Type                      | Prijs       | Type            | Prijs               |                           |
| Categorie 1             | 1e aftoppingsgrens        | tot €586    | goedkope koop   | tot €181.000        | 30%                       |
| Categorie 2             | maximale huurtoeslaggrens | €586 - €711 | betalbare koop  | €181.000 - €225.000 |                           |
| Categorie 3             | vrije sector huur         | > €711      | middeldure koop | €225.000 - €325.000 | 35%                       |
| Categorie 4             | vrije sector huur         | > €711      | dure koop       | €325.000 - €535.000 | 35%                       |
| Categorie 5, Topsegment |                           |             | topsegment      | > €535.000          | max. 63 woningen          |

### 1.3 Exploitatieplan Limmen - Zandzoom

Door de gemeente Castricum, de gemeente Heiloo en de provincie Noord-Holland is in december 2005 een bestuursovereenkomst getekend met betrekking tot de realisatie van het project 'Wonen in het Groen'. Hierin is het voornemen van de gemeenten Castricum en Heiloo vastgelegd om 2.400 woningen in het gebied tussen Limmen en Heiloo te realiseren, waarvan circa 600 woningen op grondgebied van de gemeente Castricum. Met de bestuursovereenkomst als basis wordt de door voornoemde partijen het volgende doel nagestreefd: "de integrale ontwikkeling van het plangebied, waarbij de aanleg van een woonwijk met groene allure met ruimte voor

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

Vanuit deze achtergrond heeft de gemeente Castricum op 12 maart 2021 de 7<sup>e</sup> zevende herziening van het Ontwerpexploitatieplan ‘Limmen - Zandzoom’ vastgesteld, behorende bij het bestemmingsplan ‘Limmen - Zandzoom’, uitwerkingsplan Limmer Linten. Het exploitatieplan hoort bij het bestemmingsplan ‘Limmen-Zandzoom’ en de hierin opgenomen uitwerkingsplannen. De uitgangspunten in het bestemmingsplan en de uitwerkingsplannen gelden ook voor het exploitatieplan. Het bestemmingsplan betreft, mede gezien de looptijd en het ontwikkelingsgerichte karakter, een globaal plan met uitwerkingsplicht. De gemeente had bij het opstellen van het oorspronkelijke bestemmingsplan nog geen gedetailleerde plannen voor de invulling van de verschillende gebiedsdelen. Gelijk met het vaststellen van uitwerkingsplannen voor de globaal bestemde gronden is ook het exploitatieplan herzien voor de uitgewerkte deelgebieden. In het exploitatieplan worden waar nodig nadere regels gesteld aan de werken en werkzaamheden, nutsvoorzieningen en de inrichting van het openbaar gebied.

#### **1.4 Leeswijzer**

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Zandzoom Tegro-Schilder’ is afgestemd op de gezamenlijke planvorming van Tegro Ontwikkeling B.V. en Kwekerij Cristian Schilder met als plangebied de percelen ter hoogte van Rijksweg 127a te Limmen. Het bestemmingsplan is opgebouwd uit de delen Toelichting, Regels en Verbeelding. Voorliggende document vormt de Toelichting van het bestemmingsplan en is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Planbeschrijving. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de voorliggende planvorming.
- Hoofdstuk 3: Beleidskader. In dit hoofdstuk wordt de herontwikkeling van het plangebied getoetst aan nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.
- Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de aanwezige omgevingsaspecten en wordt de fysieke uitvoerbaarheid van de planvorming getoetst aan de bijbehorende (wettelijke) normen.
- Hoofdstuk 5: Juridische toelichting. In dit hoofdstuk worden de regels van dit bestemmingplan - en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden - uiteengezet.
- Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de planvorming.

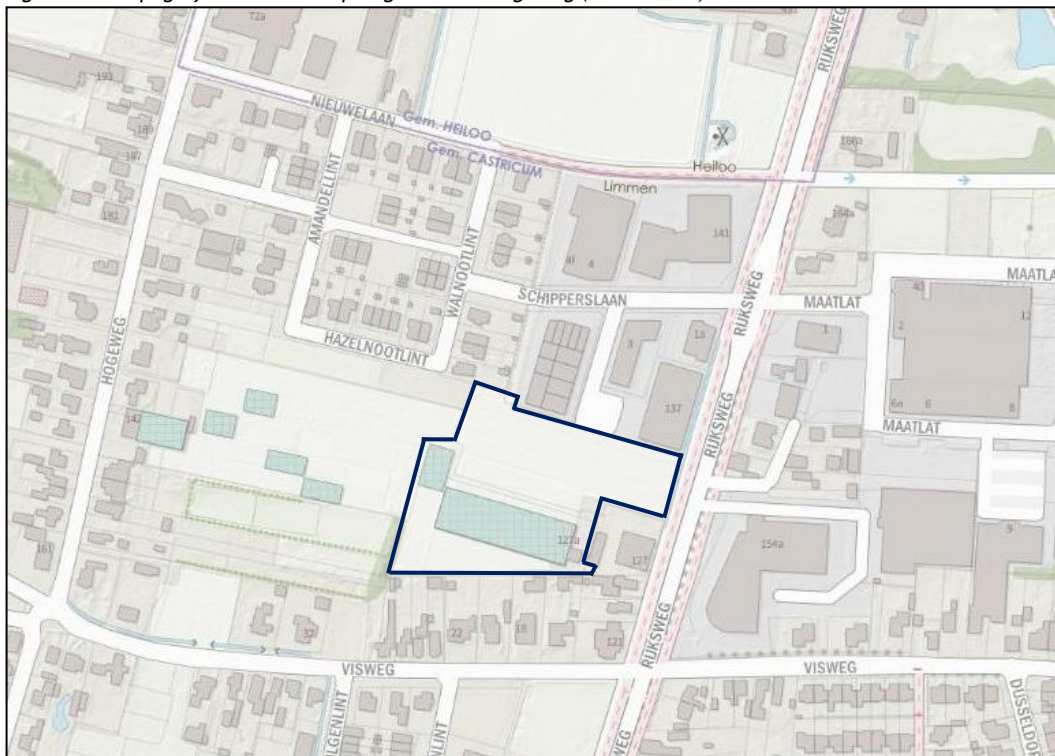


## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft percelen aan de Rijksweg in de kern Limmen. De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door een detailhandelsbedrijf (zuid-oostzijde), het bedrijventerrein Nieuwelaan-West (noordzijde) en de woningen langs de Visweg (zuidzijde). Aan de westzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden, voorheen in gebruik door een tuinbouwbedrijf, met zowel teelt in kas als in open lucht. Momenteel zijn deze agrarische gronden niet meer als zodanig in gebruik en maken de betreffende percelen inmiddels deel uit van de gemeentelijke uitwerkingsplannen, gericht op woningbouw.

*Figuur 2.1: Topografisch overzicht plangebied en omgeving (Bron: PDOK).*



Binnen het plangebied bevindt zich aan Rijksweg 127a Kwekerij Cristian Schilder, die zich in zijn bedrijfsvoering richt op het kweken en verkoop van tuinplanten en bloemen (lelies en tulpen). Er is sprake van een vaste kas waarin de planten en bloemen worden geteeld. Een gedeelte van de kas is toegankelijk voor klanten om hier planten en/of bloemen te kopen. Daarnaast is er sprake van teelt in de open lucht, al dan niet in combinatie met teelt in een rolkas, ten noorden van de kas. Binnen het huidige bedrijfsperceel van Kwekerij Cristian Schilder is een oppervlak van circa 1.300 m<sup>2</sup> (kas en openlucht) exclusief in gebruik voor de teelt van planten en bloemen. Hier vindt geen verkoop plaats en is dit deel van het terrein niet toegankelijk voor klanten. Daarnaast is een oppervlak van circa 1.500 m<sup>2</sup> in gebruik voor zowel de teelt als de verkoop van planten en bloemen. Parkeerplaatsen voor klanten en eigen personeel bevinden zich in de huidige situatie aan de voorzijde/zijkant van de vaste kas.

Een luchtfoto van het plangebied en omgeving is gegeven in figuur 2.2. Aansluitend volgt in figuur 2.3 een foto van het plangebied op straatniveau, gezien vanaf de Rijksweg.

*Figuur 2.2: Luchtfoto plangebied en omgeving (Bron: Google Earth).*



*Figuur 2.3: Impressie huidige situatie plangebied Rijksweg Limmen (Bron: Google Street View).*



Het plangebied staat kadastraal bekend onder gemeente Limmen, sectie C, nummers 3552, 3861 en 4081 met een gezamenlijk oppervlak van 13.723 m<sup>2</sup>. De kadastrale kaart van het plangebied is opgenomen in figuur 2.4.

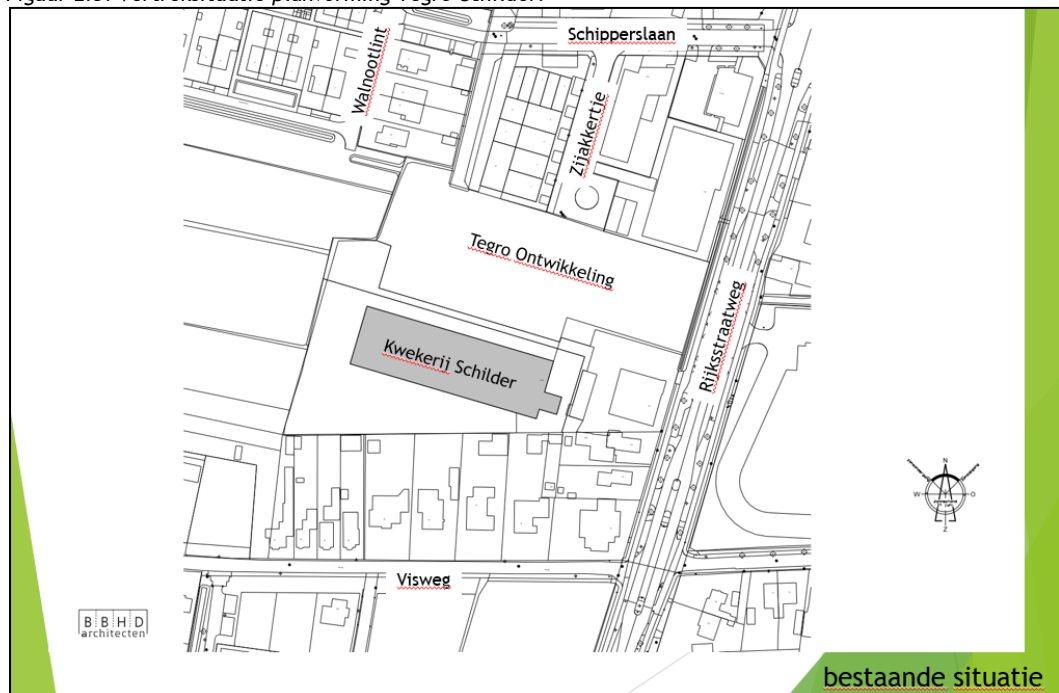
Figuur 2.4: Kadastraal overzicht plangebied (Bron: PDOK).



## 2.2 Planvorming

Van de twee initiatiefnemers is Tegro Ontwikkeling B.V. eigenaar van het kadastrale perceel C4081 met een oppervlak van 6.828 m<sup>2</sup>. Deze gronden zijn thans in gebruik als teelgrond. Kwekerij Cristian Schilder is eigenaar van de kadastrale percelen C3552 en C3861 met een gezamenlijk oppervlak van 6.895 m<sup>2</sup>. Deze gronden zijn thans in gebruik voor de teelt en verkoop van planten en bloemen. Deze vertreksituatie van de planvorming is weergegeven in figuur 2.5.

Figuur 2.5: Vertreksituatie planvorming Tegro-Schilder.





Van de twee initiatiefnemers is de planvorming van Tegro Ontwikkeling B.V. gericht op de realisatie van een woonbuurtje, bestaande uit 19 woningen en met de volgende onderverdeling:

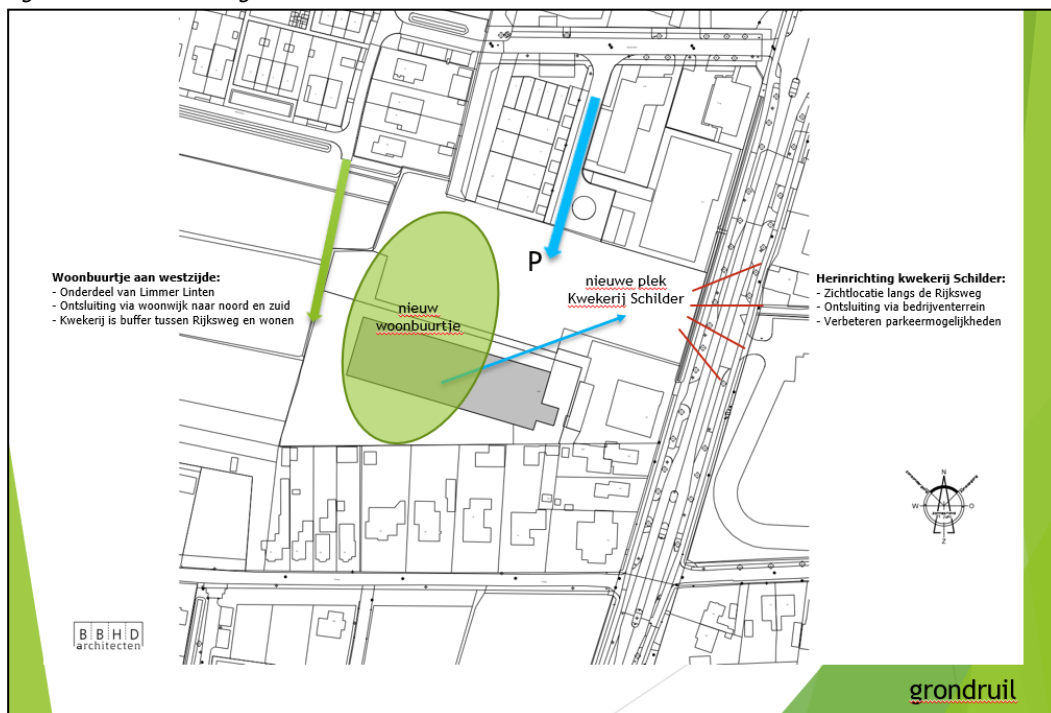
- 6 appartementen.
- 6 rijwoningen.
- 4 twee-onder-één kapwoningen.
- 3 vrijstaande woningen.

Kwekerij Cristian Schilder zet zijn bedrijfsvoering functioneel ongewijzigd voort, maar zal het bedrijfsperceel deels worden verplaatst en via sloop/nieuwbouw een nieuwe inrichting krijgen. In de beoogd nieuwe situatie staat op het perceel van Kwekerij Cristian Schilder een kas met een oppervlak van circa 3.570 m<sup>2</sup>, waarvan circa 1.570 m<sup>2</sup> mede gebruikt wordt voor de verkoop van planten en bloemen.

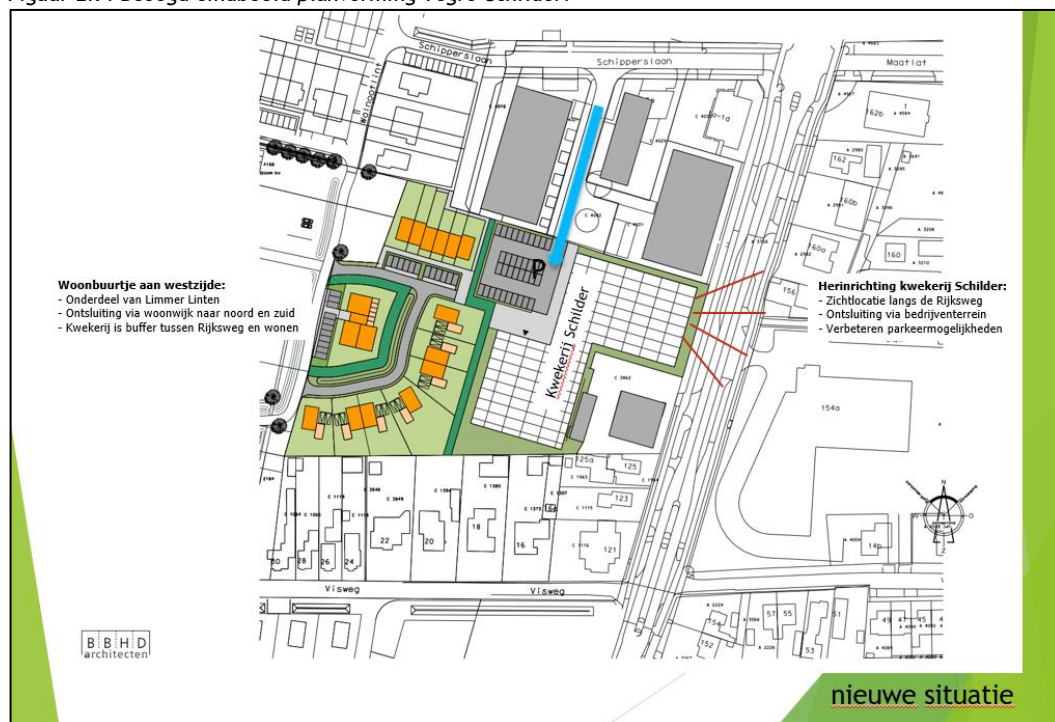
Om te komen tot de gewenste invulling van het gezamenlijke plangebied hebben de twee initiatiefnemers besloten tot een grondruil. Concreet zal Tegro Ontwikkeling B.V. op de gronden van Kwekerij Cristian Schilder in het westelijke deel van het plangebied het nieuwe woonbuurtje realiseren. In ruil zal Kwekerij Cristian Schilder zijn bedrijfsvoering verplaatsen naar de gronden van Tegro Ontwikkeling B.V., direct gelegen aan de Rijksweg.

De grondruil tussen de initiatiefnemers is weergegeven in figuur 2.6. Aansluitend vormt figuur 2.7 een weergave van de beoogde invulling van het gezamenlijke plangebied.

Figuur 2.6: Grondruil Tegro-Schilder.



Figuur 2.7: Beoogd eindbeeld planvorming Tegro-Schilder.



## 2.3 Toekomstige situatie

### 2.3.1 Woonbuurtje Tegro

Het door Tegro Ontwikkeling B.V. te realiseren woonbuurtje omvat 19 woningen. Het gaat daarbij om de volgende woonvormen met aantallen:

- 6 appartementen.
- 6 rijwoningen.
- 4 twee-onder-één kapwoningen.
- 3 vrijstaande woningen.

De 6 appartementen betreffen worden gerealiseerd in een kleinschalig wooncomplex. Deze 6 appartementen komen beschikbaar als categorie-2 woningen binnen het sociale marktsegment (voor een nadere specificatie, zie figuur 1.5). De overige woningen komen in de vrije sector van de woningmarkt. Binnen de specifieke sectoren komen alle 19 woningen als koopwoning terecht.

Het woonbuurtje zal bereikbaar zijn via de een verlenging van de bestaande Walnootlint, aan te leggen aan westzijde van het woonbuurtje. Het tracé van deze verlenging maakt deel uit van de woningbouwontwikkeling Limmer Linten en daarmee tevens van het bestemmingsplan Limmen Zandzoom. De planning van die ontwikkeling loopt niet synchroon met de planning van Tegro, waardoor de ontsluiting aan de westzijde van het woonbuurtje pas in een later stadium door de gemeente Castricum zal worden gerealiseerd. Zolang het woonbuurtje, voor zowel Tegro als de kopers c.q. bewoners van de woningen, niet bereikbaar is via de aan te leggen ontsluitingsweg zal Kwekerij Cristian Schilder over zijn terrein recht van overpad verlenen.

Voor de toekomstige bewoners en hun bezoekers worden binnen het woonbuurtje 'Tuinderserf' 37 parkeerplaatsen aangelegd, deels op eigen perceel en deels in zogenaamde parkeerkoffers in de openbare ruimte bij de (geclusterde c.q. aaneengesloten) woningen. In eerste instantie waren



de parkeerplaatsen bij de 7 grondgebonden woningen (vrijstaand en twee-onder-één kap) voorzien als twee naast elkaar gelegen parkeerplaatsen per woning (zie ook figuur 2.8). Fine-tuning van de planvorming, gericht op het bieden van meer ruimtelijke kwaliteit, heeft ertoe geleid dat bij 4 van deze woningen de parkeerplaatsen niet naast elkaar, maar achter elkaar op eigen perceel gerealiseerd zullen worden. De parkeerbalans voor het deelplan 'Tuinderserf' wordt hierdoor niet beïnvloed.

Binnen Tuinderserf is op verschillende plekken voorzien in groenelementen. Zo komen rondom het appartementengebouw en als afscheiding tussen het woonbuurtje en het perceel van Kwekerij Cristian Schilder groenvoorzieningen. Tevens is voorzien in hagen en bomen in/bij de voortuinen en de parkeerkoffers. Tot slot zal langs de interne ontsluitingsweg van het woonbuurtje een smalle watergang met groene oevers (greppel) worden aangelegd.

Figuur 2.8: Inrichtingsplan Tuinderserf .



Figuur 2.9: Sfeerimpressie beoogde eindsituatie planvorming Tegro-Schilder (Bron: BBHD architecten).



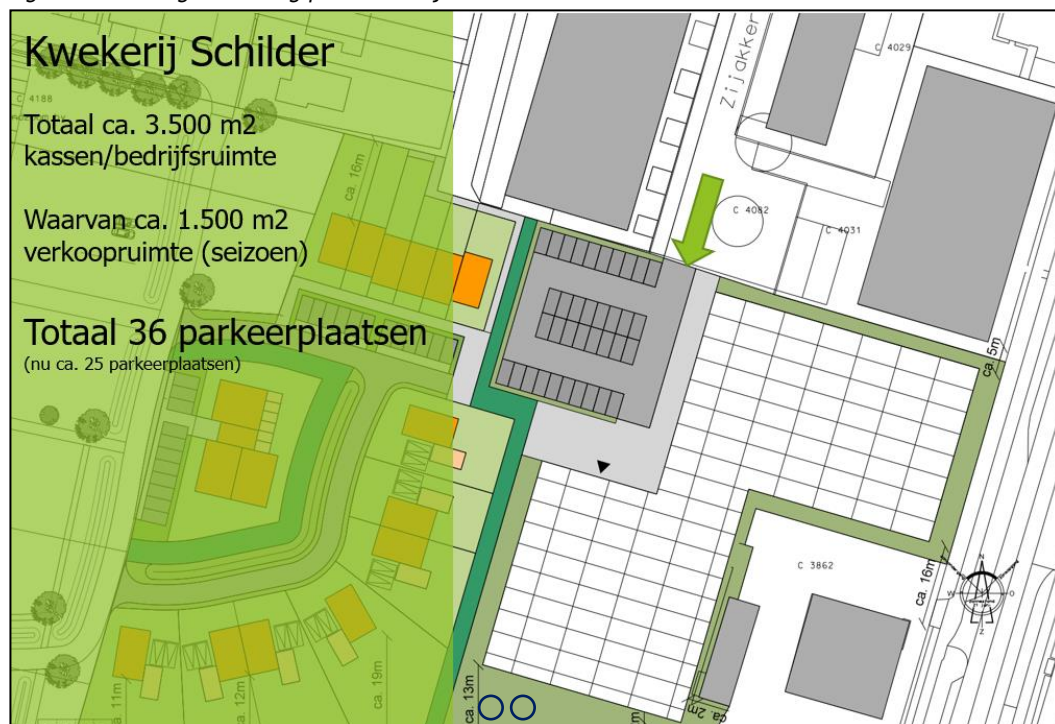
### 2.3.2 Kwekerij Cristian Schilder

De planvorming van Kwekerij Cristian Schilder is gericht op een situatie waarbij de kweek- en verkoopactiviteiten plaatsvinden binnen de volgende kaders:

- De teelt van planten en bloemen vindt volledig plaats in de (vaste) kas. In tegenstelling tot de huidige situatie is er in de nieuwe bedrijfsvoering van Kwekerij Cristian Schilder geen sprake van teelt in de open lucht, al dan niet in combinatie met een rolkas.
- De teelt van planten en bloemen vindt plaats zonder toepassing van assimilatieverlichting, ofwel kunstmatige belichting om het groei- en bloeiproces van de gewassen te bevorderen.
- Het toekomstige kasoppervlak bedraagt circa 3.570 m<sup>2</sup>, waarvan circa 2.000 m<sup>2</sup> exclusief bestemd is voor de teelt van planten en bloemen. Dit deel van de kas is niet toegankelijk voor klanten.
- Binnen het toekomstige kasoppervlak is circa 1.570 m<sup>2</sup> tevens toegankelijk voor klanten om hier hun planten en bloemen rechtstreeks uit de kas te kopen.
- De verkoop van planten en bloemen is mogelijk gedurende een deel van het jaar. Meer concreet is Kwekerij Cristian Schilder voor klanten geopend tussen 1 maart en 1 augustus.
- Behalve dat de Kwekerij slechts een gedeelte van het jaar voor klanten (verkoop in een gedeelte van de kas) is geopend, hanteert de Kwekerij ook geen koopavonden. Wel heeft Kwekerij Cristian Schilder de wens geuit om in de nieuwe bedrijfsvoering (incidenteel) ook op zondagen geopend te kunnen zijn.

Op grond van het voorgaande zijn de bedrijfsactiviteiten van Kwekerij Cristian Schilder te categoriseren als 'arbeids- en bezoekersextensief'. Vanuit deze achtergrond worden op het perceel van Kwekerij Cristian Schilder 36 parkeerplaatsen aangelegd, circa 11 meer dan in de huidige situatie, bereikbaar vanaf het Zijakkertje (zie figuur 2.10).

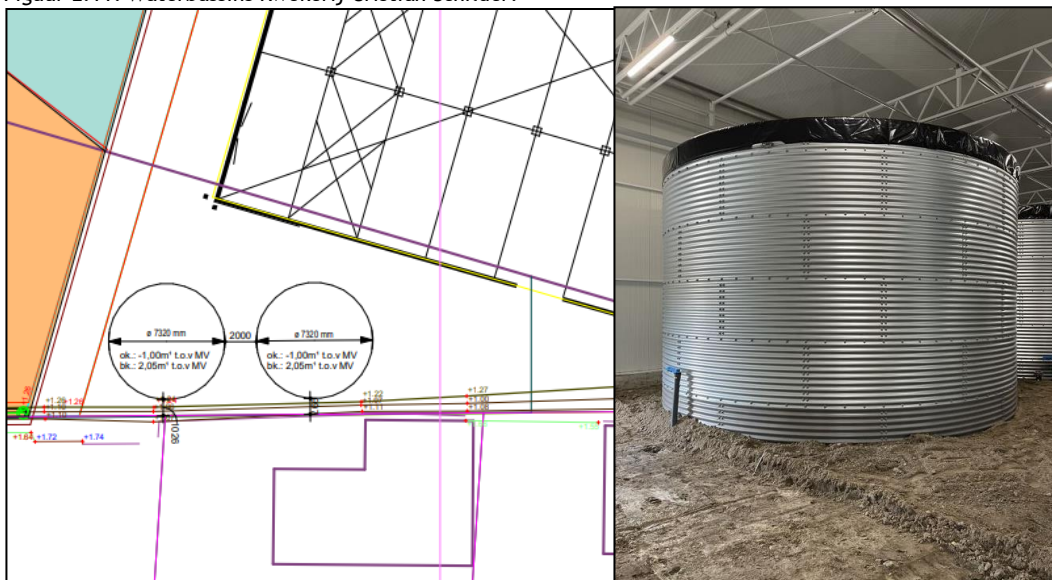
Figuur 2.10: Beoogd inrichtingsplan Kwekerij Cristian Schilder.



Aansluitend voorziet de planvorming in het plaatsen van twee waterbassins aan de zuidzijde van het (deel)plangebied van Kwekerij Cristian Schilder, grenzend aan de Visweg. Een impressie van deze bassins en de positie van de waterbassins binnen het (deel)plangebied Kwekerij Cristian Schilder is weergegeven in figuur 2.11.



Figuur 2.11: Waterbassins Kwekerij Cristian Schilder.



Tot slot zal aan de zijde van de Rijksweg een haag/houtwal van 3 meter breed en minimaal 1,5 meter hoog worden aangebracht, teneinde een natuurlijke groene overgang te creëren tussen de kas en de Rijksweg. Een sfeerbeeld van de beoogde eindsituatie is opgenomen in figuur 2.12.

Figuur 2.12: Sfeerimpressie beoogde eindsituatie Kwekerij Cristian Schilder (Bron: BBHD architecten).



### 2.3.3 Verkeer en parkeren

#### Verkeer

##### Verkeersontsluiting

Het plangebied wordt via de verlenging van de bestaande Walnootlint (woonbuurtje) en Zijakker (Kwekerij Cristian Schilder) ontsloten op de Rijksweg. Op deze wegen wordt/is een gemengde verkeersafwikkeling van gemotoriseerd verkeer, fietsers en voetgangers mogelijk. Binnen het plangebied worden erftoegangswegen gerealiseerd die de verkeersontsluiting van (met name) het woonbuurtje verzorgen.

Ter onderbouwing van de verkeersafwikkeling in dit deel van de gemeente Castricum is een verkenning naar de verkeerseffecten uitgevoerd (Goudappel, 25 november 2020, zie bijlage I) uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van de meest recente inzichten omtrent het aantal woningen dat tot 2025 binnen Zandzoom wordt gerealiseerd. De woningen die in voorliggend plan mogelijk worden gemaakt vallen binnen dit aantal.

Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng blijkt dat bij de voorziene toename van woningen tot 2025 de verkeersintensiteit op de verschillende wegen aanvaardbaar is. Ook de Rijksweg kan de verkeersintensiteit, inclusief de voorziene woningbouw, aan. Hierbij wordt door Goudappel Coffeng wel opgemerkt dat de kruispunten meer onder druk komen te staan. De wachttijden bij kruispunten kunnen hierdoor oplopen. Gelet op de verkeersmaatregelen die reeds zijn of op korte termijn worden genomen, zijn de effecten van de nieuwbouw op de verkeersafwikkeling aanvaardbaar. Het belang van nieuwe woningen is bij deze afweging meegewogen. De behoefte aan woningen is zodanig groot dat het belang van woningbouw groter wordt geacht dan het oplopen van langere wachttijden op de Rijksweg.

Ook is gekeken naar de voorgestelde maatregelen in het rapport van Goudappel Coffeng. Deze geven de gemeente mogelijkheden om de verkeerssituatie op de Rijksweg zo optimaal mogelijk te maken in de periode tot 2025. De voorgestelde reconstructies van de kruispunten zijn echter zodanig ingrijpend, zowel ruimtelijke als financieel, dat uitvoering hiervan voor een tijdelijke situatie niet als evenredig wordt beschouwd. Het betekent inbreuk op eigendom van particulieren en kapitaalvernietiging als de maatregelen later niet meer nodig zijn. Om wel de verkeersdoorstroming binnen de huidige beschikbare profielen te verbeteren is een nieuwe inrichting van de Rijksweg voorzien, waarbij diverse kruispunten een nieuwe inrichting krijgen. In 2022 start de uitvoering hiervan. De doorstroming is daarmee tot 2025 niet optimaal, maar blijft wel aanvaardbaar.

Het jaar 2025 is in het onderzoek van Goudappel Coffeng aangehouden in verband met de verwachte aansluiting op de A9 ter hoogte van de Lagelaan in Heiloo. Deze aansluiting heeft vertraging opgelopen. De huidige verwachting is dat de aansluiting in 2026 gereed is. Aangezien het totaal van de voorziene woningen uit het onderzoek van Goudappel niet voor 2026 zal zijn opgeleverd leidt deze vertraging niet tot andere inzichten.

#### *Verkeersveiligheid*

De wegen in en om het plangebied hebben een maximum snelheid van 30 km/u. De verkeersintensiteiten zijn beperkt, waardoor al het verkeer gebruik kan maken van dezelfde gebruiksruimte, dus auto's, fietsers en wandelaars gemengd. De exacte invulling van de nog niet aangelegde (ontsluitings)wegen wordt later ingevuld. Verder zijn - en worden op korte termijn - in Limmen maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid te verbeteren. Deze maatregelen hebben hun oorsprong in het moederbestemmingsplan 'Zandzoom' (2011).

In 2021 is een deel van de Visweg opnieuw ingericht en voorzien van een voetpad. Daarnaast is er eenrichtingsverkeer ingesteld op de Pagenlaan en Visweg, tussen de Hogeweg en Kapelweg. Bij de reconstructie van de Rijksweg in 2022 wordt naast verbetering van de doorstroming ook de verkeersveiligheid verbeterd. Dit betekent onder andere verruiming van kruispunten, verbetering van inritten bij bedrijven, meer oversteekvoorzieningen voor fietsers en voetgangers en verbreding van de vrijliggende fietspaden. Daarnaast is de aanleg van de rotonde Rijksweg / Visweg in voorbereiding. Met deze maatregelen wordt voorzien in het verbeteren van de verkeersveiligheid, zodat alle verkeersdeelnemers (zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer) op een veilige manier gebruik kunnen maken van de bestaande infrastructuur.

#### *Integraal Verkeersplan (IVP)*

Om beter zicht te krijgen op de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid in de woongebieden van Limmen wordt door de gemeente Castricum een Integraal Verkeersplan opgesteld. Samen met bewoners wordt een analyse gemaakt van de huidige situatie en de gewenste situatie. De



woonstraten worden onder de loep genomen, wat mogelijk leidt tot verkeerskundige of meer landschappelijke aanpassingen. Dit onderzoek vindt plaats in 2022.

### **Parkeren**

De planvorming van Tegro Ontwikkeling B.V. en Kwekerij Cristian Schilder is opgezet vanuit het vertrekpunt dat beide plandelen voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Om te komen tot het benodigde aantal parkeerplaatsen is getoetst aan de Nota parkeernormen 2020 van de gemeente Castricum. Tot de uitgangspunten van het gemeentelijke parkeernormenbeleid behoort het punt dat nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen niet mogen leiden tot een dusdanige verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor bewoners hun auto niet meer kunnen parkeren. Aansluitend streeft de gemeente naar een flexibel parkeernormenbeleid. Deze flexibiliteit uit zich vooral in de wijze waarop de parkeernormen worden toegepast en niet zozeer in de hoogte van deze normen.

Ten behoeve van de gezamenlijke planvorming ‘Tegro - Schilder’ is een analyse uitgevoerd, waarin parkeervraag en -aanbod voor de onderscheiden plandelen nader uiteen zijn gezet. Deze analyse toont aan dat het woningbouwplan van Tegro Ontwikkeling B.V. en de voorgenomen herpositionering van Kwekerij Cristian Schilder beiden resulteren in een passend aanbod op de komende parkeervraag. De twee initiatieven leiden niet tot een dusdanige verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte waardoor bewoners hun auto niet meer kunnen parkeren. De uitgevoerde analyse is als bijlage II aan deze Toelichting toegevoegd.

### 3 BELEIDSKADER

#### 3.1 Het Rijk

##### Toetsingskader

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In maart 2012 is de landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het Kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot de essenties van de SVIR kunnen worden gerekend dat de Rijksoverheid zich vooral gaat richten op nationale belangen en dat meer bewegingsvrijheid geboden zal worden aan provincies en gemeenten op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk stelt hierbij dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in hun regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Zij kunnen dan ook beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De visie van 'decentraal wat kan en centraal wat moet' vormt dan ook een essentieel beleidsaspect binnen de SVIR.

##### Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk de volgende drie rijksdoelen gesteld om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De Rijksdoelen zijn in de SVIR uitgewerkt tot nationale opgaven, die regionaal neerslaan. De gemeente Castricum maakt in dit opzicht deel uit van de MIRT<sup>1</sup>-regio Noordwest-Nederland, met daarbinnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) als de grootste stedelijke regio. In de SVIR constateert het Rijk dat het gebied van en rond de MRA een grote ruimtedruk kent. De regio staat voor een forse woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief.

##### Hoofdopgaven voor de regio Noordwest-Nederland

Een combinatie van meerdere factoren leidt tot een blijvend grote woonvraag in alle sectoren van de woningmarkt binnen de regio Noordwest-Nederland. Het aantal inwoners in deze regio is de afgelopen jaren harder gegroeid dan in de rest van Nederland en alles wijst erop dat dit aantal blijft groeien. Algemene constatering is ook dat de woningmarkt sinds de crisis sterk is aangetrokken. Ondanks een stijgende bouwproductie wordt de woningmarkt, vooral in en om de steden, als 'oververhit' gezien en wordt het belang onderkend om de bouw van voldoende en passende woningen. Bij het versterken van het woningaanbod wordt de nadruk in eerste instantie gelegd op het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied en het benutten van de toenemende mogelijkheden om via transformatie dan wel herstructurering woningen toe te voegen.

##### Duurzame stedelijke ontwikkeling

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanaf oktober 2012 is deze Ladder vanuit de SVIR als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overheden moeten vanaf deze datum op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch motiveren aan de hand van de treden van deze Ladder. Uitgangspunt van duurzame stedelijke

---

<sup>1</sup> MIRT: Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.

ontwikkeling - en daarmee van de Ladder - is dat een nieuwe ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In lijn met de belangen, zoals beschreven in de SVIR, is het Barro met name gekoppeld aan de hoofdinfrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, het Natuurnetwerk Nederland en waterveiligheid.

#### **Toetsing planvorming Tegro - Schilder**

De planvorming Tegro - Schilder raakt geen nationale belangen, zoals opgenomen in de SVIR en nader geregeld in het Barro. Ten aanzien van de hoofdpoging voor de MIRT-regio Noordwest Nederland kan worden gesteld dat het initiatief in lijn is met de doelstelling om woningen toe te voegen binnen bestaand bebouwd gebied.

In lijn met de visie van 'decentraal wat kan en centraal wat moet' is in de SVIR bepaald dat de concrete invulling en uitvoering van het verstedelijkingsbeleid wordt overgelaten aan de provincies en gemeenten. Als vervolg op de analyse van provinciale, regionale en gemeentelijke kaders wordt voor de toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' verwezen naar paragraaf 3.4 van deze Toelichting.

#### **Conclusie Rijksbeleid**

Voorliggende planvorming aan de locatie Rijksweg te Limmen is inpasbaar binnen de ambities en doelstellingen van het Rijksbeleid.

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

#### **Toetsingskader**

##### **Omgevingsvisie NH2050**

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin schetst de provincie haar toekomstvisie op de fysieke leefomgeving. Ten aanzien van duurzaam ruimtegebruik geeft de provincie aan te willen zorgen voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur, waarbij de juiste functies op de juiste plek worden geplaatst. Binnen dit kader wenst de provincie bij te dragen aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. Reeds in 2010 heeft de provincie hiervoor een woonvisie opgesteld, met als doel om in 2020 te beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu voor haar inwoners. Deze visie vormt daarbij het kader voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's, waarin het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief wordt uitgewerkt.

Speerpunt in de provinciale omgevingsvisie vormt een goede afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Specifiek voor het provinciale woonbeleid geldt dat de vraag leidend is. Dat heeft niet alleen betrekking op de kwantiteit, bepaald door de huishoudensgroei, maar eerst en vooral op de kwaliteit: het juiste type woningen voor alle verschillende doelgroepen. De opgave voor nieuwbouw is erop gericht om een antwoord te geven op de kwantitatieve en kwalitatieve mismatch tussen het huidige aanbod in de bestaande woningvoorraad en de actuele én toekomstige vraag naar woningen. De betaalbaarheid van de woningvoorraad en nieuwbouw staat in grote delen van de provincie onder druk. De provincie vindt het belangrijk dat hiermee rekening wordt gehouden en verwijst aansluitend naar de regionale programmeringen.

Ten aanzien Wonen en Werken hanteert de provincie als ambitie dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. Daarbij wordt de woningbouwbehoefte vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Tevens wordt het als wenselijk gezien om, vanuit het beperken van woon-werkafstanden, nieuwe woningen zo dicht mogelijk bij werkconcentraties te realiseren, waar mogelijk in gemengde woon-werkmilieus.

#### **Omgevingsverordening NH2020**

Provinciale Staten hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Hierin zijn de regels vastgelegd, waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. In deze verordening is onder meer bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio (hier: Alkmaar) gemaakte schriftelijke afspraken.

Gelet op de voorziene ontwikkelingen binnen Zandzoom kan worden gesteld dat deze gericht zijn op de vorming van een groot woongebied met in totaal 2.000 - 2.400 woningen. Het integrale programma van deze ontwikkelingen bevindt zich in het landelijke gebied tussen Heiloo en Limmen en valt formeel buiten het Bestaand Bebouwd Gebied. Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening mag geen nieuwe woningbouw worden ontwikkeld in het landelijk gebied. In afwijking van deze bepaling is nieuwe woningbouw mogelijk indien de woningbouw onderdeel uitmaakt van een transformatiegebied. Een transformatiegebied betreft een 'Gebiedsontwikkeling vanuit integrale opgave voor wonen, water, recreatie, natuur, en bedrijvigheid op basis van landschappelijke kwaliteit en identiteit'. Als zodanig is deze gebiedsontwikkeling tussen de provincie en de betrokken gemeenten opgezet.

#### **Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025**

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de periode 2020-2025. Deze agenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals onder meer beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

Actiepunt in de woonagenda is de vorming van maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden. Via woonakkoorden wil de provincie afspraken maken met regio's en gemeenten daarbinnen over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Uitgangspunt is de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. De woonakkoorden dienen daarbij in overeenstemming te zijn met de provinciale Omgevingsvisie.

Binnen het beoogde woonprogramma stelt de provincie dat er snel meer woningen nodig zijn en zet zij in op het versnellen van de woningbouwproductie. Daarbij geeft de provincie ruimte aan gemeenten om bij binnenstedelijke plannen nabij een OV-knooppunt en/of in een groeiregio hogere aantallen woningen te realiseren dan de prognoses aangeven, om zo het heersende woningtekort versneld in te lopen.

#### **Toetsing planvorming locatie Rijksweg Limmen**

Voorliggende planvorming is in lijn met de provinciale visie om in aansluiting op bestaand verstedelijkt gebied woningen toe te voegen. Tevens wordt met de bouw van 19 woningen aangesloten op de ambitie om binnen Zandzoom een groot woongebied te vormen, waarbij deze woningen op korte afstand van werkconcentraties komen te liggen.

#### **Conclusie provinciaal beleid**

Voorliggende planvorming aan de locatie Rijksweg te Limmen is zowel kwantitatief als kwalitatief in lijn met de ambities en doelstellingen van het provinciale beleid.



### 3.3 Regio Alkmaar

#### Toetsingskader

##### **Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020**

De regionale woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraden van de acht samenwerkende gemeenten binnen deze bestuursregio, waaronder Castricum. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de visies op gemeentelijk niveau en geeft richting aan afspraken met marktpartijen. Corporaties zijn daarbij de natuurlijke partners van gemeenten, maar ook andere partijen, zoals regionale bouwers en ontwikkelaars kunnen tot de partners worden gerekend. De Regio Alkmaar werkt intensief samen maar er is geen bestuurlijk orgaan dat besluiten kan nemen over het woningbouwprogramma of het woonbeleid in de regio. Dit betekent dat gemeenten en woningmarktpartijen samen afspraken maken over ieders bijdrage en rol in het woongebied.

In de regionale woonvisie ligt de focus uiteraard op het beleidsterrein wonen. Het wonen staat niet op zichzelf, maar zijn er raakvlakken met diverse andere beleidsterreinen zoals ruimtelijke ordening. In de visie constateren de gemeenten dat er in de regio geen sprake is van een bevolkingskrimp. Tot 2040 groeit het inwonersaantal nog (tot circa 290.000, tegen 272.000 nu). Daarnaast zal het aantal huishoudens met name door gezinsverdunding nog flink groeien (136.000 huishoudens in 2040, tegen 119.000 nu).

In de regionale woonvisie is onder meer opgenomen dat de regio bij nieuwbouw de regel hanteert dat minimaal 30% van het aantal woningen sociaal moet zijn. Daarbij is afgesproken dat elke gemeente het percentage sociaal hoger of lager mag vaststellen, mits regionaal afgestemd. Voor Castricum is dat percentage vastgesteld op 25%. De argumenten hiervoor zijn:

- Het gemiddelde inkomen in Castricum is hoger dan gemiddeld in de regio. Hierdoor doen inwoners van Castricum minder dan gemiddeld in de regio, een beroep op sociale woningbouw;
- In het RAP is voor de gemeente Castricum het percentage sociale woningbouw 5-10% lager dan voor de regio;
- Het aantal inwoners binnen de primaire doelgroep van de woningbouwcorporatie daalt met 7% tot 2030.
- De daling van de huizenprijzen in de voorbije jaren resulteert in een grotere voorraad woningen in categorie-2.
- Het hoge percentage woningen dat in de periode 2006-2013 in categorie-1 en -2 is gebouwd.

##### **Regionaal Actie Programma wonen (RAP) 2016-2020**

In opdracht van de provincie Noord-Holland hebben de gemeenten in de regio Alkmaar een Regionaal Actie Programma wonen (RAP) 2016-2020 laten opstellen. Het RAP 2016-2020 geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar inclusief acties hoe hier te komen. In de regio Alkmaar is er veel aandacht voor een gezamenlijke programmering, die recht doet aan de ambities van de regio en de huishoudensbehoefte. Het RAP 2016-2020 geeft aan dat er voor de komende tien jaar een substantiële groei van het aantal huishoudens binnen de regio wordt verwacht. Uitgangspunt is dat iedere gemeente in Regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren.

*Figuur 3.1: Aantal huishoudens in Regio Alkmaar volgens prognose in 2016-2030.*

| Gemeenten     | 2016           | 2020           | 2025           | 2030           |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Alkmaar       | 50.320         | 51.970         | 53.300         | 54.210         |
| Bergen        | 13.770         | 14.070         | 14.250         | 14.350         |
| Castricum     | 15.150         | 15.710         | 16.030         | 16.240         |
| Heerhugowaard | 22.360         | 23.560         | 24.700         | 25.460         |
| Heiloo        | 10.010         | 10.500         | 10.900         | 11.120         |
| Langedijk     | 11.230         | 11.760         | 12.240         | 12.520         |
| Uitgeest      | 5.490          | 5.660          | 5.920          | 6.070          |
| <b>Totaal</b> | <b>128.330</b> | <b>133.230</b> | <b>137.340</b> | <b>139.970</b> |

Bron: Primosprognose huishoudens 2016.

De gemeenten Heerhugowaard, Heiloo en Castricum hebben als gevolg van voornoemde afspraken in het verleden bepaalde grondposities ingenomen en stellen zich in de positie om nu ook met de provincie in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking te komen tot een flexibele woningbouwprogrammering, die recht doet aan deze situatie. In het kader van het RAP 2016-2020 hebben de betrokken gemeenten onder meer de volgende afspraken gemaakt:

- Er wordt ingezet op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag.
- Er wordt gekozen voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen.
- Er wordt gewerkt in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Er wordt gekozen voor versterking van de woningmarktsegmenten waar een tekort van is.

#### **Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar**

Zoals gesteld in het RAP 2016-2020 willen de gemeenten komen tot een optimale ontwikkeling van de woningmarkt in de Regio Alkmaar. Een belangrijke bouwsteen hierbij is een actueel inzicht in de woningmarkt, en op basis daarvan een geactualiseerde kwalitatieve woningbouwprogrammering. De regio wil daarmee komen tot woningbouwafspraken voor een goed functionerende woningmarkt op lokaal en regionaal niveau. De woningbouwprogrammering moet inhoudelijke bouwstenen en concrete afspraken bieden ten aanzien van de gewenste planuitwerking in de regio.

Gelet op de bereikbaarheid, verhuisdynamiek en economische ontwikkelingen in de Regio Alkmaar, kan niet anders worden gesteld dan dat de woningmarkt van de regio functioneel onderdeel is van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Regio Alkmaar neemt dan ook de verantwoordelijkheid om een structurele bijdrage te leveren aan de grote woningmarktopgave binnen de MRA. Vanuit deze achtergrond staat Regio Alkmaar voor een vitale en aantrekkelijke regionale woningmarkt voor eigen inwoners en als functioneel onderdeel van de Amsterdamse metropool, nu en in de toekomst. Daarbij werkt de Regio naar een balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt op de korte en lange termijn.

In maart 2019 hebben de gemeenten binnen Regio Alkmaar de notitie Woningbouwafspraken en programmering vastgesteld. Hiermee zijn de ambities en opgaven, programmering- en woningbouwafspraken uit het RAP nader uitgewerkt. De volgende opgaven zijn hierbij gesteld:

- Het bouwtempo moet stevig omhoog om de huidige druk op de markt het hoofd te bieden.
- Flexibiliteit creëren in planvoorraad door adaptief te programmeren.
- Inzet op de diversiteit in woonmilieus, waarbij drie subregio's op basis van de verscheidenheid aan woonmilieus wordt gehanteerd: Alkmaar, Heerhugowaard/Langedijk en de BUCH gemeenten.
- Inspelen op de langetermijnbehoefte.

#### **Toetsing planvorming locatie Rijksweg Limmen**

Gesteld kan worden dat de planvorming een passende invulling geeft, zowel kwalitatief als kwantitatief, aan de gewenste woningbouwproductie. De voorgenomen bouw van 19 woningen, sluit aan op een actuele vraag naar woningen en kunnen deze woningen verhoudingsgewijs snel in aanbouw worden genomen. Op deze wijze kan de planvorming bijdragen aan een bestuurlijk breed gewenste versnelling van de woningbouwproductie.

#### **Conclusie regionaal beleid**

Voorliggende planvorming aan de locatie Rijksweg te Limmen is zowel kwantitatief als kwalitatief in lijn met de ambities en doelstellingen van het regionale beleid.

### 3.4 Gemeente Castricum

#### Toetsingskader

##### **Woonvisie Castricum 2020-2025**

Met de Woonvisie Castricum 2020-2025 schetst de gemeente Castricum haar visie op het wonen binnen de grenzen van haar grondgebied. Deze woonvisie houdt rekening met de kaders van het landelijk, provinciaal en regionaal woonbeleid. In de woonvisie onderbouwt de gemeente haar streven om te komen tot een kwalitatief gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit op de vraag van de 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. De gemeente streeft bij dit alles naar een lichte groei van het aantal inwoners, zodat ook aan de vraag van huishoudens die vanuit de metropool regio Amsterdam (MRA) naar Castricum verhuizen kan worden voldaan. Op deze wijze wordt verdrukking van eigen inwoners op de woningmarkt beperkt. Daarnaast zorgt een toename van het aantal inwoners er voor dat er ook in de toekomst voldoende draagvlak blijft voor het huidige voorzieningenniveau.

In de woonvisie constateert de gemeente een grote vraag naar woningen, waarbij de koopprijzen verder oplopen en het woningaanbod daalt. Het zijn niet alleen starters die het moeilijk hebben door stijgende huizenprijzen en strengere leennormen, maar ook doorstromers zien minder mogelijkheden. Het is daarom belangrijk te zorgen voor een woningproductie die gelijke tred houdt met de demografische groei en dat woningtypen en prijssegmenten vraaggericht zijn voor starters, doorstromers, gezinnen, senioren en inwoners met een zorgvraag.

Om de woningbehoefte op de korte en middellange termijn tegemoet te komen, moeten er de komende jaren meer woningen worden gebouwd en bestaande plannen worden versneld. In haar woonvisie stelt de gemeente dat, als gevolg van de veranderende huishoudenssamenstelling, de woonbehoefte gedurende de jaren verschuift. Op dit moment is er meer behoefte aan grondgebonden woningen dan er op dit moment zijn. Behoeft aan kleinschalige appartementencomplexen is er ook op de lange termijn.

##### Opgave voor Castricum

Via de regionale woningbouwafspraken hebben de gemeenten in Regio Alkmaar afgesproken om te programmeren aan de hand van scenario's. In Castricum zijn er, afhankelijk van het scenario, jaarlijks tussen de 150 en 200 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de jaarlijkse vraag af tot tussen de 60 en 110 woningen per jaar.

##### **Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030**

In de Structuurvisie Buiten Gewoon Castricum 2030 beschrijft de gemeente hoe zij de komende jaren wil omgaan met bijvoorbeeld het buitengebied, het water binnen de gemeente, woningbouw, verkeer en andere voorzieningen in de vijf kernen. Het is een visie op de nabije toekomst, waarin ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen in onderlinge samenhang zijn beschreven. Daarmee schetst Castricum een beeld waar ze in 2030 als gemeente wil staan.

Tot de speerpunten binnen de structuurvisie behoort het komen tot een stabiel inwonertal met voorzieningen op maat. Het voorziene aantal inwoners in 2030 is ongeveer 35.000. De bevolking bestaat dan uit inwoners in verschillende leeftijdscategorieën en is het beoogde aanbod aan woningen en voorzieningen hier optimaal op afgestemd. Bij voorzieningen gaat het dan bijvoorbeeld om detailhandel, bedrijventerrein, verkeer en vervoer, sport, onderwijs, cultuur en de bijbehorende accommodatie. Om hiertoe te komen is de bouw van in totaal 1.600-1.800 woningen in de periode 2006-2030 nodig. Inmiddels zijn er daarvan al 557 gebouwd. Tot de in de structuurvisie benoemde mogelijke bouwlocaties behoort Limmen - Zandzoom.

#### **Toetsing planvorming locatie Rijksweg Limmen**

In navolging van de provinciale en regionale toetsingskaders kan worden gesteld dat de planvorming in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin tegemoet komt aan de ambities en doelstellingen, zoals benoemd in de Woon- en Structuurvisie van de gemeente Castricum.

#### **Conclusie gemeentelijk beleid**

Voorliggende planvorming aan de locatie Rijksweg te Limmen is zowel kwantitatief als kwalitatief in lijn met de ambities en doelstellingen van het gemeentelijke beleid.

### **3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking**

#### **Toetsingskader**

Duurzame stedelijke ontwikkeling wordt vanuit de Rijksoverheid gezien als doelstelling én als belangrijk instrument bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als instrument doelt men dan op toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel van deze Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang, gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In april 2017 is het Bro gewijzigd in verband met de aanpassing van deze Ladder. Concreet is vanaf dat moment ten aanzien van de 'nieuwe' Ladder het volgende in het Bro opgenomen:

- De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- De eerder van toepassing zijnde «actuele regionale behoefte» wordt vervangen door «behoefte».

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Als de woningbouw-ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

#### **Toetsing planvorming locatie Rijksweg Limmen**

In het kader van het toetsen aan de 'Ladder' wordt de behoefte bij een woonplan bepaald door de confrontatie van de korte en lange termijn prognose van de vraag naar woningen met het aanbod aan woningen om in die vraag te voorzien.

In paragraaf 3.4 van deze Toelichting is aangetoond dat de planvorming, met name de bouw van 19 woningen, op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau tegemoet komt aan een structurele behoefte. Het plangebied aan de Rijksweg te Limmen maakt tevens deel uit van een transformatiegebied, meer specifiek het gebied Zandzoom, waarbinnen de provincie een



‘gebiedsontwikkeling vanuit integrale opgave voor wonen, water, recreatie, natuur, en bedrijvigheid op basis van landschappelijke kwaliteit en identiteit’ voorstaat.

### **Conclusie**

De planvorming, met name de bouw van 19 woningen, voorziet zowel kwantitatief als kwalitatief in een behoefte en is gepland in een stedelijke omgeving, direct aansluitend op bestaand bebouwd gebied. De planvorming voldoet daarmee aan de beginselen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 4 OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

#### Toetsingskader

Ruimtelijke ordening in Nederland is gericht op het creëren van zowel een aangenaam woon- en leefklimaat als een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven. Een goede ruimtelijke ordening voorkomt voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bedrijven. Daarnaast biedt het bedrijven voldoende zekerheid om hun activiteiten uit te kunnen voeren. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat over vestigingslocaties voor woningen enerzijds en bedrijven anderzijds.

Milieuzonering legt een relatie tussen de milieuaspecten van een bedrijf en de omgeving. Hierbij gaat het vooral om de vraag welke afstand aanvaardbaar is tussen (nieuwe) bedrijven en (nieuwe) woningen. Steeds meer vormen van bedrijvigheid lenen zich overigens prima voor functiemenging. Anders gezegd: bepaalde bedrijven zijn verenigbaar met woningen in hetzelfde gebied. De (Rijks)overheid hanteert in dit verband als uitgangspunt: 'functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet'. Vanuit deze achtergrond wordt in dit bestemmingsplan aangesloten bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Voor het bepalen van de aan te houden afstand tussen woningen en bedrijven zijn in de VNG-brochure richtafstanden opgenomen. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Figuur 4.1 geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Figuur 4.1: Richtafstanden versus omgevingstypen (Bron: VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering').

| Milieu-categorie | richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied* | richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1                | 10 m                                                                    | 0 m                                           |
| 2                | 30 m                                                                    | 10 m                                          |
| 3.1              | 50 m                                                                    | 30 m                                          |
| 3.2              | 100 m                                                                   | 50 m                                          |
| 4.1              | 200 m                                                                   | 100 m                                         |
| 4.2              | 300 m                                                                   | 200 m                                         |
| 5.1              | 500 m                                                                   | 300 m                                         |
| 5.2              | 700 m                                                                   | 500 m                                         |
| 5.3              | 1.000 m                                                                 | 700 m                                         |
| 6                | 1.500 m                                                                 | 1.000 m                                       |

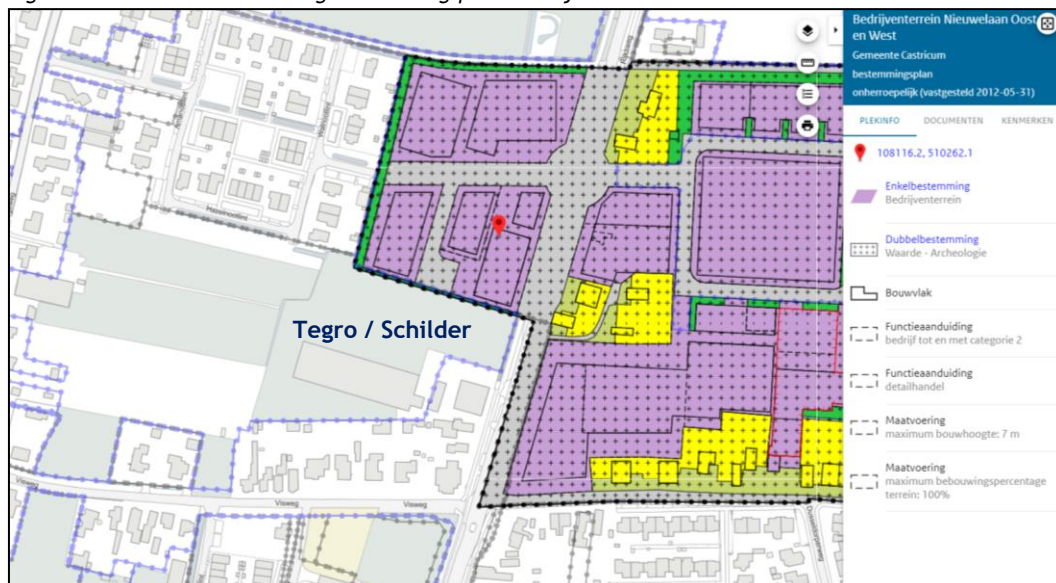
\* Omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied': een omgeving die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen hier vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

\* Omgevingstype 'gemengd gebied': gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

#### Toetsing planvorming locatie Rijksweg Limmen

Het plangebied bevindt zich in een omgeving, die gecategoriseerd kan worden als 'gemengd gebied'. De woningen binnen het plan 'Tegro - Schilder' zijn gepositioneerd nabij de bedrijven aan de Schipperslaan en het Zijkkertje en in de nabijheid van de binnen het plangebied gelegen Kwekerij Cristian Schilder. De bedrijven aan de Schipperslaan en het Zijkkertje vallen binnen de kaders van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nieuwelaan Oost en West', zoals vastgesteld op 31 mei 2012. Hierin zijn de gronden aan de Schipperslaan en het Zijkkertje bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. In figuur 4.2 is een uitsnede van de Verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.

Figuur 4.2: Uitsnede Verbeelding bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Nieuwelaan Oost en West'



Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Op het aangrenzende bedrijventerrein zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan en vormt Kwekerij Cristian Schilder eveneens een bedrijf uit deze milieucategorie. Binnen gemengd gebied geldt voor deze milieucategorie een richtafstand van 10 meter. In figuur 4.3 zijn deze richtafstanden weergegeven.

Figuur 4.3: Planvorming versus richtafstanden VNG.



Uit figuur 4.3 blijkt dat de geplande woningen buiten de richtafstand van het bedrijventerrein zijn gelegen. Hiermee is er voldoende ruimtelijke afstand tussen de bedrijven van het bedrijventerrein Nieuwelaan-West en de beoogde woningen. Twee woningen, één rijwoning en een vrijstaande woning, zijn echter binnen de richtafstand rondom Kwekerij Cristian Schilder

gelegen. Nader onderzoek, concreet gericht op het sturende aspect Geluid', is dan ook nodig en tevens uitgevoerd om de ruimtelijke inpassing te kunnen beoordelen. Dit nadere onderzoek heeft aangetoond dat ter plaatse van deze meest nabij gelegen woningen voldaan wordt aan de VNG-richtwaarden. Er is voldoende ruimtelijke scheiding om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen te borgen en tevens om Kwekerij Cristian Schilder voldoende geluidruimte te geven. Het akoestisch onderzoek wordt nader besproken in paragraaf 4.2.

#### Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

- *Openluchtteelt in de nabije omgeving*

Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich agrarische gronden, voorheen in gebruik ten behoeve van de teelt van bloemen en planten (in hoofdzaak) in de open lucht. Het betreffende tuinbouwbedrijf (Fa. Meijland) is echter niet meer als zodanig in gebruik en is op de betreffende gronden inmiddels voorzien in de bouw van woningen (uitwerking Zandzoom). Een en ander brengt met zich mee dat vanuit deze gronden geen restricties meer gelden als het gaat om gewasbeschermingsmiddelen en de hierbij te hanteren spuitzones.

- *Locatiespecifiek onderzoek nieuwbouw bij Kwekerij Cristian Schilder.*

Buro Blauw heeft in oktober 2022 onderzoek gedaan naar de invloed van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen Kwekerij Cristian Schilder op het woon- en leefklimaat. Meer concreet is onderzocht of het gebruik van deze middelen onaanvaardbare effecten op dit klimaat heeft ter hoogte van de geplande en bestaande woningen. Het locatiespecifieke onderzoek is daarbij een vervolg op de eerder in dit besluitvormingsproces uitgevoerde quickscan van mogelijk nadelige effecten van de gebruikte gewasbeschermingsmiddelen. Vertrekpunt van het onderzoek is dat bij Kwekerij Cristian Schilder de teelt van onder andere tulpen, lelies en perkgoed - en daardoor ook de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen - plaatsvindt in een vaste kas. Het toepassen van deze middelen, waarbij gebruik wordt gemaakt van een motorvatspuit met spuitpistool (zie figuur 4.4), vindt plaats op een hoogte van maximaal 1 meter boven maaiveld.

Figuur 4.4: Motorvatspuit met spuitpistool.



In de beoogde situatie is sprake van een kas met een gevelhoogte van circa 5 meter en zijn de (te openen) ramen in de schuine nok verwerkt, op een hoogte van circa 5,30 meter. De te openen ramen bevinden zich in de V-vorm van de sheddaken, waarbij de ramen schuin tegenover elkaar geopend kunnen worden (zie figuur 4.5).



*Figuur 4.5: Impressie beoogde sheddaken met te openen ramen.*



Alle buitengevels van de kas, daarmee dus ook de wanden van de kas aan de zijde van zowel de beoogde als de bestaande woningen in de directe nabijheid, zijn daardoor tot aan de nok dicht. Zonder te openen delen. De te openen delen/ramen in de V-constructie van het dak kunnen, mocht dat van invloed zijn op een eventuele emissie van gewasbeschermingsmiddelen, zo nodig worden voorzien van ‘druppelwerende’ sluitende doeken, waarmee alles binnen wordt gehouden. Een en ander zal via monitoring worden geborgd.

Uitgaande van worstcase-aannames voor de verschillende aspecten heeft het locatiespecifieke onderzoek geleid tot de volgende bevindingen en conclusies:

- Momentane blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen van (toekomstige) omwonenden van Kwekerij Cristian Schilder is uitgesloten. Secundaire blootstelling via huisstof treedt hierdoor ook niet op.
- De berekende concentraties van de zzs<sup>2</sup>-bestanddelen van bij de Kwekerij gewasbeschermingsmiddelen bedragen bij zowel de bestaande als de nieuwe woningen minder dan 1% van de geldende (voorlopige) MTR<sup>3</sup>-waarde van die stof. Hiermee zijn de concentraties lager dan de streefwaarde, welke wordt omschreven als het verwaarloosbaar risiconiveau.

Resumerend leidt het locatiespecifieke onderzoek tot de conclusie dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen geen belemmering vormt voor de realisatie van de beoogde woningen en ook geen gevaar voor bestaande omwonenden en werknemers van omliggende bedrijven.

De volledige rapportage van Buro Blauw is opgenomen als bijlage III bij deze Toelichting.

### **Conclusie**

Het aspect ‘Bedrijven en milieuzonering’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

---

<sup>2</sup> Zzs: Zeer Zorgwekkende Stoffen. Deze zijn gevaarlijk voor mens en milieu omdat ze bijvoorbeeld de voortplanting belemmeren, kankerverwekkend zijn of zich in de voedselketen ophopen.

<sup>3</sup> MTR: maximaal toelaatbaar risiconiveau. Dit is de concentratie van een stof, waar beneden- bij levenslange blootstelling, geen negatief effect op de gezondheid te verwachten is.

## 4.2 Geluid

### Toetsingskader

Het aspect 'Geluid' is primair geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh richt zich vooral op een verantwoorde ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen ten opzichte van belangrijke geluidsbronnen, zoals (rail)verkeer en industrie. Geluidsgevoelige bestemmingen worden in beginsel beschermd tegen te hoge geluidniveaus van verkeerswegen, spoorlijnen en industrie, of tegen toename van deze niveaus als er iets aan de situatie verandert. De Wgh is van toepassing bij het vaststellen dan wel het mogen afwijken van een bestemmingsplan. De Wgh ziet daarbij alleen toe op zaken die nieuw zijn of veranderen, zoals het planologisch inpassen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen.

Om te komen tot een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat kent de Wgh een voorkeursgrenswaarde en een maximale ontheffingswaarde. In figuur 4.6 zijn de normen voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen per bronsoort weergegeven.

*Figuur 4.6: Geluidnormen Wgh.*

|                 |                 | Voorkeursgrenswaarde | Maximale ontheffingswaarde |
|-----------------|-----------------|----------------------|----------------------------|
| Wegverkeer      | Binnenstedelijk | 48 dB                | 63 dB                      |
|                 | Buitenstedelijk | 48 dB                | 53 dB                      |
| Railverkeer     |                 | 55 dB                | 68 dB                      |
| Industrielawaai |                 | 50 dB(A)             | 55 dB(A)                   |

### Toetsing planvorming locatie Rijksweg Limmen

De planvorming van Tegro Ontwikkeling B.V. en Kwekerij Cristian Schilder is onderworpen aan een akoestisch onderzoek. Dit vanwege het gegeven dat het plangebied gelegen is binnen het akoestisch invloedsgebied (zone) van de Rijksweg (N203) en de Schipperslaan. Vanwege deze wegen is onderzoek in het kader van de Wgh verplicht. Overige omliggende wegen in de nabijheid van het plan betreffen 30 km/u wegen, waarvan de Visweg en de Hoogeweg eveneens zijn opgenomen in het akoestisch onderzoek. Deze wegen zijn in het kader van goede ruimtelijke ordening onderzocht.

Naast het aspect 'wegverkeerslawaai' zijn de geplande woningen eveneens getoetst aan het aspect 'industrielawaai' van de in de nabijheid gelegen bedrijven, waaronder Kwekerij Cristian Schilder. In het kader van goede ruimtelijke ordening is beoordeeld of er tussen de beoogde woningen en de bedrijven voldoende ruimtelijke scheiding is. Het akoestisch woon- en leefklimaat dient bij de toekomstige woningen geborgd te worden en voor de bedrijven dient er voldoende geluidruimte te zijn voor de uitvoering van hun bedrijfsactiviteiten.

Het akoestisch onderzoek voor de planvorming locatie Rijksweg Limmen heeft geresulteerd in de volgende punten:

- De geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde Rijksweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.
- De geluidbelasting ten gevolge van de Visweg en de Hoogeweg, beide 30 km/u wegen, voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.
- Het plangebied past binnen de richtafstand van het 'Bedrijventerrein Nieuwelaan Oost en West'. Er is voldoende ruimtelijke scheiding om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen te borgen en om bedrijven voldoende geluidruimte te geven.

- De woningen van het plan zijn op korte afstand van Kwekerij Cristian Schilder gelegen. Uit berekeningen blijkt dat ter plaatse van de meest nabij gelegen woningen voldaan wordt aan de VNG-richtwaarden. Er is voldoende ruimtelijke scheiding om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen te borgen en om Kwekerij Cristian Schilder voldoende geluidruimte te geven.

De integrale rapportage van het akoestisch onderzoek en het aanvullende briefrapport, opgesteld in het kader van een binnengekomen inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan, zijn respectievelijk als bijlage IV en bijlage V aan deze Toelichting toegevoegd.

### **Conclusie**

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **4.3 Luchtkwaliteit**

### **Toetsingskader**

De Rijksoverheid werkt samen met provincies en gemeenten om te voldoen aan de Europese normen voor luchtkwaliteit. In Europees verband zijn normen vastgelegd voor de maximum concentratie van een aantal stoffen in de buitenlucht. Deze normen zijn voor de Nederlandse situatie vastgelegd in de Wet luchtkwaliteit en de Wet milieubeheer. Kern van deze wetgeving wordt gevormd door de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Zo zijn er grenswaarden voor de maximaal toegestane concentraties van onder andere fijn stof (PM<sub>10</sub>) en de fijnere fractie van fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) in de lucht. Tevens voorziet de wet in de planmatige aanpak voor Nederland om de Europese luchtkwaliteitseisen te halen: het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Kort samengevat hebben luchtkwaliteitsregels gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

### ***Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)***

Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage (NIBM)' betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de heersende luchtkwaliteit, niet afzonderlijk getoetst hoeven te worden op de grenswaarden. Binnen wetmatig gestelde omvanggrenzen is een toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan dus worden uitgevoerd. Op Rijksniveau is de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). In deze AMvB, te zien als luchtkwaliteitseisen, is vastgelegd dat projecten die leiden tot een toename van (concentratie-)grenswaarden van een stof met meer dan 3%, in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling. Onder deze 3% grens is dus sprake van NIBM. Deze 3%-grens is in deze AMvB voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies op voorhand reeds gekwantificeerd. In relatie tot woningbouw is de NIBM-grens gekoppeld aan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg.

### **Toetsing planvorming locatie Rijksweg Limmen**

#### ***Huidige luchtkwaliteit***

Het beoordelen van de luchtkwaliteit vindt plaats volgens bepalingen, zoals die in de Wet milieubeheer zijn opgenomen. Gelet op de componenten stikstofoxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) zijn de volgende grenswaarden van toepassing:

- NO<sub>2</sub>: 40 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde (sinds 2015).
- PM<sub>10</sub>: 40 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde.
- PM<sub>2,5</sub>: 25 µg/m<sup>3</sup> als jaargemiddelde (sinds 2015).

Via monitoring van het NSL volgt de Rijksoverheid de ontwikkeling van de luchtkwaliteit in Nederland. Hiertoe is de Monitoringstool ontwikkeld. De Monitoring NSL-2021 (nsl-monitoring.nl) geeft aan dat bij het plangebied te Limmen de volgende luchtkwaliteitsgegevens zijn gemeten:

- NO<sub>2</sub>: <35 µg/m<sup>3</sup>
- PM<sub>10</sub>: <35 µg/m<sup>3</sup>
- PM<sub>2.5</sub>: <20 µg/m<sup>3</sup>

Op grond van de bovenstaande gegevens kan worden gesteld dat de concentraties van de componenten NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub> (ruim) onder de betreffende grenswaarden liggen. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus goed te noemen. Het is niet aannemelijk te veronderstellen dat de voorliggende planvorming een overschrijding van deze grenswaarden tot gevolg zal hebben.

*Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdrage' (NIBM)*

Aangezien de planvorming de realisatie van minder dan 1.500 woningen betreft, kan op voorhand worden gesteld dat dit plan als een NIBM-ontwikkeling kan worden benaderd.

**Conclusie**

Het aspect 'Luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.4 Externe veiligheid

**Toetsingskader**

Externe veiligheid (EV) gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er nabij kwetsbare bestemmingen (zoals woningen) activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Een en ander brengt met zich mee dat weloverwogen keuzes moeten worden gemaakt als het gaat om vestigingslocaties voor woningen enerzijds en risicovolle (bedrijfs)activiteiten anderzijds. Concreet kan het aspect externe veiligheid relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Bij de ruimtelijke afwegingen c.q. risicobenaderingen biedt de wet- en regelgeving twee begrippen om het risiconiveau voor activiteiten met gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Het betreft hier het persoons- c.q. plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

***Plaatsgebonden risico (PR)***

Het PR is het risico op een plaats buiten een inrichting of langs een transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

***Groepsrisico (GR)***

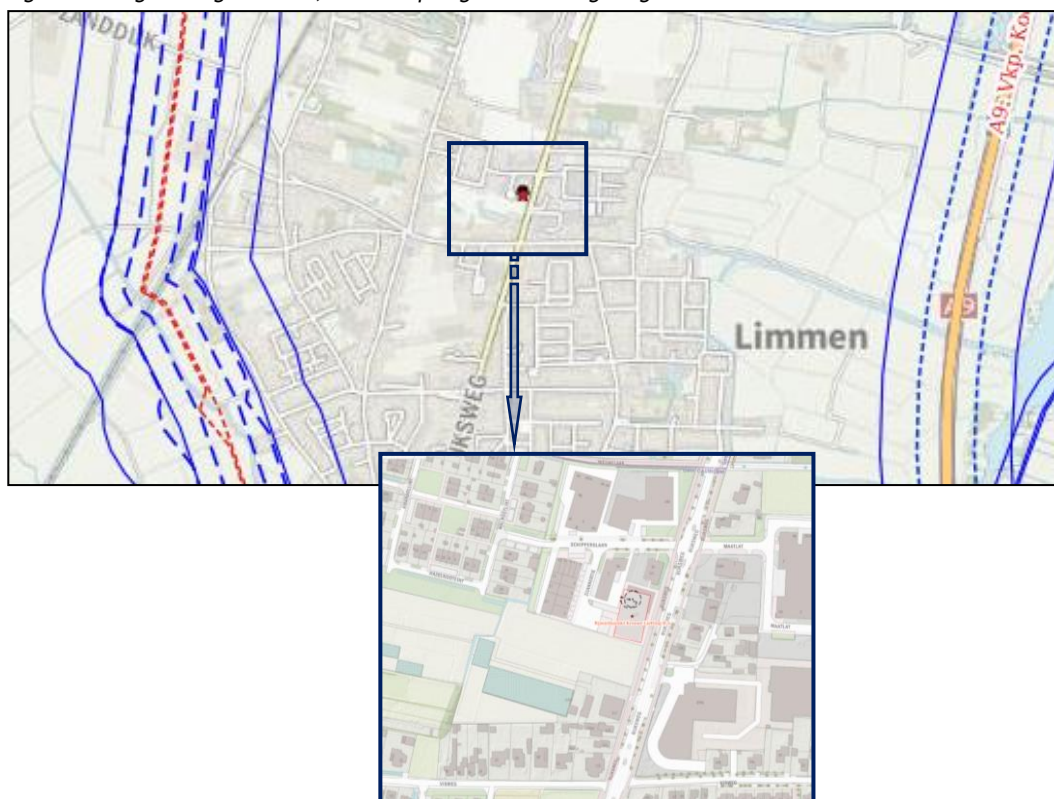
Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat een aantal personen overlijdt vanwege hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting c.q. transportas en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij die transportas, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het GR bestaat geen wettelijke norm waaraan getoetst wordt, maar wordt het GR gerelateerd aan de oriëntatiewaarde van dit risico. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR.



#### Toetsing planvorming locatie Rijksweg Limmen

Op grond van de algemeen door gemeenten gehanteerde Signaleringskaart EV kan worden geconstateerd dat het plangebied niet binnen de (significante) invloedssfeer van EV-risicobronnen is gelegen (zie figuur 4.7). De meest nabijgelegen potentiële risicobron betreft een verkooppunt van (consumenten)vuurwerk op het aangrenzende bedrijventerrein Nieuwelaan Oost en West.

Figuur 4.7: Signaleringskaart EV, uitsnede plangebied en omgeving.



#### Conclusie

Het aspect 'Externe Veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 4.5 Bodem

#### Toetsingskader

Het bodembeleid in Nederland heeft als doel te voorkomen dat als gevolg van een aanwezige bodemverontreiniging onaanvaardbare risico's ontstaan voor de gebruikers van deze bodem. De Wet bodembescherming stelt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt daarbij als het ware de benodigde bodemkwaliteit.

#### Toetsing planvorming locatie Rijksweg Limmen

Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd binnen het plangebied aan de Rijksweg te Limmen. Doel van dit onderzoek is om inzicht te verkrijgen of en in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de percelen geleid kan hebben tot verontreiniging van de bodem. Het onderzoek wordt tevens uitgevoerd om de indicatieve verwerkingsmogelijkheden van de grond en de milieuhygiënische kwaliteit hiervan te kunnen vastleggen.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek tonen aan dat er vooralsnog geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen overdracht van de percelen en aanvullende bouw- en herinrichtingswerkzaamheden op de locatie. Opgemerkt wordt dat voor een volledig beeld nog een asbestonderzoek dient plaats te vinden en mogelijk de bodem onder de aanwezige stelconplaten onderzocht dient te worden. Mogelijk dat het uitvoeren van een aanvullend grondonderzoek en een asbestonderzoek van invloed kan zijn op de resultaten van onderhavig onderzoek. Als aanbeveling op dit punt is in de rapportage van het uitgevoerde onderzoek opgenomen om met het bevoegd gezag in overleg te gaan of aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van de stelconplaten noodzakelijk wordt geacht of dat de resultaten van het voorliggende onderzoek als representatief voor de gehele locatie kunnen worden beschouwd.

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door HB Adviesbureau, is als bijlage VI toegevoegd aan deze Toelichting.

#### **Conclusie**

Het aspect 'Bodem' vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **4.6 Water**

### **Toetsingskader**

Het aspect Water betreft met name de waterhuishouding van het plangebied en omgeving. Het gaat dan met name om de wijze waarop waterstromen in een gebied verlopen. Daarbij kan het gaan om de kringloop van het water in de natuur of om het afwateringssysteem, bestaande uit sloten, kanalen, meren en dergelijke. Waterhuishouding omvat daarnaast ook de (technische) organisatie van het afvoeren van regen- en afvalwater alsmede de zuivering daarvan.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang om aan te geven óf en in welke mate een ontwikkeling gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het gebied. Met name de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de aspecten van waterbeheersing, zijnde 'vasthouden - bergen - afvoeren' (in die volgorde), zijn van belang. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- Zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken.
- Beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de kwaliteit van het water. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Uitgangspunten in dit verband zijn:

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

### **Watertoets**

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is het van belang om de waterhuishouding van het begin af aan mee te nemen in de planvorming. Om dat te waarborgen is de 'Watertoets' in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het bewerkstelligen van een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen. De watertoets is vooral van toepassing bij bouwplannen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en een versnelde afvoer van (hemel)water het gevolg is. Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem en wordt dit systeem meer belast. Om deze ongewenste belastingtoename te reduceren hebben veel waterschappen vastgelegd dat er in dergelijke situaties compenserende voorzieningen moeten worden aangebracht.

### Toetsing planvorming locatie Rijksweg Limmen

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een waterstructuurplan opgesteld met als doel het ontwerpen en toetsen van de waterstructuur van het plangebied. Binnen dit waterstructuurplan is naar zowel naar het grondwater als het hemelwater (inclusief waterberging) gekeken en zijn hiervoor uitgangspunten opgesteld. Tot de vertrekpunten van het waterstructuurplan behoort dat de afvoer van hemel- en grondwater via greppels en infiltratie- en transport (IT)-riolen wordt gerealiseerd. Het navolgende vormt een resumé van het waterstructuurplan, opgesteld door Wareco. De volledige rapportage is als bijlage VII aan deze Toelichting toegevoegd.

#### *Aansluitingen op omgeving*

Het woonbuurtje 'Tuinderserf' wordt aangesloten op de nieuwe waterstructuur van de nabijgelegen woningbouwlocatie in GEM-deelgebied I. Via deze structuur kan het water afstromen richting de greppels langs de Visweg en de Nieuwelaan. Het overtollige regenwater wordt via de Visweg en de Nieuwelaan richting het oosten afgevoerd. Ter hoogte van de Oosterzijweg komt het water uiteindelijk in de polder terecht. Voor het terrein van Kwekerij Cristian Schilder is in het waterstructuurplan een IT-riool opgenomen. Dit IT-riool is noodzakelijk voor het bergen, infiltreren en afvoeren van het overtollig regenwater vanaf de parkeerplaatsen. Het dakoppervlak van de kassen wordt geborgen in de waterbassins op het terrein en kan hierna worden hergebruikt. De waterberging in deze bassins bedraagt in totaal 190 m<sup>3</sup>. Vanuit de waterbassins wordt een overstort op het nieuwe IT-riool gerealiseerd. Hiermee is er een afvoermogelijkheid voor als de bassins vol zitten.

#### *Waterberging en compensatie*

Het voorgestelde watersysteem is getoetst aan de bergingsopgave voor een T=100 situatie (69 mm/12 uur), waarbij een maximale afvoernorm van 6 m<sup>3</sup>/min/100 ha geldt. Dit resulteert in een benodigde bergingscapaciteit van 63,24 mm over het verhard oppervlak. Ten behoeve van deze bergingscapaciteit is bepaald welke hoeveelheid en welk type oppervlak (verhard en onverhard) afvoert op het watersysteem. In figuur 4.8 is een overzicht van deze oppervlakten weergegeven.

Figuur 4.8: Overzicht gehanteerde oppervlakten (nieuwe kavelindeling).

| Type oppervlak             | Tuinderserf  | Schilder     |                |
|----------------------------|--------------|--------------|----------------|
| <b>Nieuwe situatie</b>     |              |              |                |
| <i>Uitgeefbaar terrein</i> |              |              |                |
| Verhard erf (60%)          | 2.013        | 1.510        | m <sup>2</sup> |
| Onverhard erf (40%)        | 1.342        | 1.415        | m <sup>2</sup> |
| Daken                      | 1.207        | 3.746        | m <sup>2</sup> |
| <i>Openbaar terrein</i>    |              |              |                |
| Onverhard                  | 978          |              | m <sup>2</sup> |
| Verhard                    | 1.293        |              | m <sup>2</sup> |
| <b>Totaal</b>              | <b>6.834</b> | <b>6.671</b> | m <sup>2</sup> |
| <b>Huidige situatie</b>    |              |              |                |
| Verhard                    | 1.740        | 2.250        | m <sup>2</sup> |
| Onverhard                  | 5.094        | 4.421        | m <sup>2</sup> |
| <b>Toename verharding</b>  | <b>2.773</b> | <b>3.006</b> | m <sup>2</sup> |

Vanuit bovenstaande gegevens is de benodigde waterberging, gekoppeld aan toename verhard oppervlak per deelgebied (inclusief compensatie van demping greppels), berekend. Voor het deelgebied 'Tuinderserf' is in figuur 4.9 aangegeven hoeveel waterberging en infiltratie er plaatsvindt conform het voorliggende inrichtingsplan en over de toename van verhard oppervlak.

Figuur 4.9: Overzicht waterberging (mm) over toename verhard oppervlak.

| Deelgebied                                                                                                     | Waterberging<br>in greppel<br>conform<br>inrichting<br>(m3) | Toename<br>verhardoppervlak<br>deelgebied (m2) | Waterberging<br>over<br>toename<br>verhard<br>oppervlak in<br>greppel<br>(mm) | Waterberging<br>door<br>infiltratie in<br>bodem over<br>12 uur over<br>verhard<br>oppervlak<br>(mm) | Totale<br>waterberging<br>binnen<br>gebied over<br>aangesloten<br>verhard<br>oppervlak<br>(mm) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tuinderserf                                                                                                    | 172*                                                        | 2.773                                          | 70,49                                                                         | 31,79                                                                                               | 89,92                                                                                          |
| * Totaal waterbergend vermogen greppel Tuinderserf (236 m3) – benodigde compensatie te dempen greppels (64 m3) |                                                             |                                                |                                                                               |                                                                                                     |                                                                                                |

Geconstateerd kan worden dat de totale berging en infiltratiecapaciteit binnen het deelgebied groter is dan de maatgevende neerslag en afvoer bij een T=100 gedurende 12 uur (63,24 mm). Hiermee voldoet het systeem aan de gestelde normen voor benodigde waterberging.

Ten aanzien van het deelgebied Kwekerij Cristian Schilder wordt geconstateerd dat op basis van de toename van het verhard oppervlak op het (toekomstige) perceel van de Kwekerij aanvullende waterberging noodzakelijk is. In de huidige planvorming is sprake van een toename van 3.006 m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Conform een T=100 neerslagsituatie is vervolgens de benodigde compensatie voor waterberging berekend. Deze bedraagt 190,10 m<sup>3</sup> (3.006 m<sup>2</sup> x 63,24 mm) en wordt in de vorm van waterbassins langs de kassen gerealiseerd.

Het Waterstructuurplan is voorgelegd aan en beoordeeld door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het hoogheemraadschap is hiermee akkoord gegaan. Impliciet is daarmee op positieve wijze invulling gegeven aan de waterparagraaf van dit bestemmingplan.

#### Conclusie

Het aspect 'Water' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.7 Archeologie

### Toetsingskader

Op grond van het door Nederland ondertekende Verdrag van Valletta (1992) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. Het Verdrag is in 2008 geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving via de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Deze wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem alsmede de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. Het Verdrag van Valletta geeft aan dat het belangrijk is dat in de ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met het belang van de archeologie. In de Wamz is daarom vastgelegd dat gemeenten bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen, of bij vrijstellingen op bestaande plannen, aan moeten geven welke archeologische waarden er in de bodem zitten en hoe de gemeente daarmee denkt om te gaan.

### Toetsing planvorming locatie Rijksweg Limmen

Aan het plangebied aan de Rijksweg te Limmen is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend. Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor het behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Om de archeologische verwachting binnen het plangebied te kunnen toetsen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Onderdelen van dit onderzoek waren een bureaustudie, een verkennend booronderzoek en een kijkgatonderzoek. Het veldwerk is bij dit alles uitgevoerd op basis van een met het bevoegd gezag afgestemd Plan van Aanpak. Het navolgende vormt een resumé van

het archeologisch onderzoek, uitgevoerd door Hamaland Advies. De volledige rapportage is als bijlage VIII aan deze Toelichting toegevoegd.

Het uitgevoerde booronderzoek toont aan dat in alle boringen sprake is van een sterk verstoorde bovengrond als gevolg van eerdere graafwerkzaamheden en het machinaal omzetten voor de grond ten behoeve van de bollenteelt. Daaronder bevindt zich via een scherpe overgang grijs, matig siltig, fijn zand, al dan niet met schelpresten. Dit is geïnterpreteerd als de natuurlijke ondergrond, bestaande uit duinzand. In aanvulling op het booronderzoek zijn verspreid over het plangebied een zestal kijkgaten gegraven. De resultaten van de kijkgaten komen overeen met de resultaten van de boringen.

#### *Selectieadvies*

Op basis van de resultaten van het verkennend booronderzoek en het kijkgatenonderzoek heeft Hamaland Advies geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkelingen. Binnen de maximale boordiepte en in de kijkgaten zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor bodemvorming als gevolg van menselijk handelen. Bovendien is de bodem relatief diep verstoord als gevolg van bollenteelt. De kans dat er met toekomstige graafwerkzaamheden archeologische vindplaatsen verloren gaan, wordt gering geacht.

#### *Toetsing en aanbevelingen bevoegd gezag*

Op 3 januari 2022 verschenen, op grond van een door het bevoegd gezag goedgekeurde rapportage van Hamaland Advies, de volgende aanbevelingen ten aanzien van voorontwerpbestemmingsplan:

*“De vrijstellingsdiepte in het nieuwe bestemmingsplan te onderbouwen en te baseren op het archeologische onderzoek, waarbij in de toelichting duidelijk moet worden of de maat ten opzichte van het huidige of het nieuwe opgehoogde maaiveld geldt, bij voorkeur wordt ook een NAP-maat genoemd. Zonodig kan er binnen het terrein ook een differentiatie van de vrijstellingsdieptes worden opgenomen.*

*Om de hoge archeologische verwachting te toetsen, kan voor vaststelling van het bestemmingsplan een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Het plangebied wordt dan gewaardeerd, er is bekend wat de aard en omvang van een eventuele vindplaats is en hier kan vervolgens rekening mee worden gehouden bij de ontwikkelingsplannen. Als proefsleuvenonderzoek niet voor vaststelling bestemmingsplan plaatsvindt, blijft de dubbelbestemming archeologie voor het hele plangebied behouden.*

*Op basis van het booronderzoek adviseren wij een vrijstellingsnorm op te nemen tot 50 m<sup>2</sup> en tot 0,45 m beneden huidig maaiveld/1,18 m+NAP. Bij nieuwe ontwikkelingen zal naar het plangebied als geheel worden gekeken en niet naar afzonderlijke percelen. Als door toekomstige ontwikkeling voor diverse delen een archeologische onderzoeksplicht geldt, zal overwogen worden deze delen samen te voegen voor een integraal archeologisch onderzoek.”*

Het bevoegd gezag heeft in de beoordeling van de onderzoeksresultaten aangegeven dat op grond van het onderzoek enkel sprake kan zijn van vrijgave tot de minimale verstoringsdiepte, waarbij rekening gehouden moet worden met een bufferzone van 30 centimeter. Zij geeft daarbij aan dat de minimale verstoring tot 75 centimeter onder het huidige maaiveld reikt. Met een bufferzone van 30 centimeter geeft het bevoegd gezag het plangebied tot maximaal 45 centimeter onder het huidige maaiveld vrij. Indien het gebied - zoals door initiatiefnemer Tegro wordt aangegeven - met 40 centimeter wordt opgehoogd dan zou dit betekenen dat het bevoegd gezag het plangebied tot maximaal 85 centimeter onder het huidige maaiveld kan worden vrijgegeven of 75 centimeter bij een ophoging van 30 centimeter.

In overleg met het bevoegd gezag zal nader afstemming plaatsvinden inzake het Programma van Eisen en het hierop afgestemde proefsleuvenonderzoek. De fysieke uitvoering van het onderzoek wordt mede bepaald door de seizoensgebonden bereikbaarheid van de betreffende gronden



(teelt bloemen en planten). Lopende de termijn van archeologisch onderzoek en het moment van vrijgave van het terrein voor planrealisatie blijft de vigerende dubbelbestemming dan ook van kracht.

#### **Conclusie**

De dubbelbestemming voor het aspect 'Archeologie' blijft gehandhaafd.

## **4.8 Ecologie**

### **Toetsingskader**

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en heeft als doel te komen tot één integrale en vereenvoudigde regeling van de natuurbescherming. Hierbij is de Europese regelgeving als uitgangspunt genomen. In de Wnb is nog steeds sprake van gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden die bescherming genieten zijn Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn) en gebieden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Als het gaat om soortenbescherming kent de Wnb een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogel- en de Habitatrichtlijn voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

### **Toetsing planvorming locatie Rijksweg Limmen**

#### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en heeft geen Natuurbeheertypen meegekregen in het vigerende Natuurbeheerplan. Het plangebied is niet gelegen binnen een straal van 2 kilometer van een Natura2000- gebied.

#### **Natura2000 versus stikstofdepositie**

In 2015 is het Programma Aanpak Stikstof (PAS) vastgesteld om economische ontwikkelingen te kunnen verbinden met het op termijn realiseren van de instandhoudingsdoelstellingen van de voor stikstof gevoelige habitattypen en (leefgebieden van) soorten voor Natura 2000-gebieden die zijn opgenomen in dit programma. In het PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waar zich minimaal één stikstofgevoelig habitat bevindt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 118 van de 160 Natura 2000-gebieden. Bouwplannen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied.

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beslist dat het PAS niet gebruikt mag worden als basis om toestemming te verlenen voor activiteiten die leiden tot een toename van stikstof ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen en soorten in Natura 2000-gebieden. Deze beslissing heeft consequenties voor ruimtelijke ontwikkelingen, die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Nu het ecologisch onderzoek (de 'passende beoordeling') van het PAS niet meer als basis voor toestemmingverlening kan worden gebruikt, is voor veel ruimtelijke ontwikkelingen nodig dat zij op een andere manier gaan aantonen, dat het project of plan op voorhand geen significant schadelijke effecten heeft op de Natura 2000-gebieden. De passende beoordeling van het PAS kan daarvoor sinds voornoemde uitspraak niet meer worden gebruikt.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Deze wet regelt onder meer drie resultaatverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van stikstofgevoelige natuur in Natura-2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. De wet maakt een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. De vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en

sloopactiviteiten. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van wat wordt gebouwd of aangelegd.

#### *AERIUS Calculator 2021*

Het rekeninstrument AERIUS Calculator 2021 berekent zowel de stikstof- als ammoniakdepositie als gevolg van projecten en plannen op Natura 2000-gebieden. Met het rekeninstrument kan de uitstoot van stikstof/ammoniak en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. De uitkomst ervan geeft inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan voor wat betreft stikstof en ammoniak.

In mei 2022 is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de planvorming aan de Rijksweg te Limmen. Deze berekening toont aan dat de planvorming niet leidt tot een meetbare depositie van NOx of NH3 in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. De emissie van NOx of NH3 in de gebruiksfase ligt niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Resumerend vormt de Wnb geen belemmering en hoeft er geen vergunning in het kader van deze wet te worden aangevraagd voor de uitvoering van de voorgenomen activiteiten. De rapportage van de AERIUS-berekening is als bijlage IX aan deze Toelichting toegevoegd.

#### Soortenbescherming

In de maart-april 2021 is in het kader van de Wnb een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd. Deze quickscan resulteerde in (met name) de volgende bevindingen:

- Tijdens het veldbezoek zijn er binnen het plangebied geen beschermde wilde vaatplanten aangetroffen.
- Er zijn geen jaarrond beschermde (vogel)nesten te verwachten binnen het plangebied.
- Er zijn geen soorten van grondgebonden zoogdieren waargenomen, of verblijfplaatsen ervan, die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of niet zijn vrijgesteld door de provincie.
- Door het ontbreken van geschikte opstallen en bomen zijn er geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen te verwachten binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In onderhavige situatie zal dit niet aan de orde zijn.
- Met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen zijn binnen het plangebied geen exemplaren waargenomen of vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of nationaal beschermde soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie.

Resumerend wordt geconcludeerd dat er geen nadelige gevolgen zijn aangaande streng en strikt beschermde soorten of hun beschermde verblijfplaats (Wnb-soorten). Een ontheffing is dan ook niet noodzakelijk en hoeft er geen nader onderzoek plaats te vinden. De rapportage van de quickscan Flora & Fauna is als bijlage X aan deze Toelichting toegevoegd.

#### Conclusie

Het aspect 'Ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **4.9 Milieueffectrapportage (m.e.r.)**

#### Toetsingskader

In de Wet milieubeheer en het hieraan verbonden Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijke plan, dat voorziet in een (grootschalige) ontwikkeling met (belangrijke) nadelige milieugevolgen, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De activiteiten waarvoor een MER moet worden opgesteld zijn opgenomen in

de bijlage van het Besluit m.e.r.. Conform het Besluit m.e.r. kan een plan/project m.e.r.- (beoordelings)plichtig kan zijn op (met name) de volgende manieren:

- Een plan/project is m.e.r.-plichtig als er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 van deze onderdelen.
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Ten aanzien van woningbouw is in het Besluit m.e.r. een koppeling gelegd met de omschrijving onder D-11.2, kolom 1: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Als de ontwikkeling ook voldoet aan kolom 2 (drempelwaarde), dan is er sprake van een m.e.r.-plicht. Dit is het geval als de activiteit betrekking heeft op:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Blijft de ontwikkeling onder de drempel, dan is sprake van een informele m.e.r.-beoordeling. Dit wordt ook wel de vormvrije m.e.r.-beoordeling<sup>4</sup> genoemd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt uitgevoerd middels een zogenoemde 'Aanmeldingsnotitie', waarin aandacht moet worden besteed aan twee onderdelen:

- Een beschrijving van de voorgenomen activiteit c.q. ontwikkeling, met name een beschrijving van de fysieke kenmerken van de activiteit en een beschrijving van de locatie hiervan, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn.
- Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijkste gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is.

#### **Toetsing planvorming locatie Rijksweg Limmen**

Voorliggende planvorming kan worden gezien als een activiteit waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. De hierbij van toepassing zijnde aspecten komen inhoudelijk aan bod in voorliggende Toelichting.

#### **Conclusie**

Voorliggende Toelichting geeft inhoudelijk invulling aan de aspecten, zoals die aan de orde komen in een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Aanvullend op voorliggend bestemmingsplan zal voor het plan Tegro-Schilder een separate 'Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden opgesteld en aan de gemeente Castricum worden voorgelegd (zie bijlage XI bij deze Toelichting), waaraan voorliggende Toelichting als bijlage zal worden toegevoegd.

---

<sup>4</sup> De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat m.e.r. altijd noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

## 5 JURIDISCHE TOELICHTING

### 5.1 Planopzet en systematiek

De in hoofdstuk 2 beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid, bedrijven en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding (plankaart) vormen het juridisch bindende deel. Op de verbeelding worden de toegekende bestemmingen en aanduidingen visueel weergegeven. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft zelf geen juridische bindende werking, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

### 5.2 Toelichting op de regels

#### 5.2.1 Opbouw

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, zoals verplicht is sinds 1 juli 2013. Dit houdt onder meer in dat het plan IMRO-gecodeerd wordt opgeleverd. Navolgend wordt de opbouw, indeling en systematiek van de regels kort toegelicht.

##### **Inleidende regels**

###### *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

###### *Wijze van meten*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

##### **Bestemmingsregels**

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

###### *Bestemmingsomschrijving*

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

###### *Bouwregels*

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).

#### *Afwijken van de bouwregels*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels ten aanzien van het oppervlak en de vorm van bijbehorende bouwwerken.

#### *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies.

#### *Afwijken van de gebruiksregels*

Bij een omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van het in de bestemmingsomschrijving beschreven gebruik van hoofdgebouwen.

#### *Wijzigingsregels*

In dit onderdeel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden gekoppeld aan de desbetreffende bestemming. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### **Algemene regels**

##### *Anti-dubbeltelregel:*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

##### *Algemene bouwregels:*

In dit artikel worden de algemene bouwregels voor het bouwen beschreven, onverminderd het bepaalde in de overige artikelen.

##### *Algemene gebruiksregels:*

Deze bepaling bevat een opsomming van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in algemene zin.

##### *Algemene aanduidingsregels:*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven.

##### *Algemene afwijkingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

##### *Algemene wijzigingsregels:*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

##### *Overige regels:*

Hier staan regels geformuleerd ten aanzien van bijvoorbeeld welstand en wegverkeerslawaaï en er wordt de mogelijkheid geboden om nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.



### **Overgangs- en slotregels**

#### ***Overgangsrecht***

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het overgangsrecht is opgenomen zoals opgenomen in artikel 3.2.1 Bro. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

#### ***Slotregel***

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## **5.2.2 Bestemmingen**

Naast de inleidende regels (begrippen en wijze van meten), algemene regels (zoals bouwregels, gebruiksregels en procedureregels) en de overgangs- en slotregels, zijn de volgende bestemmingen in dit plan opgenomen:

### **Enkelbestemmingen**

#### ***Bedrijf***

De bestemming 'Bedrijf' is bedoeld voor de bedrijven voor zover deze behoren tot milieucategorie 1 en 2 van de van de bij de regels bijgevoegde 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Specifiek voor de bedrijfsspercelen binnen het voorliggende plangebied aan de Rijksweg te Limmen geldt dat de bestemming 'Bedrijf' primair is afgestemd op een kwekerij met inbegrip van detailhandel voor de verkoop van eigen producten. Het oprichten van een gebouw c.q. kas dient binnen het daarvoor aangegeven bouwvlak plaats te vinden.

#### ***Groen***

Groenvoorzieningen zoals bermen en beplanting hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast groen ook nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en functies met waterhuishoudkundige doeleinden, zoals waterberging en waterlopen toegestaan.

#### ***Tuin***

De bestemming 'Tuin' betreft in het algemeen de delen van het erf tussen de voorgevel en de openbare weg. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers. Daarnaast gelden specifieke eisen voor erf- en terreinafscheidingen, pergola's en vlaggenmasten.

#### ***Verkeer - verblijfsgebied***

De wegen en straten en daarmee samenhangende infrastructuur met een functie die hoofdzakelijk is gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer, als ook de wegen en straten met een verblijfsfunctie zijn bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en watervoorzieningen mogelijk.

#### ***Water***

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging, waterlopen en greppels met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

#### ***Wonen***

Deze bestemming is toegekend aan alle gronden waarop zich één of meer woningen bevinden. Gekozen is voor bestemmingsvlakken die zo veel mogelijk een heel woonblok omvatten.

Binnen de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De normen beogen met name te voorkomen dat een bouwperceel volledig wordt bebouwd en dat stedenbouwkundig gezien ongewenste situaties ontstaan. Waar dat stedenbouwkundig gezien mogelijk is, is getracht zoveel mogelijk uniformiteit in de bouwvlakken aan te brengen. Voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dat deze zowel in als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, maar alleen op zij- en achtererf. Erkers mogen wel op het voorerf. Voor het voorerf gelden veelal de bepalingen van de bestemming 'Tuin'. De planregels, zoals bepaald in de algemene gebruiksregels, bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied. Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie. Dit geldt ook voor het toestaan van mantelzorg.

### **Dubbelbestemming**

#### Waarde - Archeologie

Het hele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Bij het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,45 m beneden huidig maaiveld/1,18 m+NAP en een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> moet worden aangetoond dat archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het ontgraven en opbrengen van grond is daarmee een omgevingsvergunning noodzakelijk, die slechts kan worden verleend als aangetoond wordt dat archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

## **6 UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Maatschappelijke haalbaarheid**

#### **6.1.1 Participatie omwonenden**

Op 11 mei 2021 is de planvorming (via Teams) gepresenteerd aan de omwonenden van het plangebied. Tijdens deze presentatie zijn vanuit de omgeving een aantal vragen gesteld en aandachtspunten benoemd, veelal (bouw)technisch van aard, die door de initiatiefnemer in de verdere uitwerking van het planconcept zullen worden meegenomen. Algemeen beeld na deze informatieavond is dat er vanuit de direct omwonenden een positieve grondhouding is voor de planvorming.

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Gelijktijdig met dit wettelijke vooroverleg vindt ook de inspraak plaats.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 3 juni 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 4 inspraakreacties ontvangen. In de 'Reactienota beantwoording reacties voorontwerp bestemmingsplan Zandzoom Tegro-Schilder' zijn deze reacties kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Met inachtnaam van het voorgaande is het ontwerpbestemmingsplan aangepast en vervolgens vanaf 2 juni 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

#### **6.1.2 Procedurele aspecten**

De gemeente Castricum heeft er voor gekozen dit bestemmingsplan eerst als voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Hierna volgt de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan. Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS). Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de ABRvS.

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan te worden aangetoond. De kosten van voorliggende planvorming zijn verzekerd middels een tussen de gemeente en initiatiefnemers afgesloten anterieure overeenkomst. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.