



Bestemmingsplan Achter de Bogerdlaan 23, Limmen



Fase	datum	Raad	Beroep RvS
Voorontwerp	September 2011		
Ontwerp	December 2011		
Vaststelling			

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING TOT PLANOPSTELLING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4	LEESWIJZER	6
2	BELEIDSKADER.....	7
2.1	RIJKS- EN EUROPEES BELEID	7
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.3	REGIONAAL BELEID	14
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	14
3	RUIMTELIJK KADER EN BEELDKWALITEIT	19
3.1	INLEIDING.....	19
3.2	HISTORISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT	19
3.3	ONTWIKKELING VAN LIMMEN	22
3.4	SCHATKAART	25
3.5	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	27
4	ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	32
4.1	ALGEMEEN	32
4.2	GELUIDHINDER	32
4.3	HINDER VAN BEDRIJVEN.....	33
4.4	BODEMSITUATIE.....	33
4.5	LUCHTKWALITEIT	33
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	34
4.7	WATERHUISHOUDING.....	35
4.8	CULTUURHISTORIE / ARCHEOLOGIE.....	36
4.9	FLORA EN FAUNA	37
4.10	KABELS EN LEIDINGEN.....	38
4.11	CONCLUSIE TOETS VAN DE OMGEVINGSASPECTEN	38
5	PLANOPZET.....	39
5.1	ALGEMEEN	39
5.2	JURIDISCHE VORMGEVING	39
5.3	HANDHAVING	41
6	HAALBAARHEID	42
6.1	UITVOERBAARHEID	42
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	42
6.3	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42

Bijlage:

Bijlage I:	Akoestisch onderzoek Cauberg Huygen, rapport 20110381-02, dd.15-03-2011
Bijlage II:	Bodemonderzoek, rapport 200933320, rapport 201045584 dd. 21-12-2010
Bijlage III:	Archeologisch onderzoek NO3742_CSBO
Bijlage IV:	Quickscan flora- en fauna van 16 februari 2011
Bijlage V:	Mail Hoogheemraadschap van 26 april 2011
Bijlage VI:	Brief van 11 mei 2011 van het Cultureel Erfgoed Noord-Holland
Bijlage VII:	Nota van Inspraak en overleg van december 2011

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot planopstelling

De firma Metzelaar heeft op de locatie Bogerdlaan 23 sinds decennia een bedrijf voor de opslag en in- en verkoop van hout en andere bouwmaterialen. Op het terrein staat een karakteristiek woonhuis met loodsen gesitueerd rondom het erf. Het middenterrein is verbonden met de Bogerdlaan.

De gronden zijn inmiddels verworven door USP Vastgoed BV. Voor de herontwikkeling van de locatie is een plan gemaakt waarbij het bestaande woonhuis behouden blijft en de loodsen en bedrijfsruimte vervangen wordt door een zevental grondgebonden woningen. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 3.300 m².

De gemeente Castricum wenst medewerking te verlenen aan het herstructureren van het perceel aan de Bogerdlaan 23 te Limmen. Inmiddels heeft de Gemeente Castricum een sloopvergunning verleend en is een begin gemaakt met het verwijderen van de loodsen op het terrein. Om planologische medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan motiveert dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleend kan worden aan de herstructurering/transformatie van de locatie.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Kern Limmen' van de gemeente Castricum.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie Bogerdlaan 23 betreft het perceel dat is gelegen aan de noordoost zijde van de kern van Limmen, op de grens van de bebouwing en het buitengebied. Ten noorden wordt de locatie begrensd door het open landschap van het buitengebied en de Laandervaart en ten zuiden door de Bogerdlaan. Ten oosten wordt de locatie begrensd door het open landschap van het buitengebied en ten westen door de bebouwing van Limmen.



Locatie Achter Bogerdlaan 23

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied aan de Bogerdlaan 23 te Limmen maakt deel uit van het bestemmingsplan Kern Limmen van de gemeente Castricum, vastgesteld op 7 april 2011.

De woningbouw ontwikkeling op dit perceel is in strijd met de regels van het bestemmingsplan Kern Limmen van de gemeente Castricum. De ondergrond van het plangebied heeft conform het vigerend bestemmingsplan “Bestemmingsplan Kern Limmen” bestemmingen bedrijf, groen, tuin, wonen en Waarde-Archeologie 2.

De gewenste woningbouwontwikkeling is in strijd met het toegestane gebruik en bouwregels van de bestemming ‘bedrijf’ van het bestemmingsplan. Ook valt het bouwvlak van de woningen niet samen met het huidige bouwvlak. In de bestemmingen ‘tuin’ en ‘groen’ zal de ontsluiting van de woonwijk worden gesitueerd. Het plangebied met de bestemming ‘bedrijf’ wordt in het nieuwe plan gewijzigd in de bestemming “wonen”. De bestemmingen “tuin en groen” wordt gewijzigd in de bestemming “Verkeer”. Voor de beoogde ontwikkeling is aldus een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Uitsnede bestemmingsplan Kern Limmen

1.4 Leeswijzer

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt een en ander op de volgende wijze omschreven. Hoofdstuk 1 geeft de ligging en de begrenzing van het plangebied weer. Hoofdstuk 2 beschrijft op hoofdlijnen de op het plangebied relevante beleidskaders van het Rijk, de Provincie en Gemeente. In hoofdstuk 3 vindt u het ruimtelijk kader en de beschrijving van de beeldkwaliteit. Hoofdstuk 4 beschrijft de onderzoeken naar milieutechnische en civieltechnische randvoorwaarden voor het plangebied. In hoofdstuk 5 vindt u de verantwoording over de gekozen juridische vormgeving van de planregels. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 verantwoording afgelegd over de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijks- en Europees beleid

Nota Ruimte

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

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

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

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

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

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

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

AmvB Ruimte

Door het Rijk is het ontwerp Algemene maatregel van bestuur Ruimte (AMvB) opgesteld. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van Rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening.

Kaders

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen,

mainport ontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De AMvB Ruimte blijft niet beperkt tot de bestaande ruimtelijke kaders. Ook het meer recente rijksbeleid, dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden, zal worden opgenomen in de aanvulling van de AMvB. Hierin zal mogelijk plaats worden ingeruimd voor onder meer de kaders voor het IJsselmeergebied, de Structuurvisie Randstad 2040 en het Nationaal Waterplan. Voor het overige hebben Provincies en Gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Het plangebied maakt géén deel uit van de ecologische hoofdstructuur en de rijksbufferzones, maar wel van het nationale landschap Laag Holland. De gevolgen hiervan worden in de volgende alinea beschreven.

Nationaal Landschap

Voorts is een groot deel van het grondgebied van de gemeente Castricum onderdeel van het Nationaal Landschap Laag Holland. In de Nota Ruimte is het beleid ten aanzien van nationale landschappen aangescherpt. Er is nog wel ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid mits dit goed in afspraken binnen de regio is vastgelegd. Inbreiding heeft een grote voorkeur boven uitbreiding.



Nationaal Landschap Laag Holland

Conclusie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland. Doordat deze ontwikkeling uitgaat van een transformatie van een bestaand bedrijf naar woningbouw en dat het perceel is gelegen binnen de rand van bestaande bebouwing vormt het Nationaal Landschap Laag Holland geen belemmering.

Verdrag van Malta / Nota Belvédère

Het rijksbeleid is gericht op het leesbaar houden van de cultuurhistorie. Hiertoe is op 16 april 1992 het Europese Verdrag van Malta in Valletta ondertekend. Bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is onderwerp van het Verdrag en opgenomen in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), welke op 1 september 2007 in werking is getreden.

Belangrijkste uitgangspunten van dit verdrag zijn het zorgdragen voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden en het principe dat de verstoorder van het bodemarchief de kosten betaalt van noodzakelijk archeologisch onderzoek.

Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. In hoofdstuk 6 wordt nader in gegaan op de consequenties van deze wet voor het plangebied.

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

Nationaal Waterplan

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

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

Bij de realisatie van de plangebieden wordt rekening gehouden met het Nationaal Waterplan. De extra verharding wordt gecompenseerd. Dit gebeurt middels een watertoets. In hoofdstuk 4.6 worden de consequenties van het waterbeleid voor het plangebied beschreven.

Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet

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

Voor het plangebied geldt dat dit gebied niet is gelegen in een aangewezen gebied op grond van de Natuurbeschermingswet of de Habitat- of Vogelrichtlijn. Ook is het gebied niet gelegen in de directe omgeving van dergelijke aangewezen gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen de Eilandspolder, het Wormer- en Jisperveld en Kalverpolder, de polder Westzaan en het Noord-Hollands Duinreservaat, maar van directe of indirecte beïnvloeding is geen sprake. Desalniettemin is in het kader van de Flora- en faunawet onderzoek gedaan naar de effecten van het woningplan op de natuurwaarden van de locatie. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 4.8.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040: Kwaliteit en veelzijdigheid

Op 16 februari 2010 heeft Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland de structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening richt zich onder andere op bestemmingsplannen.

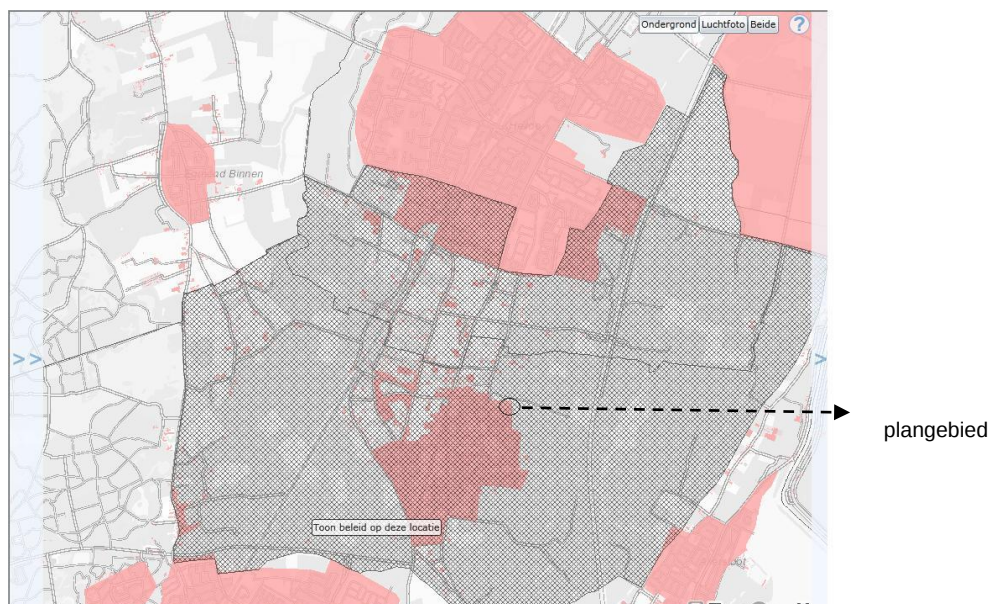
De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vooral daar waar het gaat om stationsomgevingen voor bus en trein, bedrijventerreinen, ondergronds bouwen en hoogbouw. In relatie tot deze verstedelijking streeft zij naar intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden en extensieve recreatie daarbuiten. Tevens wordt er gestreefd naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur. De opgave is om het landschap beleefbaar te maken.

In de kop van Noord-Holland wordt ingezet op het opwekken van duurzame energie. Daarmee draagt de provincie bij aan de noodzaak van alternatieve energievoorzieningen. Tot 2030 worden in het noorden van de provincie 35.000 woningen bijgebouwd.

In het zuiden van de provincie is veel aandacht voor de extra woningbouwopgave, de internationale concurrentiepositie en de leefbaarheid en bereikbaarheid van de metropoolregio Amsterdam. In goed overleg met de gemeente Amsterdam zal worden onderzocht op welke wijze het Noordzeekanaal gebied nog beter benut kan worden.

Volgens de kaarten behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie ligt het plangebied binnen Bestaand Bebouwd Gebied en het transformatiegebied voor integrale gebiedsontwikkeling "wonen in het groen". Woningbouw moet zowel binnen als buiten Bestaand Bebouwd Gebied bijdragen aan een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit. Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zoveel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid.



Uitsnede kaart bestaand bebouwd gebied en transformatiegebied Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De locatie Achter de Bogerdlaan 23 is een herstructurering van een bestaande, storende, situatie binnen het Bestaand Bebouwd Gebied gebied en past daarmee binnen het provinciaal beleid.

Integrale gebiedontwikkeling 'wonen in het groen' (transformatiegebied)

Het realiseren van een woonlandschap met groene allure plus ruimte voor luxe woonmilieus.

Het project Wonen in het Groen is een samenwerkingsproject van de provincie Noord-Holland, gemeente Heiloo, gemeente Castricum en gemeente Alkmaar. De partijen zijn in 2004 gezamenlijk gestart om invulling te geven aan hun wensen en ideeën voor het gebied tussen de kernen Castricum en Heiloo. De woningbouw wordt bijna geheel gerealiseerd op de oude strandwal tussen Limmen en Heiloo, die een kleinschalige verkaveling heeft met lintbebouwing en losse bebouwing. De open ruimte in de strandvlakte ten oosten en westen van Heiloo/Limmen, zal op enkele landgoederen na open blijven. De beleving van de openheid neemt toe. Naast woningbouw vormen investeringen in groen en recreatie een belangrijk onderdeel van het project. Er wordt onder andere een netwerk van fiets-, wandel- en kanoroutes aangelegd in het gebied. Hiermee worden de nieuwe en bestaande woongebieden goed op het landelijk gebied aangesloten. Ook natuurontwikkeling vormt een grote component in het project, inclusief waterberging en faunapassages onder wegen. Voorwaarde voor het realiseren van een deel van de woningbouw is een goede bereikbaarheid, die mogelijk wordt door een extra ontsluiting vanaf de A9 naar het woongebied. Hiermee wordt het bedrijventerrein Boekelermeer aan de zuidzijde ontsloten, wat een impuls geeft aan het vestigingsklimaat van dit terrein en de regio.

Het plangebied ligt binnen het bestaand bebouwd gebied van de Structuurvisie Noord-Holland 2040. De nieuwe woningbouw voldoet aan het punt van verdere stedelijke verdichting en optimalisatie van bestaand bebouwd gebied.

Kwaliteitshandvest Wonen (2002)

In het Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland wordt aangegeven dat de uitbreiding van de woningvoorraad niet alleen een kwantitatieve, maar vooral ook een kwalitatieve opgave is. De kwaliteit van de woningbouw in Noord-Holland moet omhoog en toegesneden worden op de veranderende en toekomstige kwaliteitsvraag.

Dit betekent onder andere: meer differentiatie, grotere woningen, meer koopwoningen, meer variatie in dichtheden, meer aandacht voor zeggenschap van de burger over woning en woonomgeving, aandacht voor water, groen, duurzaamheid en open ruimte en het streven naar lokale identiteit. Kwaliteit kan alleen ontstaan bij een integrale benadering van alle aspecten voor de kwaliteit van woning en woonmilieu.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

De provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vervangt het 'Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland'. De leidraad biedt handreikingen en inspiratie bij het opstellen van ruimtelijke plannen en moedigt aan om zorgvuldig met de kwaliteiten van het Noord-Hollandse landschap om te gaan.

Limmen ligt in het strandwallen en –vlaktenlandschap direct achter de jonge duinen. Een landschap dat is ontstaan door wind, rivieren en zee. De strandwallen en –vlakten bestaan uit parallel aan de kust verlopende stroken van hoger gelegen, droge en zandige strandwallen, van elkaar gescheiden door lager gelegen, natte en venige strandvlakten. De beschutte ligging ten opzichte van zee en wind en de aanwezigheid van een stevige, zandige ondergrond maakt de binnenduintrand van oudsher tot een geliefde vestigingsplaats. Langs grote delen van de binnenduintrand zijn eerst kastelen/versterkte huizen, later landgoederen en buitenplaatsen en weer later grote villagegebieden tot ontwikkeling gekomen. Als landschapstypen in de regio Noord-Kennemerland worden strand en duinen, strandwallen en –vlakten en droogmakerijen onderscheiden.

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

Water

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

In het Waterhuishoudingsplan 'Stilstaan bij Stromen' van de provincie Noord-Holland 1998 – 2002 is aan het water in het plangebied de functie agrarisch toegekend.

Het waterbeleid in de Duinstreek is vooral gericht op verhoging van natuurwaarden. Dit gebeurt in de eerste plaats door vermindering van de winning van natuurlijk grondwater en door inpassing van win-systemen in het duinmilieu. In de tweede plaats richt verdrogingsbestrijding zich op peilbeheer in de binnenduinrand. Voorts staat in het provinciaal beleid een kwaliteitsverbetering van de overgang van duinen naar polder centraal.

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

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

Waterplan 2010 -2015

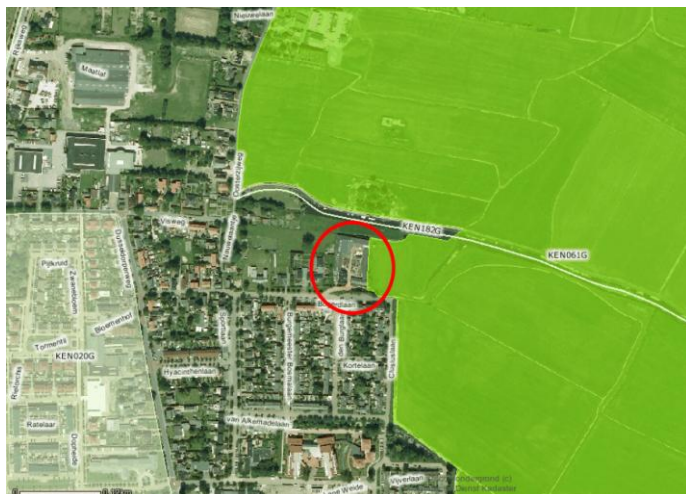
Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende wateraan- en afvoer.

Het Waterplan heeft het motto 'Beschermen, benutten, beleven en beheren'. Provinciale Staten hebben het plan 16 november 2009 vastgesteld.

Op basis van het waterplan geven waterschappen bij ruimtelijke ontwikkelingen een wateradvies aan de gemeenten over de effecten op het water (de watertoets). Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in april 2010 advies gegeven. De uitkomsten van dit advies zijn verwerkt in hoofdstuk 4.

Cultuurhistorie en Archeologie

Voor cultuurhistorie geldt dat de provincie inzet op een ruimtelijke ontwikkeling die de cultuurhistorie zichtbaar maakt en zo mogelijk versterkt. Cultuurhistorische en landschappelijke waarden moeten worden gerespecteerd en gebruikt als inspiratiebron voor de versterking van de ruimtelijke identiteiten.



de CHW-kaart

Conform de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord Holland (CHW-kaart) heeft de locatie aan de Bogerdlaan in Limmen geen cultuurhistorische waarde, maar grenst deze in het oosten wel aan het landschap met een grote historisch geografische waarde.

In de hoofdstukken 3 en 4 wordt inzichtelijk gemaakt welke effecten de bebouwing heeft op de cultuurhistorische en archeologische waarden.

Milieu

De inzet vanuit het Provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006 (PMP) 'Waar een wil is, is een weg', is dat vooral in de fase van het opstellen van ruimtelijke plannen de vanuit milieu en leefbaarheid geldende normstelling, uitgangspunt is. Het milieubeleid kent drie belangrijke beleidslijnen: het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, duurzaam produceren en consumeren en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De versnippering van het landelijk gebied moet worden tegengegaan en het 'landelijke' noorden moet inzetten op kwaliteiten als rust, ruimte, landelijkheid en natuur (als alternatief voor de Randstad).

Op 31 maart 2009 is het ontwerp - Provinciaal Milieubeleidsplan voor de periode 2009-2013 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en vrijgegeven voor inspraak. Medio 2010 wordt een definitief plan aan Provinciale Staten voorgelegd ter goedkeuring.

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

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

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

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015

In de Regionale Woonvisie geldt als instrument waarin de gemeente onderling afstemmen hoeveel woningen binnen de regio Noord-Kennemerland waar worden gebouwd. De totale regionale bouwopgave voor Noord-Kennemerland tot 2015 is in het Ontwikkelingsbeeld bepaald op 15.100 woningen, waarvan 40% binnen bestaand gebied gerealiseerd moet worden. Binnen het bestaand bebouwd gebied zijn er mogelijkheden tot voor het realiseren van woningbouw door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren.

Het aantal van 15.100 woningen sluit aan op de verwachte toename van het aantal huishoudens. In de Regionale Woonvisie wordt een aantal knelpuntenesignaleerd, zoals de stagnerende doorstroming, en tekort aan woningen voor starters en de lange doorlooptijd van bouwplannen. De woningvoorraad is bovendien niet berekend op de komende vergrijzings-golf. In de gemeente Castricum ligt de nadruk op het benutten van invullocaties.

Door de nieuwe woningbouw Achter de Bogerdlaan 23 wordt binnen het bestaand bebouwd gebied een invullocatie benut.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengewoon Castricum 2030 (2010)

De gemeente Castricum heeft in 2005 de strategische visie “Buitengewoon Castricum” voor de nieuwe gemeente vastgesteld. Deze visie vormt het referentiekader voor het gemeentelijk beleid. In 2005 is afgesproken de visie om de 4 jaar te vernieuwen. Daarnaast is op 1 juli 2008 de nieuwe wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet verplicht gemeente een structuurvisie op te stellen. Het opstellen van een nieuwe structuurvisie kon dan ook niet uitblijven. De structuurvisie is op 7 oktober 2010 vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de geactualiseerde en nieuwe kerndoelen opgenomen en de ontwikkelstrategie uit de Actualisatie Buiten Gewoon Castricum overgenomen.

De uitwerking mondt uit in een viertal “wensbeelden”, waarmee een vergezicht wordt gegeven voor de gemeente Castricum in 2030. De vier wensbeelden hebben betrekking op:

- het versterken van de centra van de kernen,
- het verbeteren van de openbare ruimte,
- het afronden van de kernen;
- het creëren van een “gemeentelijke life cycle balance”. Hiermee wordt bedoeld een duurzame kringloop van voorzieningen, woningen, openbare ruimte en energie die ook in de toekomst voor alle bewoners toegankelijk zijn.

Met het invullen van de locatie aan de Bogerdlaan wordt tegemoet gekomen aan het wensbeeld “afronden van de kernen”.

Lokale Woonvisie 2009-2030 en Masterplan Inbreidingen

Het Masterplan Inbreidingen en de Lokale Woonvisie dienen als Leidraad en handboek bij de ontwikkeling van inbreidingslocaties, hetzij door de gemeente, hetzij door particuliere initiatiefnemers. Tevens kan het Masterplan Inbreidingen in combinatie met de Lokale Woonvisie worden gebruikt als toetsingsgereedschap bij de beoordeling van het programma en de ruimtelijke opzet van ingediende plannen. Daarnaast vormden de beide documenten belangrijke bouwstenen voor de structuurvisie.

Lokale Woonvisie kan als volgt worden samengevat:

De gemeente Castricum wil haar inwoners goed en passend huisvesten in een aantrekkelijke woonomgeving, waarbij het nieuwbouwprogramma tevens is gericht op het in stand houden van het voorzieningenniveau en het voorkomen van een bovenmatige vergrijzing.

Deze doelstelling betekent dat Castricum voor vier beleidsopgaven staat:

1. Een nieuwbouwprogramma dat leidt tot een voldoende woningaanbod met toekomstwaarde en dat aansluit bij de vraag van starters, kleine huishoudens, gezinnen en senioren.
2. Een integrale en gecoördineerde aanpak van de bestaande voorraad en de bestaande wijken door beheer en waar nodig herstructurering. Deze aanpak wordt in nauwe samenhang ontwikkeld met het woningbouwprogramma op inbreidings- en transformatielocaties. Daarmee wordt de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit versterkt en ontstaat een gedifferentieerd woningaanbod.
3. Een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn, dat is gericht op het zoveel mogelijk zelfstandig laten wonen en zelfstandig in de samenleving laten functioneren van senioren en mensen met een functiebeperking.
4. Zorgen voor keuzevrijheid op de woningmarkt en een met name voor huishoudens met lagere inkomens een betaalbaar woningaanbod. De keuzevrijheid wordt gewaarborgd door een gedifferentieerd woningbouwprogramma naar eigendom, prijs en type, dat bovendien de doorstroming bevordert.

Masterplan Inbreidingen

In het Masterplan is een zo volledig mogelijke inventarisatie en selectie van potentiële bouwlocaties weergegeven. Uit het masterplan blijkt dat binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Limmen mag worden ingebreed ter vervanging of uitplaatsing van bedrijven en voorzieningen.

De locatie Achter de Bogerdlaan 23 ligt binnen het bestaand bebouwd gebied. Het huidige bedrijfsperceel wordt getransformeerd naar woningbouw. De vrijstaande woningen dragen bij aan de wens van een gedifferentieerd woningaanbod.

Standaardeisen Duurzaam Omgeven (2006)

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

De gemeente Castricum verstaat onder Duurzaam Omgeven een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de gebouwde omgeving die primair is gericht op het bevorderen van een aantrekkelijke en gezonde omgeving om in te wonen en werken.

Dit is in evenwicht met de belangen van milieu en economie, zowel hier en nu als elders en later. Duurzaam Omgeven is in de Standaardeisen uitgewerkt voor vijf thema's: Materialen, Water, Groen, Leefomgeving en Energie.

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

Welstandsnota Castricum (2010)

Op 25 februari 2010 is door de gemeenteraad de "Welstandsnota 2010" vastgesteld. De gemeente streeft naar 'het veilig stellen van de leefbaarheid en versterken van de centrale kwaliteit van Castricum met respect voor de identiteit van de afzonderlijke kernen'. Hierbij staat het begrip ruimtelijke kwaliteit centraal. Om dit doel te bereiken is gekozen voor een gebiedsgerichte benadering.

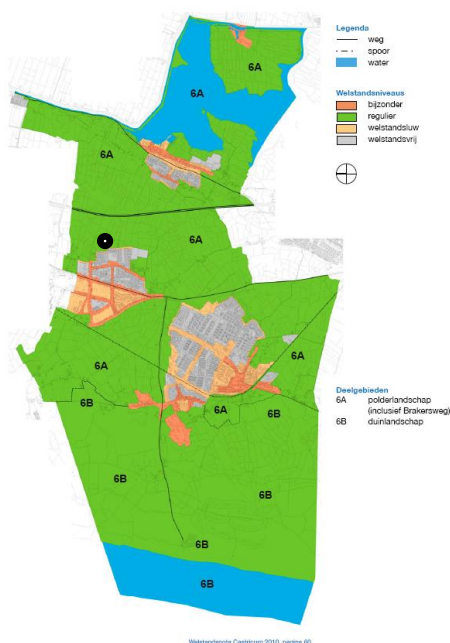
Per kern is geïnventariseerd wat de kern kwaliteiten zijn. Dit heeft geresulteerd in vier zones:

1. Gebieden met een bijzonder welstandsregime
2. Gebieden met regulier welstandsregime
3. Welstandsluwe gebieden
4. Welstandsvrije gebieden.

Per zone zijn gebiedsgerichte criteria opgesteld waaraan bouwplannen moeten voldoen.

Grote herontwikkelingen vallen buiten de invloedssfeer van deze nota. In deze gevallen wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat als basis dient voor de begeleiding van de planvorming op plaatsing en verschijningsvorm.

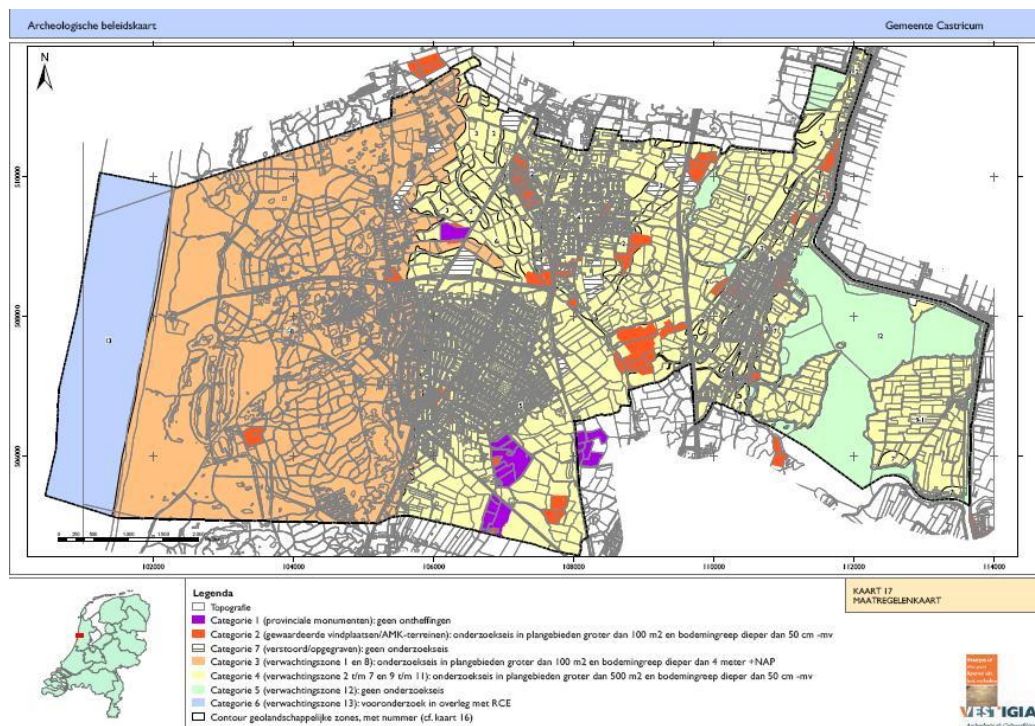
Uit onderstaande uitsnede van deelgebied 6 van de Welstandsnota blijkt dat het plangebied is gelegen in het welstandsniveau regulier en het deelgebied Polderland-schap.



De ontwikkeling van de locatie aan de Bogerdlaan valt onder het kopje "nieuwe ontwikkeling" en doorbreekt de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek. De welstandscriteria zullen aan de hand van de gewenste beeldkwaliteit nader worden uitgewerkt in hoofdstuk 3.

Beleidsnota Archeologie

Bij de invulling van het gemeentelijk archeologiebeleid concentreert Castricum zich op haar kerntaak: de vereiste integratie van archeologie in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente kiest daarbij voor een verscherpte aandacht voor, en het stellen van heldere voorwaarden aan, ingrepen in de bodem van de archeologisch meest waardevolle delen van het gemeentelijk bodemarchief, zodanig dat de archeologische zorgplicht in overeenstemming is met andere publieke taken en ambities en met private belangen. Om deze rol van bevoegd gezag effectief en doelmatig te vervullen is op gemeentelijk schaalniveau een archeologische beleidskaart ontwikkeld.



Uitsnede maatregelenkaart nota Archeologie

Om zo effectief mogelijk om te gaan met archeologie en de eisen van normaal ruimtelijk gebruik en ruimtelijke ontwikkelingen is een regeling opgesteld waarbij bodemingrepen worden vrijgesteld van archeologisch (voor)onderzoek zolang deze niet dieper gaan dan 50 cm beneden maaiveld en binnen een bepaalde oppervlakte blijven.

In andere gevallen wordt van de initiatiefnemer gevraagd vast te (laten) stellen wat de gevolgen zijn van de geplande bodemingrepen voor het bodemarchief en het rapport daarvan te overleggen aan het bevoegd gezag. Vervolgens besluit het bevoegd gezag of nader onderzoek nodig is, en zo ja in welke vorm, danwel plaanpassing of vrijgave van het gebied.

De regeling is als volgt:

Categorie 1 (provinciale monumenten): Provinciale archeologische monumenten: alle bodemingrepen zijn vergunningplichtig (behoud *in situ*).

Categorie 2 (gewaardeerde vindplaatsen (AMK- en overige terreinen)): AMK-terreinen (bekende vindplaatsen, inclusief de historische kernen van Castricum, Limmen, Bakkum en Akersloot): geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij bodemingrepen tot een diepte van 40cm onder maaiveld, mits het plangebied niet groter is dan 100 m²; Categorie 3 (archeologische verwachtingszone 1/8: duinenlandschap) geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij bodemingrepen tot het niveau van 4 meter +NAP, mits het plangebied niet groter is dan 100 m². Indien het maaiveld lager ligt dan 4+ NAP geldt voor diepte bodem-ingreep 40cm -mv;

Categorie 4: (archeologische verwachtingszones 2 t/m7 en 9 t/m11): geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek bij bodemingrepen tot een diepte van 40cm onder maaiveld, mits het plangebied niet groter is dan 500 m²;

Categorie 5 (archeologische verwachtingszone 12: water en meerbodems): geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek;

Categorie 6 (archeologische verwachtingszone 13: Noordzee: noodzaak vooronderzoek in overleg met Rijksdienst Cultureel Erfgoed);

Categorie 7: (terreinen waar geen bodemarchief meer aanwezig is): geen verplichting tot archeologisch vooronderzoek.

Het perceel Achter Bogerdlaan 23 te Limmen ligt in de archeologische verwachtingszone 2 t/m 7 en 9 t/m 11 met bijbehorende beleidscategorie 4. Het bouwplan is groter dan 500m² dus een archeologisch vooronderzoek is noodzakelijk. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de consequenties van dit nieuwe beleid voor het plangebied.

Bed & Breakfastbeleid

In de notitie Bed and Breakfastbeleid Castricum 2009 zijn kaders opgenomen die zijn verbonden aan de start van een Bed & Breakfast-accommodatie. Het beleid geeft aan dat in toekomstige bestemmingsplannen dusdanige regels opgesteld dienen te worden dat het starten van een Bed & Breakfast middels het afwijken van de gebruiksregels mogelijk is. Dit houdt in dat Bed & Breakfast binnen een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt voor maximaal 3 kamers (6 slaappleatsen) en binnen agrarische bestemmingen voor maximaal 4 kamers (8 slaappleatsen). Voor Bed & Breakfastaccommodaties met meer kamers, blijft een nadere afweging van de omgeving noodzakelijk.

3 RUIMTELIJK KADER EN BEELDKWALITEIT

3.1 Inleiding

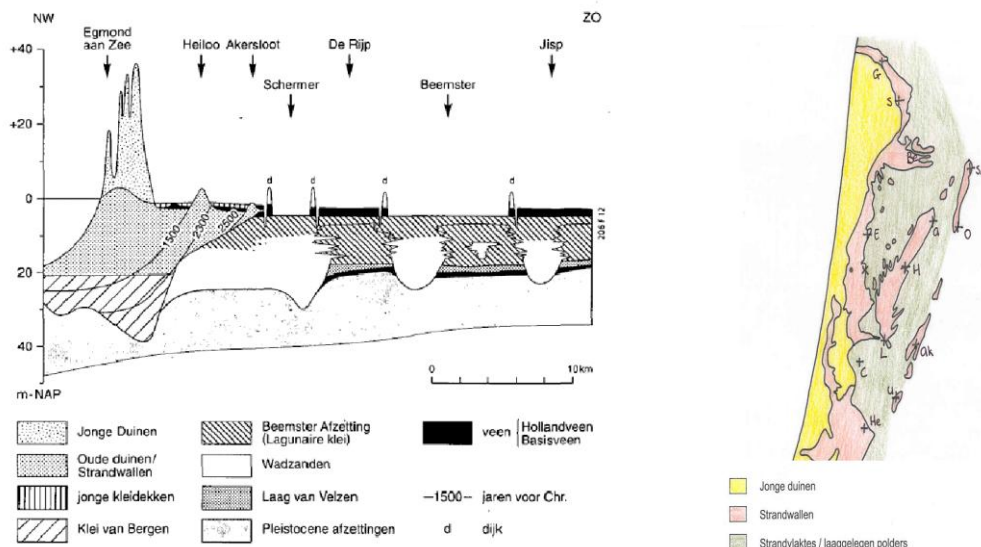
Voorliggend hoofdstuk besteed aandacht aan de relatie tussen de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande (landschappelijke en cultuurhistorische) karakteristieken van het gebied. Het toont aan hoe de nieuwe ontwikkelingen de bestaande landschappelijke en cultuurhistorische elementen versterken.

3.2 Historische en landschappelijke context

Bestuurlijk behoort de gemeente Castricum bij de regio Noord-Kennemerland. In landschappelijk en cultuurhistorisch opzicht ligt de gemeente Castricum op de grens tussen twee provinciale deelgebieden, namelijk Kennemerland en Noord-Holland Midden. Westelijk wordt het gebied begrensd door een ononderbroken strook kust en duinen.

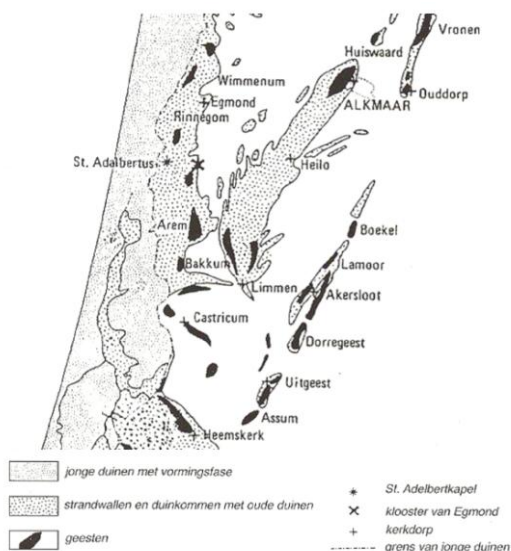
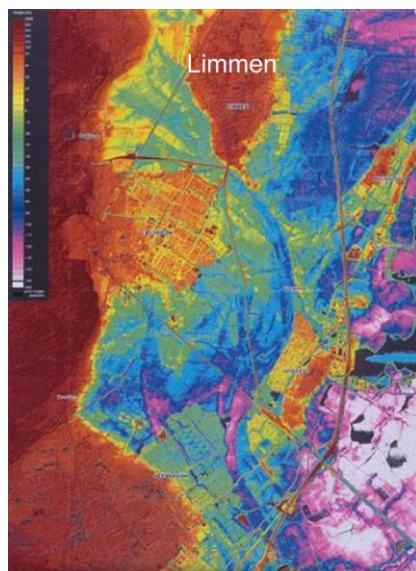
Strandwallen en strandvlakten (3000 – 500 v. Chr.)

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



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

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



Ontstaan Geesten (Middeleeuwen)

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

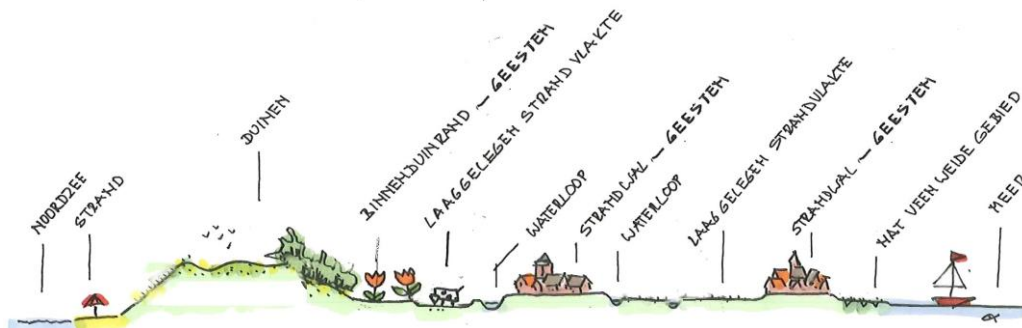
Ontginning van de strandvlakte (vanaf late Middeleeuwen)

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

Ontwikkeling van de strandwallen

De strandwal heeft door het menselijk gebruik een meer dynamisch karakter. De historische wegenstructuur bestaat uit linten die de richting van de strandwal volgen en een hoge cultuurhistorische waarde hebben. Bebouwing en agrarisch gebruik wisselen elkaar af langs de linten. Oorspronkelijk pleegde men akkerbouw, later groenteteelt en daarna bollenteelt. De bollenveldjes, afgewisseld met de toenemende bebouwing tussen en langs de linten, vormen een gevarieerd en kleinschalig landschap; een zwaar contrast met de grootschaligheid van de strandvlakten. In vroegere eeuwen waren de hoger gelegen delen bij uitstek geschikt om te bewonen.

In de gemeente Castricum is een herkenbare zonering van open en besloten gebieden aanwezig die afwisselend of hoog, droog en begroeid, of laag, nat en open zijn. Een bijzondere waarde van het buitengebied is dat de complete landschappelijke gradiënt van zee tot veenweide gebied (nog gedeeltelijk) intact aanwezig is.



Groot-Limmerpolder

De Groot Limmerpolder ligt tussen Bakkum en Limmen en tussen Limmen en Akersloot. Het oostelijk deel van de polder (Het Limmerdie) is een drassig landschap met het meertje Het Die, dat met rietkragen omzoomd is. De Laandervaart ten noorden van het plangebied loopt in oostelijke richting door het open landschap. Via een onderdoorgang van de Rijksweg A9 komt de Laandervaart uit op het meertje Het Die.

- *Het plangebied is gelegen in de Groot-Limmerpolder: drassig landschap.*
- *Ten noorden van de locatie ligt de Laandervaart in aansluiting met het meertje "Het Limmer Die"*



Groot Limmer-polder

Kernkwaliteiten Landschappelijk DNA

Ondergrond:

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

Veel verschillende tijdsperioden zichtbaar in het landschap.

Historische structuurlijnen:

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

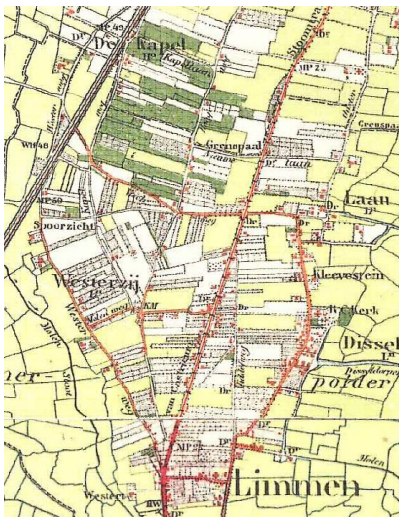
Openheid:

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

3.3 Ontwikkeling van Limmen

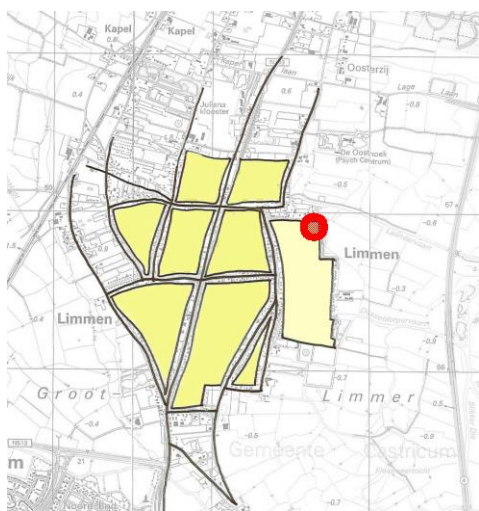
Bollenteelt en bebouwing op de strandwal

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

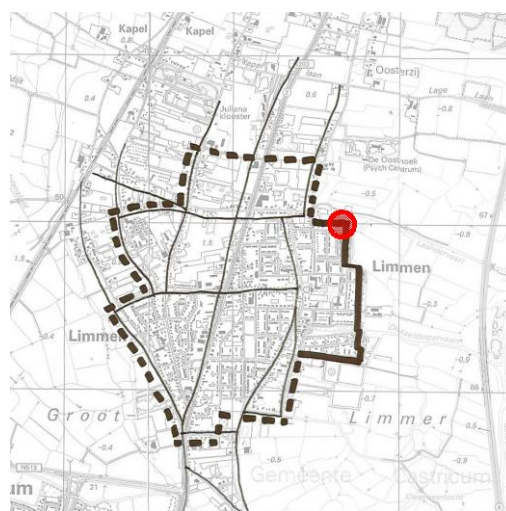


ca. 1850 strandwal en bollen

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



woonwijken Limmerpolder



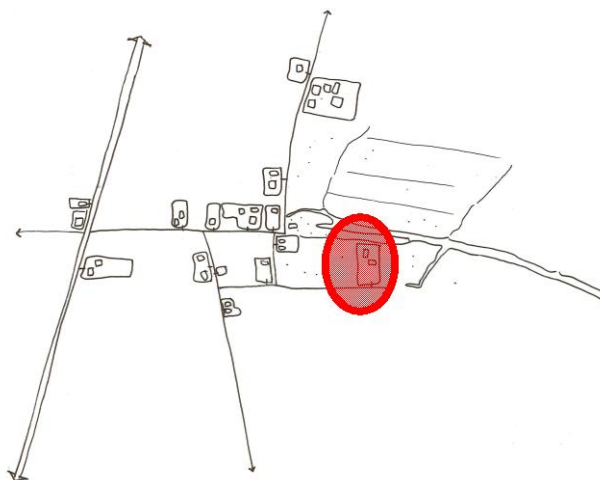
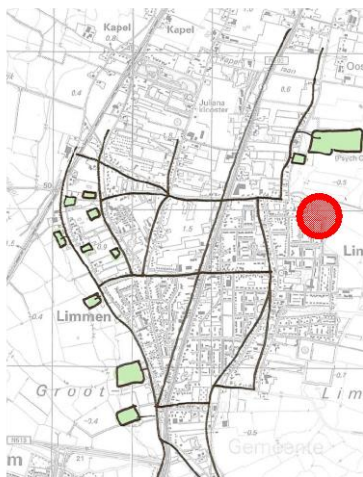
randen Limmen

Wonen aan de rand met de strandvlakte

Aan de westzijde van de Westerweg liggen alleen boerderijen, die vaak rond het erf een bomensingel hebben. Zij hebben of hadden een functionele relatie met de lager gelegen randen in de strandvlakten. De bebouwing vormt een zachte overgang naar de open polder en contrasteert met de huidige kern van Limmen waar oorspronkelijk de bollenvelden waren gevestigd. De rand met de strandvlakte is hierdoor transparant.

Dit geldt ook voor het gebied Oosterzij waarin het plangebied zich bevindt.

- Westzijde Westerweg en in het gebied Oosterzij bevinden zich karakteristieke boerderijen met rond het erf een bomensingel.



Boerderijen aan de rand van de strandvlakte

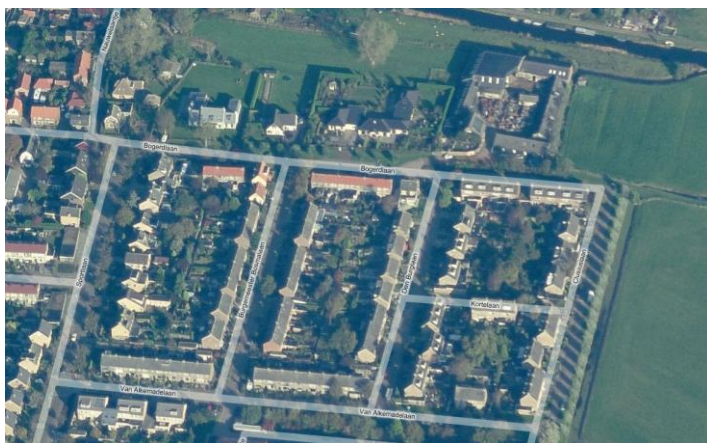


Agrarische ensembles aan de rand van de strandvlakte

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

De huidige nieuwbouw heeft weer volledig plaats op de strandwal, het voegt zich in het landschap op de voormalige bollenvelden. Deze concentratie van bewoning heeft tot gevolg dat de strandwal als landschapeenheid duidelijk herkenbaar is gebleven. Aan de noordkant van Limmen is in samenwerking met de gemeente Heiloo het plan Zandzoom in ontwikkeling. Woningbouw afwisselend in een groene landschappelijke setting.

- De locatie grenst aan de noordzijde aan de in de jaren '70 gebouwde woonwijken in de Limmerpolder, niet passend in de 'systematiek' van het landschap.
- De achtererven grenzen direct aan het buitengebied, er ontstaat een harde dorpsrand.

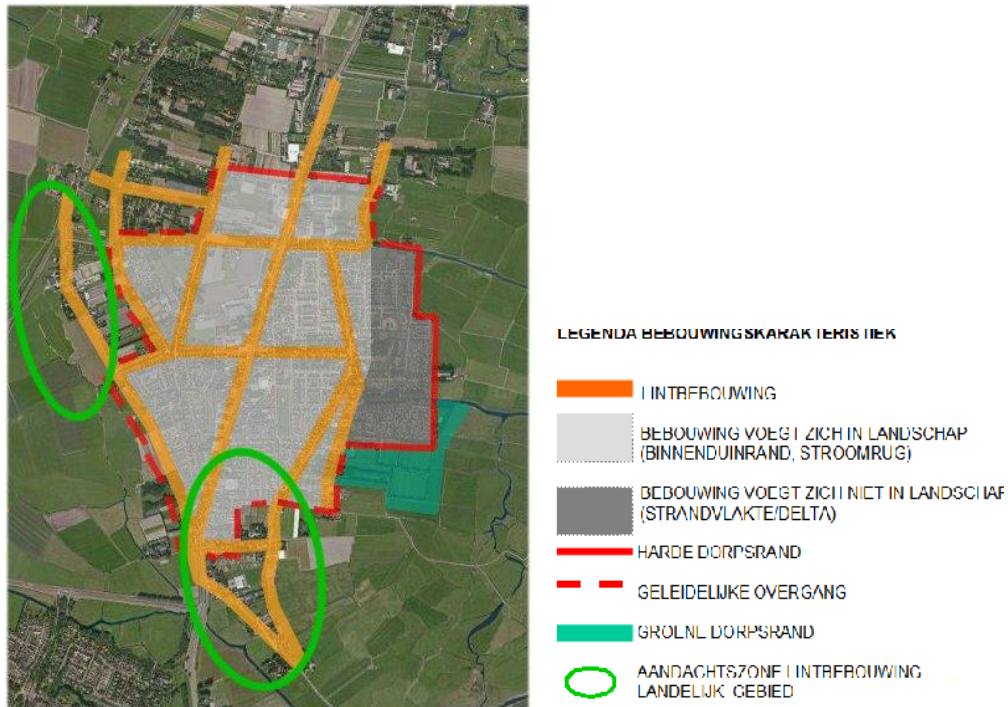


ca. 1980 in de polder

De huidige nieuwbouw heeft weer volledig plaats op de strandwal, op de voormalige bollenvelden en in het gebied tussen Limmen en Heiloo (Zandzoom). Deze concentratie van bewoning heeft tot gevolg dat de strandwal als landschapeenheid duidelijk herkenbaar is gebleven.

Kernkwaliteiten Dorps DNA

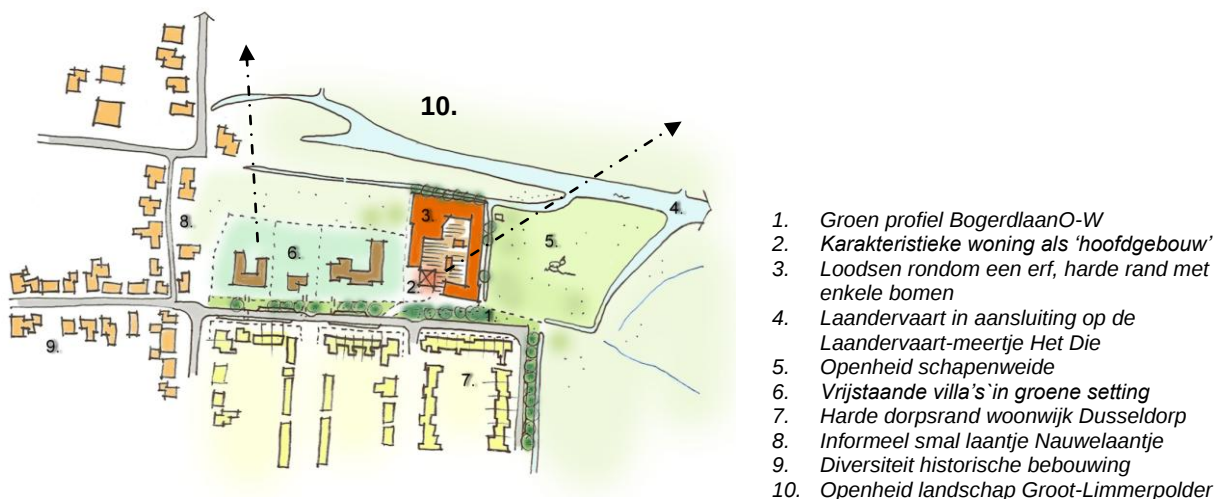
- *Afwisseling van matig open (groene) en bebouwde ruimtes tussen de lintbebouwingen op de strandwal.*
- *Langgerekte lintbebouwingen, in noord-zuidrichting.*
- *Parallele wegen op strandwal*
- *Bebouwing en opgaande beplanting voornamelijk gelegen op de strandwal*



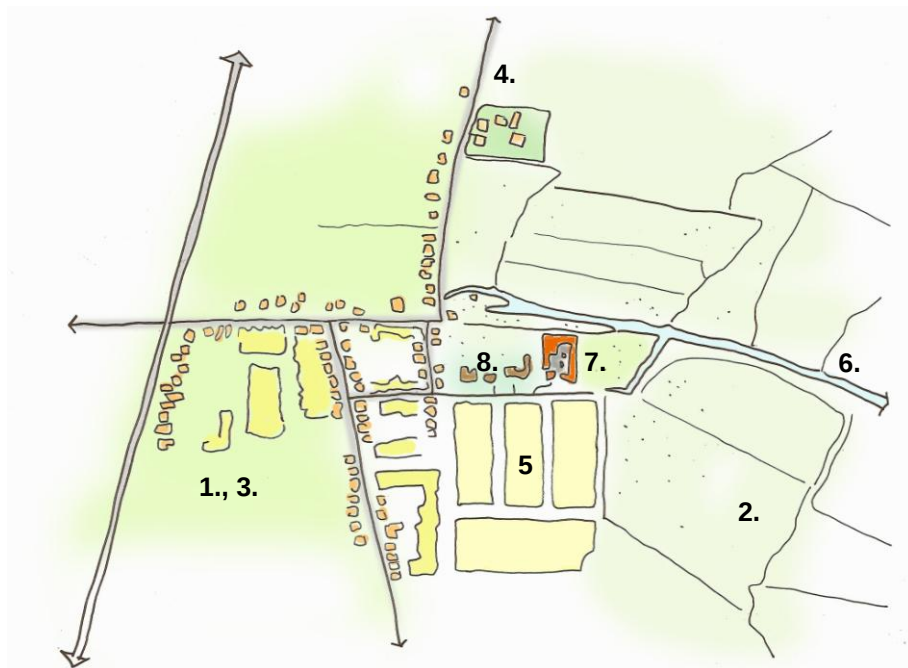
Bebouwingskarakteristiek Limmen (Bron: Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Castricum 2010)

3.4 Schatkaart

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



Ligging in de ruimere omgeving



1. Oude strandwal Limmen
2. Lager gelegen Groot-Limmerpolder
3. Patroon van linten met bebouwde tussenruimtes op de strandwal
4. Karakteristieke bebouwing op de rand van de strandwal
5. Woonwijk Dusseldorp op de strandvlakte
6. Historische waterstructuur
7. Locatie aan de Bogerdlaan
8. Vrijstaande villa's in groene setting

Toetsingskader beeldkwaliteit

Op basis van de analyse van landschap, cultuurhistorie en bebouwing is een aantal uitgangspunten/richtlijnen vastgesteld voor de ontwikkeling van het gebied Achter de Bogerdlaan 23:

- Bebouwing in dit gebied staat van oudsher op de hogere delen in het landschap, de strandwal.
- Een goede inpassing van de karakteristiek noord-zuid linten levert een belangrijke bijdrage aan de identiteit van het nieuwe woongebied. Uitgangspunt is behoud en versterking van het karakter van de omliggende lintbebouwing.
- De locatie ligt buiten de woonwijk Dusseldorp. De woonwijk kenmerkt zich door rechte lijnen, bouwblokken en eenvormigheid, de bebouwing aan de noordzijde van de Bogerdlaan kenmerkt zich door diversiteit, kleinschaligheid, dorpse bebouwingsprincipes en architectuur, zorgvuldige en eenvoudige detaillering en een groene omgeving.
- Ontsluiting van en inzicht in het gebied vanaf de Bogerdlaan.
- Aansluiting zoeken bij het dorpse bebouwingsprincipe door in de nieuwe opzet van het erf de bestaande woning op te nemen en te ontsluiten.
- Goede landschappelijke inpassing van het projectgebied, groene afscheiding.
- Water als natuurlijke overgang van tussen de bebouwde omgeving en de landschappelijke zone van de Groot-Limmerpolder.

3.5 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling



Ruimtelijke structuur

Het plangebied Achter de Bogerdlaan betreft een herstructureringslocatie aan de dorpsrand van Limmen. Ruimtelijk ligt het terrein als erf in het landelijk gebied, functioneel heeft het een relatie met de aanliggende woonbuurt. De bebouwing in het landelijk gebied bestaat over het algemeen uit vrijstaande woningen of agrarische ensembles (1 laag met kap), de woonbuurt Dusseldorp kenmerkt zich door de bebouwingsstempels van rijenwoningen (2 laag met kap). Vanaf buiten is er nu weinig zicht op het gebied. Aansluitend op Dusseldorp is in dit gebied 2 lagen met kap verantwoord.

Een goede inpassing in het dorpse weefsel van Limmen betekent goede (functionele) relaties met de omgeving, en een logische inpassing van bestaande elementen in het stedenbouwkundige plan. Uitzicht en doorzicht zijn karakteristiek voor Limmen, vanaf de dorpsrand is een ver uitzicht over de Groot-Limmerpolder mogelijk.

In opdracht van USP heeft HzA *Stedebouw & Landschap* een aantal ontwikkelingsmodellen geschetst die moeten leiden tot een helder stedenbouwkundig eindbeeld, passend in de structuur van Limmen. Deze modellen zijn verwerkt in het Ideeënboek Achter de Bogerdlaan 23 te Limmen – Wonen aan het groen “De Metzelaar” van november 2010. Op basis van de schatkaart zijn de kansen en ruimte voor ontwikkelingen als volgt benoemd:

- Aansluiting zoeken bij de bebouwingstypologie aan de randzone.
- Uitgaan van een groene omsingeling rondom een compact erf, een zachte overgang naar het open polderlandschap.
- Behoud en versterken karakteristieke woning als hoofdgebouw met “gezicht” aan de Bogerdlaan.
- Een herkenbaar ensemble van bebouwing met een karakteristiek hoofdgebouw aan de Bogerdlaan en rustiger bebouwing hierachter.
- De bebouwing is gesitueerd rond een erf/ informeel profiel.
- De te realiseren bouwmassa staat in relatie tot het karakteristiek hoofdgebouw.
- Herkenbaarheid van historische waterstructuren: versterken vaarroutes, aansluiting op Laandervaart.
- Behoud en versterken groen profiel Bogerdlaan.

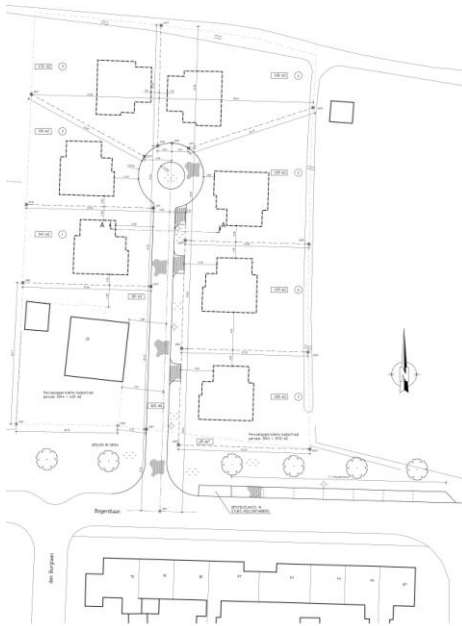


Bebouwingsstructuur

De bebouwing in Limmen is van oorsprong organisch gegroeid langs de linten. Het is een mengeling tussen van oorsprong agrarische woon- en bedrijfsbebouwing en moderne woonbebouwing, waarbij de hoofdmassa's sterk variëren in vorm en opbouw. De woningen zijn vrijwel allemaal voorzien van tuin of erf, deze vormen met de beplanting in het straatprofiel een groene ruimte. Het materiaalgebruik is bij de meeste panden beperkt tot baksteen en hout in de gevels en gebakken dakpannen of riet voor het dakvlak. Het kleurgebruik is gevarieerd, maar meestal toch beperkt tot aardkleuren. In detaillering en ornamentiek wordt veelal teruggegrepen op die van historische landelijke bouwtraditie.

De ontwikkeling van de locatie Achter de Bogerdlaan betreft de ontwikkeling van een voormalig erf. Herkenbaarheid van het erf is gewenst. De bebouwing moet aansluiten bij de traditie van het dorpse bouwen, in Limmen met name herkenbaar in het gebruik van traditionele kleuren en materialen. De herstructurering wordt dorps door het toepassen van vrijstaande woningen met name aan de randen en door het toevoegen van bomen/hagen in het straatprofiel, inrichten van groene plekken en door ruimte te geven aan voortuinen.

De parkeernorm is 2,1 parkeerplaats per woning en 0,3 bezoekersparkeren per bouwkvavel in openbaar gebied. Het parkeren wordt met 2 parkeerplaatsen op eigen erf en voor bezoekers als langspaarkeerplaatsen langs de Bogerdlaan opgelost (de daar aanwezige capaciteit voldoet). Het model omvat 7 nieuw te realiseren woningen en de bestaande te handhaven woning. Bij de uitwerking dient extra aandacht te zijn voor de omkadering door een groene omsingeling van het ensemble, voor het creëren van een zachte overgang naar het open polderlandschap. Tevens wordt gedacht aan het graven van een nieuwe sloot aan de oostkant.



Voorkeursmodel 'Het groene erf'



Principe doorsnede 'Het groene erf'



Voorkeursmodel 'Het groene erf'

Toetsingskader welstand

In het plangebied Achter de Bogerdlaan 23 wordt een dorps karakter nagestreefd dat vooral tot uiting komt in de typologie van vrijstaande woningen in een woonhof. De gebouwen zijn gegroepeerd rond de ontsluitingsweg. Tussen de woningen zijn doorzichten naar het achterterrein. De architectuur van de rijzige woningen, met gemetselde gevels, erkers, en schilddaken met pannen, heeft een voorname klassieke uitstraling.

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

De locatie aan de Bogerdlaan te Limmen ligt binnen het welstandsgebied “open polderlandschap” en kent een regulier welstandsniveau. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen. Bij de beoordeling van bouwplannen ligt de nadruk op het behoud van het landelijke karakter. Het aangrenzende woongebied is welstandsluw (rand) en overigens welstandsvrij. Het is belangrijk dat op deze zichtbepalende locatie, op de strandvlakte, de nieuwe bebouwing op een verantwoorde wijze wordt ingepast. In samenhang met de beschrijving wordt getoetst aan de hand van de criteria welstandsgebied 6A open polderlandschap. De criteria voldoen slechts ten delen voor een planmatige ontwikkeling als deze. Ten behoeve van de ontwikkeling zal

de gemeente met de vaststelling dit bestemmingsplan als aanvulling op de welstandsnota aanvullende welstandscriteria vastleggen voor deze locatie.

De aanvullende welstandscriteria ten behoeve van de ontwikkeling van Achter de Bogerdlaan 23 zijn als volgt:

Ligging

- het oorspronkelijke hoofdgebouw staat aan de straatzijde, de nieuwe woningen staan los rond een erf hierachter;
- de rooilijnen van de woningen verspringen ten opzichte van elkaar;
- het oorspronkelijke hoofdgebouw oriënteert op de Bogerdlaan, de overige woningen op de erfstraat;
- tussen de woningen zijn doorzichten naar het landschap mogelijk;
- voorkom grootschalige verharding voorerven
- haagbeplantingen als erfafscheidingen, geen gemetselde muurtjes.

Massa

- de bouwmassa en gevelopbouw zijn evenwichtig en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken (hoofdvorm en nokrichting);
- gebouwen zijn in samenhang ontwikkeld en hebben bij voorkeur een eenvoudige, eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond, waarbij variatie in de aanbouwen de woningen personaliseert;
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van twee lagen met een eenduidige en nadrukkelijke kap (een schilddak) met een flinke dakoverstek;
- de nok is in beginsel haaks op de erfweg;
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm.

Architectonische uitwerking

- de woningen vertonen architectonische samenhang door de architectonisch tuinstedelijke uitstraling;
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig;
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen;
- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren;
- plastische toevoegingen in de vorm van flinke schoorstenen, erkers, luifels en bloembakken zijn mogelijk;
- wijzigingen en toevoegingen afstemmen op hoofdvolume.

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn bij voorkeur traditioneel (gebakken metselsteen bruin/rood, donkere voeg), terughoudend en afgestemd op de omgeving;
- gevels van woningen in hoofdzaak uitvoeren in baksteen;
- hellende daken bedekken met keramische pannen;
- aanbouwen en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofd massa.

4 ONDERZOEK VAN DE OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Omgevingsaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) voor mens en natuur spelen bij deze toets een belangrijkere rol. Europese richtlijnen over diverse omgevingsaspecten werken rechtstreeks door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.

4.2 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder (Wgh) verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone ter zake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidszones. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied. In een aantal gevallen is het niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, zoals voor 30 km/uur-gebieden en woonerven.

Bij het projecteren van nieuwbouw met woonmogelijkheden is sprake van een nieuwe situatie in de zin van de Wgh. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Tot 48 dB kan nieuwbouw plaatsvinden zonder ontheffing. Bij een hogere geluidsbelasting dienen maatregelen aan de bron (asfalt), overdracht (scherm) of ontvanger (gevelisolatie) onderzocht te worden.

In maart 2011 heeft Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Uit het rapport kan het volgende worden geconcludeerd.

In de directe omgeving van het plangebied achter de Bogerdlaan 23 bevinden zich geen wegen, spoorwegen of industrieterreinen met geluidszones die conform de Wet geluidshinder over de planlocatie overlappen. In de nabijheid van de plangebieden liggen de Bogerdlaan, de Clusiuslaan en de Burgermeester Bosmalaan. Dit zijn buurtontsluitingswegen waar 30 km per uur mag worden gereden. Ten behoeve van een goede ruimtelijke onderbouwing is de geluidsbelasting van de Bogerdlaan op de nieuwe ontwikkeling onderzocht, en is het effect van de toename van het aantal verkeersbewegingen op de Bogerdlaan ten gevolge van het nieuwbouwplan op de bestaande bebouwing langs de Bogerdlaan onderzocht.

Voorts blijkt uit advies van de MRA dat het plangebied op ruim 800 meter van de A9 gelegen. Dit is buiten de wettelijke geluidzone van 600 meter.

De vastgestelde geluidsbelasting op de nieuwbouw en de toename van de geluidsemissie van het verkeer op de Bogerdlaan zijn dusdanig laag dat het omgevingsaspect geluid geen belemmering vormt voor de nieuwe ontwikkeling.

Spoorweglawaaai

Er is hier geen sprake van nieuwbouw in de nabijheid van spoorwegen. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied is niet in een geluidszone van een industrieterrein gelegen. Een onderzoek in het kader van de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

4.3 Hinder van bedrijven

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

In de omgeving zijn geen BEVI en milieuvergunningplichtige bedrijven bekend. Dit bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.4 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen dit (eventueel) heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een bouwvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Ook voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

Voor de ontwikkeling van woningen zijn eind november 2009 en eind december 2010 bodemonderzoek verricht. Het aanvullend bodemonderzoek uit 2010 is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de bodemonderzoeken wordt geconcludeerd:

In de ondergrond zijn ten hoogste lichte verontreinigingen van zware metalen gemeten.

De bovengrond is sterk verontreinigd met asbesthoudende materialen. Onder de be9ontvloer is geen asbest aangetoond.

Op grond van het eerder uitgevoerd onderzoek en het nader onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bovengrond tot 0,5 m –m sterk is verontreinigd met zware metalen en asbest. Met betrekking tot de asbestverontreiniging is sprake van zowel hechtgebonden als niet hechtgebonden asbest.

Op basis van bekende gegevens is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met zware metalen en asbest in de bovengrond van de onderzoekslocatie.

De projectontwikkelaar is voornemens de locatie geschikt te maken voor wonen met tuin. Onder de huidige omstandigheden voldoet de locatie hier niet aan. De bovengrond wordt worden gesaneerd en voorzien van een schone laag. Voor de sanering is op 12 juli 2011 een melding Besluit Uniforme Sanering ingediend bij de Provincie. De melding is in overeenstemming met artikel 39 Wet Bodembescherming. De Projectontwikkelaar heeft toestemming om binnen een jaar na het doen van de melding de sanering uit te voeren. Het plan is om in februari 2012 met saneren te starten.

4.5 Luchtkwaliteit

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

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

De wetgeving voorziet tevens in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Met de projecten “niet in betekende mate” van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip “niet in betekende mate” gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM is de 3% grens omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- Woningbouw, 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Uit de monitoringstool luchtkwaliteit van het ministerie van infrastructuur en milieu blijkt eveneens dat zowel in de jaren 2011, 2015 als 2020 de concentratie fijn stof en stikstof onder de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer blijven. De concentratie fijn stof blijft onder de 30micro gram en de concentratie stikstof blijft onder de 37 microgram.

De ontwikkeling van de woningen op het terrein aan de Bogerdlaan 23 valt binnen de categorie “niet in betekende mate” en de concentratie fijn stof en stikstof blijven onder de gestelde grenswaarden. Een onderzoek inzake luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Externe veiligheid

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

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

In verband met externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van de

risicovolle activiteit. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers kan zijn bij een ongeval op basis van de aanwezige mensen.

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

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

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

4.7 Waterhuishouding

Waterbeheer

De ontwikkelingslocatie aan de Bogerdlaan 23 in de gemeente Castricum valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (tweede waterbeheersplan).

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

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

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

Watertoets en Watercompensatie

De locatie aan de Bogerdlaan betreft op dit moment een volledig verharde bedrijfslocatie. Het oppervlakte aan verharding zal met de herstructurering afnemen. In de nieuwe situatie zal de waterhuishouding verbeteren doordat verharding grotendeels wordt vervangen door tuinen. De nieuwe situatie geeft dan ook geen aanleiding voor het compenseren van verharding.

Op 26 april 2010 heeft het Hoogheemraadschap telefonisch laten weten dat geen watercompensatie noodzakelijk is, omdat er sprake is van een totale afname verhard oppervlak van 982 m². Zie email van in de bijlage van het bestemmingsplan.

Waterkwaliteit en rioleringssysteem

Een van de speerpunten van het beleid van het Hoogheemraadschap is het afkoppelen van hemelwaterafvoer van verhard oppervlak. In het kader van de 4^e Nota Waterhuishouding wordt bij nieuwbouwlocaties gestreefd naar het afkoppelen van 'schone' oppervlakken naar oppervlaktewater. In de nieuwe bebouwing dient daarom kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen. Voorts dient over het afkoppelen van hemelwaterafvoer van daken en bestrating overleg met het Hoogheemraadschap plaats te vinden.

De gemeente stelt zich in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2008-2012 ten doel (afval)waterstromen te scheiden. Relatief schoon regenwater hoeft niet te worden afgevoerd naar de zuivering. Bij vervangingswerkzaamheden van het gemengde riool, zal worden bezien in hoeverre afkoppeling van verhard oppervlak mogelijk is, eventueel door het aanleggen van een apart regenwaterriool. Daar waar afkoppeling van, in meer of mindere mate verontreinigt, regenwater leidt tot onacceptabele belasting van het oppervlaktewater zullen in eerste instantie maatregelen met een lokaal karakter worden genomen. Het aanleggen van verbeterd gescheiden stelsels zorgt voor onnodig transport van relatief schoon afvalwater naar de zuivering en heeft een negatief effect op het zuiveringsrendement.

Bij het nieuwbouwplan Achter de Bogerdlaan 23 wordt rekening gehouden met het wateradvies van het Hoogheemraadschap en het beleid van het Gemeentelijk Rioleringsplan.

4.8 Cultuurhistorie / archeologie

Cultuurhistorie

In de provincie Noord-Holland is in 2002 als indicatief toetsingskader de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart NH) opgesteld. De kaart bevat naast archeologische informatie, ook een historisch geografische en een historisch stedenbouwkundige kaartlaag. De waardering van de cultuurhistorische elementen is op drie niveaus, 'van zeer hoge waarde', 'van hoge waarde' en 'van waarde'. De waardering geldt als richtlijn voor verdere planvorming.

Conform de Cultuurhistorische waardekaart Noord Holland (CHW-kaart) heeft de locatie aan de Bogerdlaan in Limmen geen archeologische, historisch geografische en bouwkundige waarden. In het oosten grenst het plangebied wel aan de Grootlimmerpolder met een hoge historisch geografische waarde. De historisch geografische hoge waarde is gelegen in de onregelmatig blokverkaveling. Bij de ontwikkeling van het bouwplan is uitgegaan van een groene omsingeling rondom een compact erf met een zachte overgang naar het open polderlandschap.

Archeologie

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

De gronden waarop de woningbouw ontwikkeling plaats zal vinden hebben in het vigerende bestemmingsplan Kern Limmen de bestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Het perceel Achter Bogerdlaan 23 te Limmen ligt in de archeologische verwachtingszone 2 t/m 7 en 9 t/m 11 met bijbehorende beleids categorie 4.

In mei 2011 is een archeologisch vooronderzoek uitgebracht door de RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V.. Het onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Uit het rapport wordt geconcludeerd:

- *In de ondergrond bevindt zich mogelijk (de flank van) een strandwal die vanaf het Neolithicum bewoond kan zijn geweest;*
- *Uit historische bronnen blijkt dat het gebied rond het plangebied in ieder geval vanaf de 8^e eeuw bewoond moet zijn geweest;*
- *In het gebied waarin het plangebied ligt, zijn gronden vaak diep omgezet ter wille van de bollenteelt. De kans bestaat dat dit ook in het plangebied is gebeurd;*
- *In het plangebied is regelmatig sprake geweest van bouwingsgrepen, waardoor de bodem ook geroerd is geraakt.*

Op basis van de resultaten van dit bureauonderzoek wordt aanbevolen om aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten in het plangebied.

Het aanvullend onderzoek archeologie vindt plaats tijdens de sanering van de bodem. Tijdens de bodemsanering wordt archeologisch toezicht gehouden door de archeologisch medewerker van de gemeente Castricum, zie brief van 11 mei 2011 van het Cultureel Erfgoed Noord-Holland.

4.9 Flora en fauna

Op grond van de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet is in het kader van een bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van het plan op de aanwezige ecologische waarden.

Natuurbeschermingswet en Vogel- en Habitatrichtlijn

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermd natuurgebied of speciale beschermingszone volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. De gebiedsbescherming voortvloeiend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn is in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 verankerd. De soorten beschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is volledig geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet of de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn.

Flora- en faunawet

In 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. In deze wet zijn bepalingen opgenomen om het verstoren van planten en dieren of het vernietigen van hun standplaats of natuurlijke leefomgeving tegen te gaan. In deze wet wordt ook inhoud gegeven aan de verplichtingen voor het beschermen van planten- en diersoorten die voortkomen uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Een belangrijk aspect van deze wet is het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

In opdracht van USP Vastgoed BV heeft onderzoeksbureau NatuurBeleven in Februari 2011 veldonderzoek uitgevoerd naar strijdigheden van voorgenomen werkzaamheden met de natuurwetgeving.

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen beschermde soorten op de locatie aanwezig zijn die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Om broedende vogels niet te verstoren dient bij het verwijderen van

aanwezige bomen langs de west- en noordzijde dient wel rekening gehouden te worden met het broedseizoen.

Tot slot dient rekening gehouden met de algemene zorgplicht uit de Flora- en Faunawet. Dit houdt in dat niet willens en wetens schade toe mag worden gebracht aan beschermende natuurwaarden. Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden wel beschermde soorten worden waargenomen, dienen passende maatregelen te worden genomen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

4.10 Kabels en Leidingen

De Nederlandse bodem ligt vol met kabels en leidingen. In een bestemmingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen is het van belang is om vast te stellen of in en rondom het perceel zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren. Dit is vastgelegd in de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION).

Het Kabels en Leidingen Informatie Centrum verstrekt op verzoek een Klic-melding waarop weergegeven is of en waar kabels en leidingen lopen die de ontwikkeling kunnen belemmeren, eventuele meldingen zullen hier vermeld worden.

Uit de Klic-melding van mei 2011 blijkt dat er geen kabels en leidingen aanwezig zijn die de ontwikkeling belemmeren.

4.11 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Gelet op bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, watertoets, bodem, luchtkwaliteit, kabels en leidingen en externe veiligheid om medewerking te verlenen aan de herinrichting van het plangebied. De gemeente is akkoord met de uitvoering van aanvullend archeologisch veldonderzoek ten tijden van bodemsanering.

5 PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Achter de Bogerdlaan 23 Limmen van de gemeente Castricum bestaat uit:

- de verbeelding, schaal 1:1.000, NL.IMRO.0383.BPL11Bogerdlaan23-VO01, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven, met bijbehorende verklaring;
- de planregels;
- een toelichting;
- diverse bijlagen (m.n. omgevingsonderzoeken).

De verbeelding en de planregels vormen in onderlinge samenhang de juridisch 'bindende' delen van het plan, waaruit voor een ieder bindende regels voortvloeien. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk binnen de door het beleid gewenste mogelijkheden, van de bestaande situatie af te wijken en een woonbuurt te ontwikkelen. Op de verbeelding zijn bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Juridische vormgeving

De uitgangspunten voor het juridische plan zijn als volgt:

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

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

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

De planregels van het bestemmingsplan beginnen zoals gebruikelijk met *Begrippen* en *Wijze van meten*. In dit eerste hoofdstuk met inleidende bepalingen wordt een aantal begrippen dat nadere toelichting vereist, verduidelijkt om interpretatieproblemen bij de uitvoering van het bestemmingsplan zoveel mogelijk te voorkomen.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen

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

De bestemmingen hebben de volgende volgorde van opbouw:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen (optioneel);
4. afwijking van de bouwregels (optioneel);
5. specifieke gebruiksregels (optioneel);
6. afwijking van de gebruiksregels (optioneel);
7. omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden (optioneel);
8. wijzigingsbevoegdheid (optioneel).

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

Langs de zuidrand van het plan, langs de Bogerdlaan is een groene plek gesitueerd. Binnen de bestemming groen zijn naast groen ook nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, en functies met waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan.

Tuin

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

Verkeer

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

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op de woningen met bijbehorende erven. Gekozen is voor bestemmingsvlakken met bouwvlakken.

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

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

De planregels bieden de mogelijkheid tot het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op bijvoorbeeld 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.

Waarde – archeologie - 2

Gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie - 2' zijn bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Op gronden met deze bestemming mogen zonder archeologisch onderzoek geen gebouwen en bouwwerken worden gerealiseerd met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm. Alsmede geen graafwerkzaamheden plaatsvinden dieper dan 40 cm. Hiervoor heeft het bevoegd gezag de bevoegdheid een omgevingsvergunning te verlenen opdat er gebouwd kan worden overeenkomstig de andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de archeologische waarde van het gebied. Ook geldt er een stelsel van omgevingsvergunningen voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen deze bestemming. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om de bestemming toe te voegen, dan wel te verwijderen indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit wenselijk, dan wel mogelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen

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

5.3 Handhaving

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

6 HAALBAARHEID

6.1 Uitvoerbaarheid

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid aspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 oktober gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode werd een ieder mondeling of schriftelijk de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen.

Gedurende openingstijden was het voorontwerpbestemmingsplan met alle bijlagen analoog raadpleegbaar op de gemeentelijke locatie. Het ontwerpbestemmingsplan met alle bijlagen was tevens digitaal raadpleegbaar via:

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

Tijdens de inspraakperiode is een inspraakreactie binnen gekomen. Deze inspraakreactie is verwerkt in een aparte 'Nota van inspraak en overleg'.

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

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen.

Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een Gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

De gronden in het plangebied zijn eigendom USP Vastgoed BV. De realisatie van de bestemming ligt daarmee in handen van USP Vastgoed BV. De Gemeente Castricum heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de USP Vastgoed BV.