

Gebiedsvisie Noordelijke linten Akersloot

Gemeente Castricum

Vastgesteld door de
gemeenteraad van
Castricum op
25 juni 2026

SVP

Colofon



Publicatiedatum

23 april 2026

In opdracht van

Gemeente Castricum

Ontwerp

SVP Architectuur en Stedenbouw

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen en/of beeldmateriaal dient men vooraf toestemming aan SVP te vragen. In de meeste gevallen zal die graag worden gegeven.

Projectteam

Manon Witbraad
Tess Nijhuis
Ratib Bakri

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Gebiedsvisie

Noordelijke linten Akersloot

Gemeente Castricum



Molen de Oude Knecht door Leon Klein Schiphhorst



Voorwoord

Voor u ligt de Gebiedsvisie Noordelijke linten Akersloot. Met deze visie geven wij uitvoering aan de motie ‘Lokale Woondeal’ van de gemeenteraad van Castricum en aan de daarop gebaseerde bestuursopdracht om te komen tot een zorgvuldig en gebiedsgericht kader voor woningbouw in het landelijk gebied van Akersloot. Dit met het oog op de dringende woningbehoefte in onze gemeente.

De aanleiding voor deze visie is tweeledig. Enerzijds is er een grote behoefte aan woningen binnen onze gemeente. Anderzijds hebben grondeigenaren in het buitengebied initiatieven ingediend voor kleinschalige woningbouw langs de bestaande linten. De gemeenteraad heeft het college verzocht deze plannen te inventariseren, in gesprek te gaan met initiatiefnemers en de mogelijkheden voor woningbouw te beoordelen binnen de geldende provinciale kaders. Daarbij geldt het uitgangspunt ja, mits: ruimte bieden waar dat verantwoord kan, met behoud van de kernkwaliteiten van het landschap.

De Noordelijke linten van Akersloot maken deel uit van het Beschermd Landschap Noord-Kennemerland en kennen bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden, waaronder het weidevogellandschap. Dat vraagt om een zorgvuldige benadering. In deze gebiedsvisie zijn de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten in beeld gebracht en vertaald naar heldere kaders voor eventuele ontwikkelingen. Nieuwe woningen zijn uitsluitend denkbaar in zeer lage dichtheden, met respect voor de bestaande lintstructuur en met oog voor versterking van natuur en landschap.

De visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met bewoners, grondeigenaren, initiatiefnemers en deskundigen, en in afstemming met de provincie. Wij danken allen die hebben bijgedragen aan dit proces voor hun betrokkenheid en constructieve inbreng. Met deze gebiedsvisie bieden wij duidelijkheid over het toekomstbeeld voor dit deel van het buitengebied van Akersloot en leggen wij een transparant toetsingskader vast voor toekomstige initiatieven.

Castricum,
25 februari 2026

Namens het college van burgemeester en wethouders,
Paul Slettenhaar

Inhoudsopgave

Voorwoord

Inleiding

De opgave	
Grenzen van het gebied	
Doel gebiedsvisie	
Proces	
Participatie	

Beleid

Provinciaal beleid	
Gemeentelijk beleid	

Intermezzo

Participatie

Informatieavonden	
Spreekuur initiatiefnemers	

Inventarisatie en analyse

Gebiedsafbakening visie	
Landschap en cultuurhistorie	
Huidige bebouwing en gebruik	
Groenstructuur	
Waterstructuur	
Verkeersstructuur	
Wonen	
Landschap en natuurwaarden	
Ligging en begrenzing	
Natuurwaarden Beschermd Landschap	
Natuurwaarden NNN	
Aandachtspunten en belemmeringen	

5	Gebiedsvisie	51
	Open landschap	51
11	Bebouwingsvlak en locaties voor kleinschalige	
11	woningbouw	52
11	Splitsen van woningen	52
12	Openbaar gebied	53
12	Mobiliteit	53
13		
	Ruimtelijke kaders	57
17	Deelgebieden	57
17	Ruimtelijke kaders lintbebouwing	59
21	Ruimtelijke kaders erfbebouwing	62
	Ruimtelijke kaders buurtschap het Hoorne	66
26	Ruimtelijke kaders buurtschap Lamoor	69
	Referenties schuurtypologie	72
31		
31	Uitvoering gebiedsvisie	77
31	Aantal initiatieven in relatie tot kleinschalige	
	woningbouw	77
35	Voorwaarden provincie	77
35	Mobiliteit	78
35	Planologisch-juridisch kader	78
37		
37	Bijlage	83
39	Inventarisatie bestaande bebouwing	83
39	Molenbiotoop berekening	84
41	Bronvermelding	85
43	Informatieavond 1	86
43	Informatieavond 2	94
43		
43		
47		

1. Inleiding



Gebiedsafbakening



Inleiding

De gemeenteraad van Castricum heeft in 2020 een motie aangenomen voor een 'Lokale Woondeal'. Het doel van de motie is onderzoeken in hoeverre het toevoegen van kleinschalige woningbouw mogelijk is in het landelijk gebied en welke initiatieven hier bij grondeigenaren voor zijn. In overleg met de Provincie is besloten voor de aangewezen locaties, waaronder de locatie 'Noordelijke linten Akersloot' een integrale gebiedsvisie op de stellen. En dit te doen in afstemming met inwoners, eigenaren en deskundigen. Voorliggende gebiedsvisie is hiervan het resultaat.

De opgave

Aanleiding voor de motie is enerzijds de grote behoefte aan woningbouw in Castricum en anderzijds een aantal woningbouwinitiatieven van grondeigenaren in het landelijk gebied. De gemeenteraad vraagt te inventariseren welke plannen er zijn voor kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied en deze op haalbaarheid te beoordelen. Daarbij vraagt ze met initiatiefnemers in gesprek te gaan en te beoordelen of deze passend zijn binnen het provinciaal beleid. En zo ja, hiervoor een beleidskader te ontwikkelen.

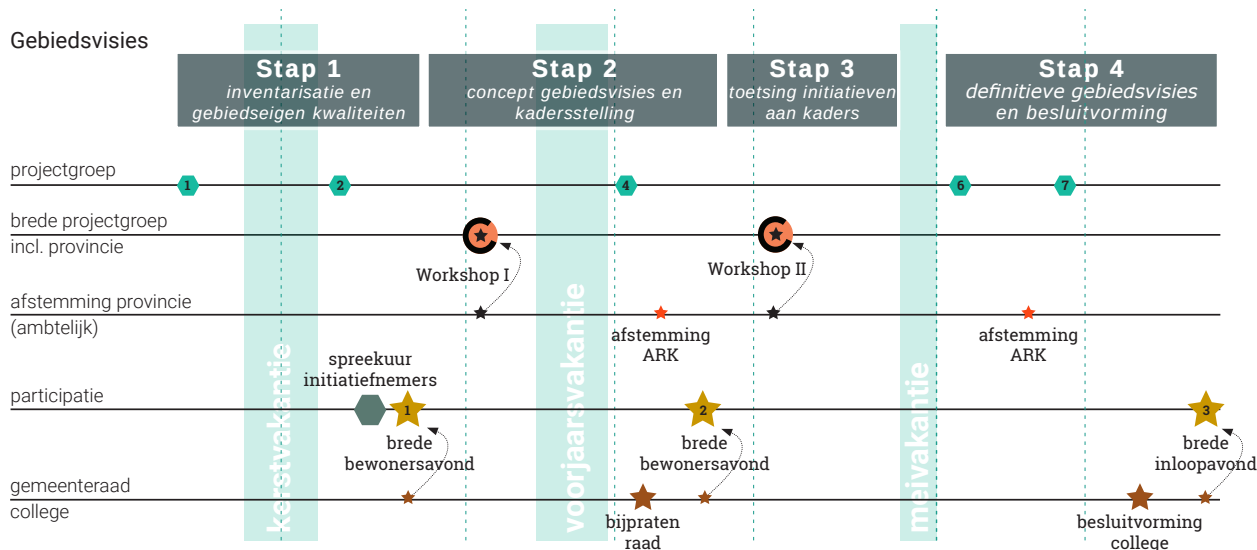
In een eerdere fase van de uitwerking van de motie heeft een analyse plaatsgevonden van de gebieden in de linten en aan de kernen die mogelijk geschikt zijn voor een beperkte toevoeging van woningen. De gebieden met beperkingen door ligging in/aan Natura 2000 gebied, NatuurNetwerkNederland, Weidevogel-leefgebied en binnen de LIB 5 Contour van Luchthaven Schiphol zijn hierbij afgevallen. De overgebleven gebieden liggen binnen Beschermd Landschap (voorheen Bijzonder Provinciaal Landschap - BPL) dan wel in Landelijk gebied waarvoor op grond van de Provinciale Omgevingsvisie en bijhorende Verordening eveneens belemmeringen gelden.

Overleg met de Provincie heeft het inzicht opgeleverd dat in deze gebieden voor kleinschalige woningbouw

in beginsel ruimte kan worden gevonden. Om een goede afweging te kunnen maken heeft de Provincie verzocht om per gebied een integrale gebiedsvisie op te stellen. Deze visie moet uitgaan van de mogelijkheden tot versterking van de kernkwaliteiten van het landschap in relatie met de (toevoeging van) bebouwing. De 'oordelijke linten Akersloot' is één van de gebieden waarvoor een gebiedsvisie is opgesteld.

Grenzen van het gebied

De gebiedsvisie richt zich op de realisatie van kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied. Aan de zuid- en oostzijde wordt de begrenzing dan ook bepaald door de Roemerdijk en de Geesterweg, overgaand in Schouw en Boekel. Aan de westzijde wordt de begrenzing bepaald door het Beschermd Landschap (voorheen Bijzonder Provinciaal Landschap - BPL) en de indicatieve begrenzing van het Beschermingsgebied Weidevogels. Dit is geen harde grens maar ligt ergens tussen de Hoogegeest en de watergang ten westen daarvan. De percelen ten westen van de Hoogegeest zijn onderdeel van het gebied maar hier zal specifiek overleg met de Provincie nodig zijn over de bescherming van weidevogels. Aan de noordzijde vormt de Lamoorslaan de grens en aan de noordoostzijde vormt de perceelgrens van Boekel 12 de begrenzing van het gebied. Op de luchtfoto is deze grens weergegeven.



Procesvoorstel- opstellen gebiedsvisie 'Noordelijke linten Akersloot'

Doel gebiedsvisie

De gebiedsvisie geeft op basis van een brede inventarisatie duidelijkheid over waar kleinschalige woningbouw wel en niet is toegestaan en waarom. In deze inventarisatie speelt het Beschermd Landschap Noord-Kennemerland van de Provincie Noord-Holland een belangrijke rol. De visie specificeert de kernkwaliteiten van het Beschermd Landschap voor het gebied 'Noordelijke linten Akersloot'. Het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten vormt hierbij het uitgangspunt waarbij het karakter van het landelijk gebied moet worden behouden en de bestaande bebouwingslinten als dragers moeten worden gerespecteerd. Hierbij is alleen kleinschalige woningbouw in zeer lage dichtheden toegestaan. De ruimtelijke kaders geven vervolgens aan waar een eventuele woningbouwontwikkeling aan moet voldoen, op het gebied van beeldkwaliteit, erfinrichting, natuurinclusie en klimaatadaptatie.

De gebiedsvisie moet duidelijkheid bieden aan grondeigenaren, bewoners en initiatiefnemers over wat het toekomstbeeld is voor dit deel van het buitengebied van Akersloot. Daarnaast biedt het voor initiatiefnemers en de gemeente een toetsingskader voor mogelijke ontwikkelingen. En tot slot geeft het

de Provincie een meer specifiek handvat bij de beoordeling van woningbouwinitiatieven in het Beschermd Landschap.

Proces

Er is een gemeentelijk projectteam opgericht waarin verschillende gemeentelijke deskundigen en een stedenbouwkundige van bureau SVP samenwerken. Gedurende het proces is op twee momenten overleg ingepland met verschillende deskundigen van de provincie. Ook zijn er drie momenten opgenomen voor overleg met en participatie door inwoners, grondeigenaren, initiatiefnemers en overige deskundigen. Voor deze bijeenkomsten zijn ook de gemeenteraadsleden uitgenodigd. Tot slot wordt de wethouder regelmatig bijgepraat, wordt de gemeenteraad tussendoor een keer bijgepraat en vindt aan het eind van het proces besluitvorming plaats door de gemeenteraad.

Participatie

Om tot de gebiedsvisie te komen is het belangrijk te weten wat er speelt en leeft, wat belanghebbenden belangrijk vinden en waar zij zich zorgen over maken. Om dit te faciliteren is een participatieplan opgesteld waarin de verschillende overlegmomenten, de vorm van het overleg, de genodigden en het doel zijn vastgelegd.

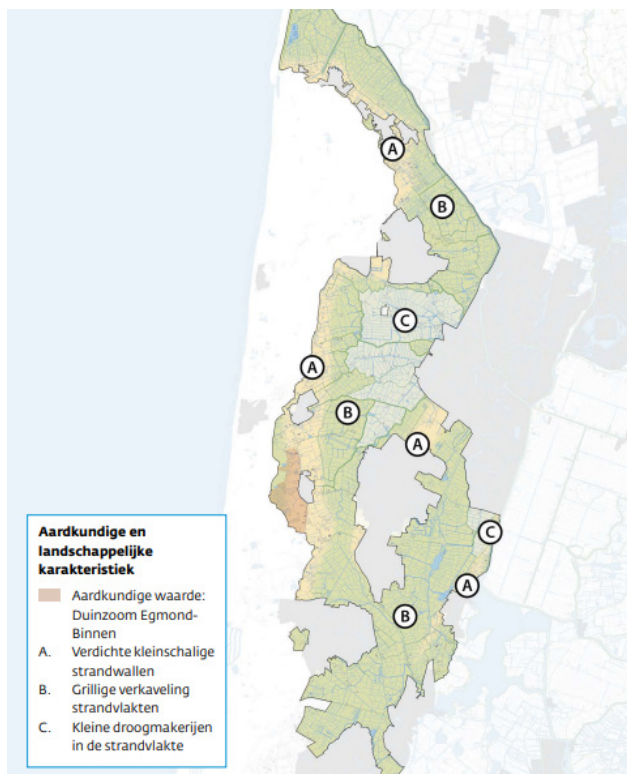
Zo is er voor initiatiefnemers een spreekuur georganiseerd waar zij hun plannen, ideeën of wensen konden toelichten. Ook is hier besproken welke kansen de specifieke ontwikkeling heeft om bij te dragen aan de gemeenschap en zorg draagt voor klimaatadaptatie en het versterken van de natuurwaarden. Op deze manier is een goed beeld ontstaan van welke initiatieven er zijn in en om het gebied.

Daarnaast is een drietal informatieavonden voor inwoners, grondeigenaren en andere belanghebbenden georganiseerd. Voor deze avonden zijn ook de gemeenteraadsleden en betrokken professionals zoals Stichting Historische vereniging Oud-Akersloot, Erfgoedplatform gemeente Castricum, Stichting Oer-IJ, Vogelwerkgroep Midden-Kennemerland en LTO Noord uitgenodigd. Op de eerste en tweede avond is om input vanuit de aanwezigen gevraagd. Op de derde avond is de gebiedsvisie met de kaders gepresenteerd ter informatie.

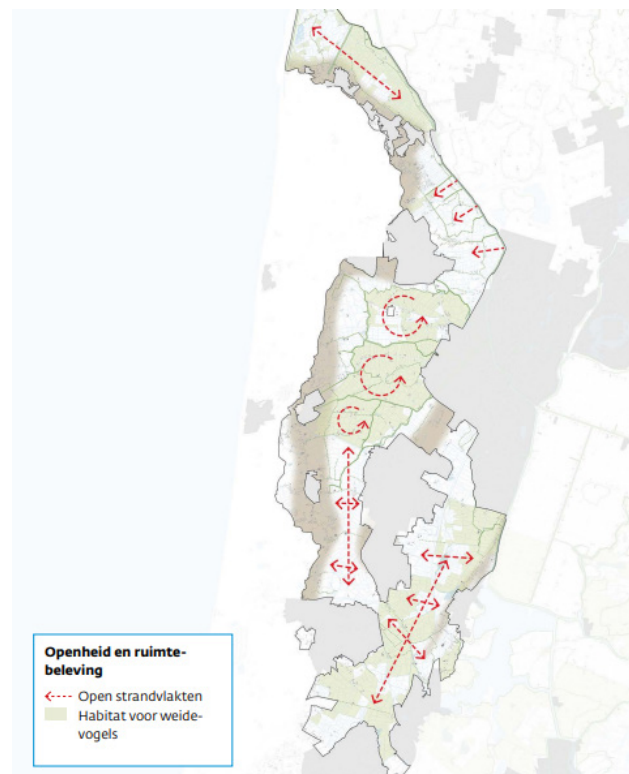


Foto richting noorden op de Hoogegeest ter hoogte van de Hoornselaan

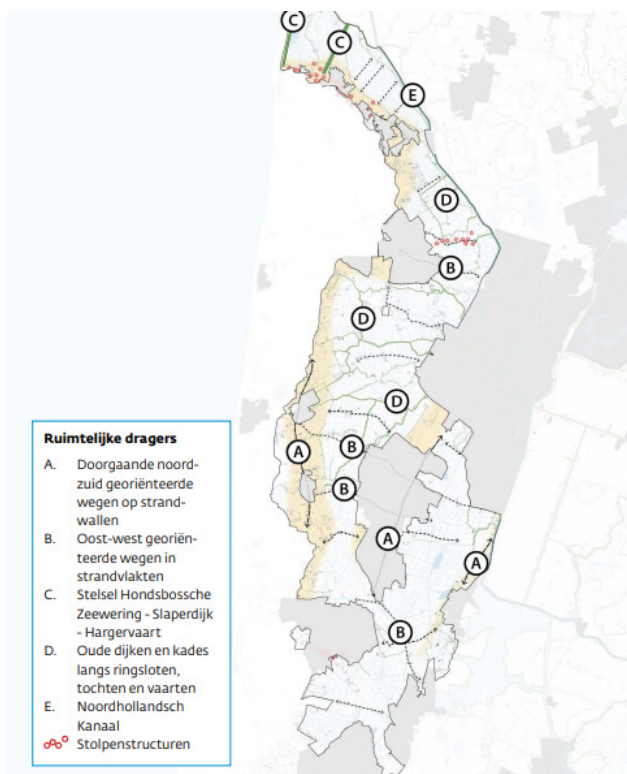
2. Beleid



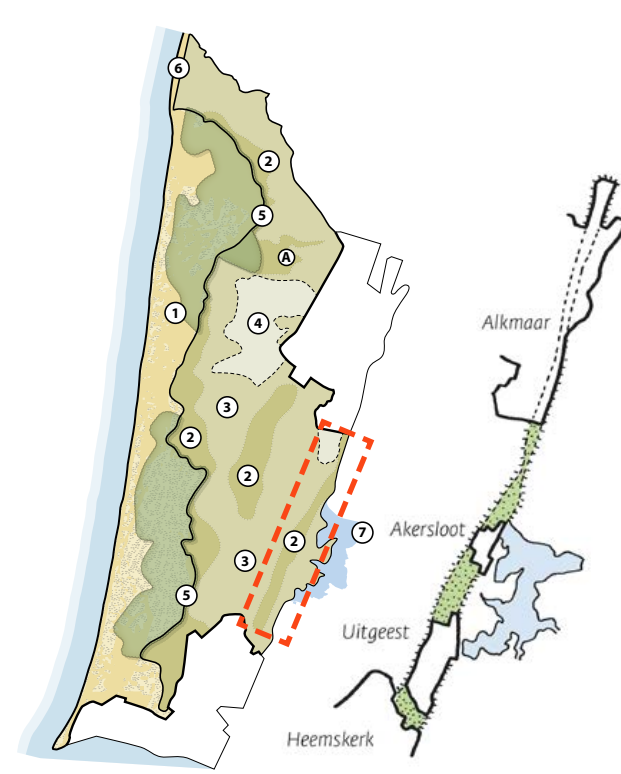
Kernkwaliteit Aardkundige en landschappelijke karakteristiek BPL



Kernkwaliteit Openheid & ruimtebeleving BPL en habitat voor weidevogels



Kernkwaliteit Ruimtelijke dragers BPL



Strandwal de Smallewal waarop Akersloot ligt

Beleid

Er is op de locatie 'Noordelijke linten Akersloot' reeds verschillend provinciaal en gemeentelijk beleid van toepassing. Bij het opstellen van de gebiedsvisie is het belangrijk dit beleid of andere afspraken helder te hebben. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsdocumenten beschreven en dan met name waar ze van invloed zijn op het gebied en de gebiedsvisie.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau is de Omgevingsverordening (Noord-Holland 2022) van belang voor de Gebiedsvisie Noordelijke linten Akersloot. De Omgevingsverordening NH2022 is een uitwerking van de Omgevingsvisie 2050 waarbij de met inwoners, organisaties en bedrijven opgestelde ambities zijn vertaald naar overzichtelijke wet- en regelgeving die aansluiten bij de praktijk. De Provincie werkt momenteel aan een nieuwe Omgevingsvisie, die in 2026 wordt vastgesteld.

Omgevingsverordening (Noord-Holland 2022)

In de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Holland zijn uitgangspunten benoemd voor het bouwen in Beschermd Landschap (voorheen Bijzonder Provinciaal Landschap, BPL). Aangezien de locatie 'Noordelijke linten Akersloot' volledig binnen dit Beschermd Landschap is gesitueerd, zijn onderstaande kaders en voorwaarden van toepassing.

Voor de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw is subparagraaf 6.2.5.2 Beschermd Landschap van toepassing en dan met name Artikel 6.59a Activiteiten in Beschermd Landschap. Hierin is opgenomen dat er niet meer dan 25 woningen in Beschermd Landschap mogen worden ontwikkeld per kern en dat deze ontwikkelingen de kernkwaliteiten van het Beschermd Landschap niet mogen aantasten. Daarnaast is onder Lid 3 opgenomen dat ontwikkelin-

gen de kernkwaliteiten wél mogen aantasten wanneer er maximaal 25 woningen per kern of dorpslint worden gebouwd onder de cumulatieve voorwaarden 1 t/m 9. Aangezien binnen het gebied 'Noordelijke linten Akersloot' per definitie sprake is van aantasting van de kernwaarden, moet een ontwikkeling altijd voldoen aan de voorwaarden. Deze voorwaarden zijn:

1. Woningen moeten altijd gebouwd worden in of in aansluiting op een kern of dorpslint. De ontwikkeling moet bijdragen aan het behoud of de versterking van de leefbaarheid, vitaliteit of het voorzieningenniveau van de kern of het dorpslint.
2. Het woningbouwprogramma moet passen binnen en bijdragen aan de kwalitatieve woningbouwopgave van de gemeente.
3. De ontwikkeling moet voldoen aan de realisatie van minimaal 30% sociale huur bij nieuwbouw doordat de ontwikkeling zelf voor 30% uit sociale huurwoningen bestaat of doordat de woningvoorraad op het niveau van de betreffende kern of dorpslint reeds bestaat uit 30% sociale huurwoningen of doordat de woningvoorraad op gemeenteniveau reeds bestaat uit minimaal 30% aan sociale huurwoningen of dat de sociale huurwoningen op gemeenteniveau binnen twee jaar in een ander project worden gecompenseerd.
4. Ten aanzien van weidevogels hebben we een wettelijke verplichting tot bescherming en instandhouding. Woningbouwontwikkelingen die de kernkwaliteit habitat voor weidevogels aantasten

zijn daarom niet toegestaan.

5. Als het gaat om aantasting van andere kernkwaliteiten dan de kernkwaliteit habitat voor weidevogels, moet de aantasting zoveel mogelijk worden beperkt. Het plan mag dus geen onnodige aantasting teweegbrengen. Dit uit zich in bijvoorbeeld de indeling en inrichting van het plan.
6. In de planuitwerking moet vervolgens zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten, in combinatie met de ruimtelijke kwaliteitseis als bedoeld in Artikel 6.70. Degene die ontwikkelt moet zorgen voor een investering in behoud en versterking van de kwaliteit van het beschermde gebied waarin ontwikkeld wordt. Door in de planuitwerking voort te bouwen op de kernkwaliteiten (ook de aangetaste) en deze te vertalen in het ontwerp, wordt geborgd dat het plan passend is in het betreffende landschap en de kernkwaliteiten ervan zo goed mogelijk worden gerespecteerd.
7. De ontwikkeling moet natuurinclusief worden gebouwd. Met natuurinclusief bouwen wordt een bijdrage geleverd aan behoud en vergroting van de biodiversiteit in het waardevolle landschap. Hierbij gaat het niet alleen om de kwantiteit (hectares) maar ook om de kwaliteit (soortenrijkdom, toegankelijkheid). De volgende definitie van natuurinclusief bouwen wordt gehanteerd: 'bewust ruimte voor biodiversiteit creëren op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven'. De ontwikkeling moet bovendien voldoen aan de eisen die op grond van Artikel 6.75 gelden voor klimaatadaptatie.
8. Indien in het plan sprake is van een afname van water, groen en biodiversiteit ten opzichte van de

huidige situatie moet dit gecompenseerd worden. Het gaat hierbij niet om kwantitatieve compensatie van Beschermd Landschap (in hectares), maar het gaat om het compenseren van water, groen en biodiversiteit op een kwalitatieve en proportionele wijze.

9. Gedeputeerde Staten moeten over woningbouw ontwikkelingen die de kernkwaliteiten van het Beschermd Landschap aantasten altijd worden geïnformeerd, zowel over de locatie als het aantal woningen van het betreffende plan. Dit met het oog op monitoring en evaluatie van het beleid. Het informeren maakt onderdeel uit van de motivering van het plan en is daarmee zo vroeg mogelijk in de planfase voorafgaand aan de daadwerkelijke ontwikkeling.

NB: Onder Artikel 6.59a Activiteiten in Beschermd landschap, staat tevens: Over woningbouwplannen die niet passen binnen het derde lid, onder a, kunnen GS in bijzondere gevallen het gesprek aangaan om deze onder aanvullende voorwaarden toch eventueel mogelijk te maken.

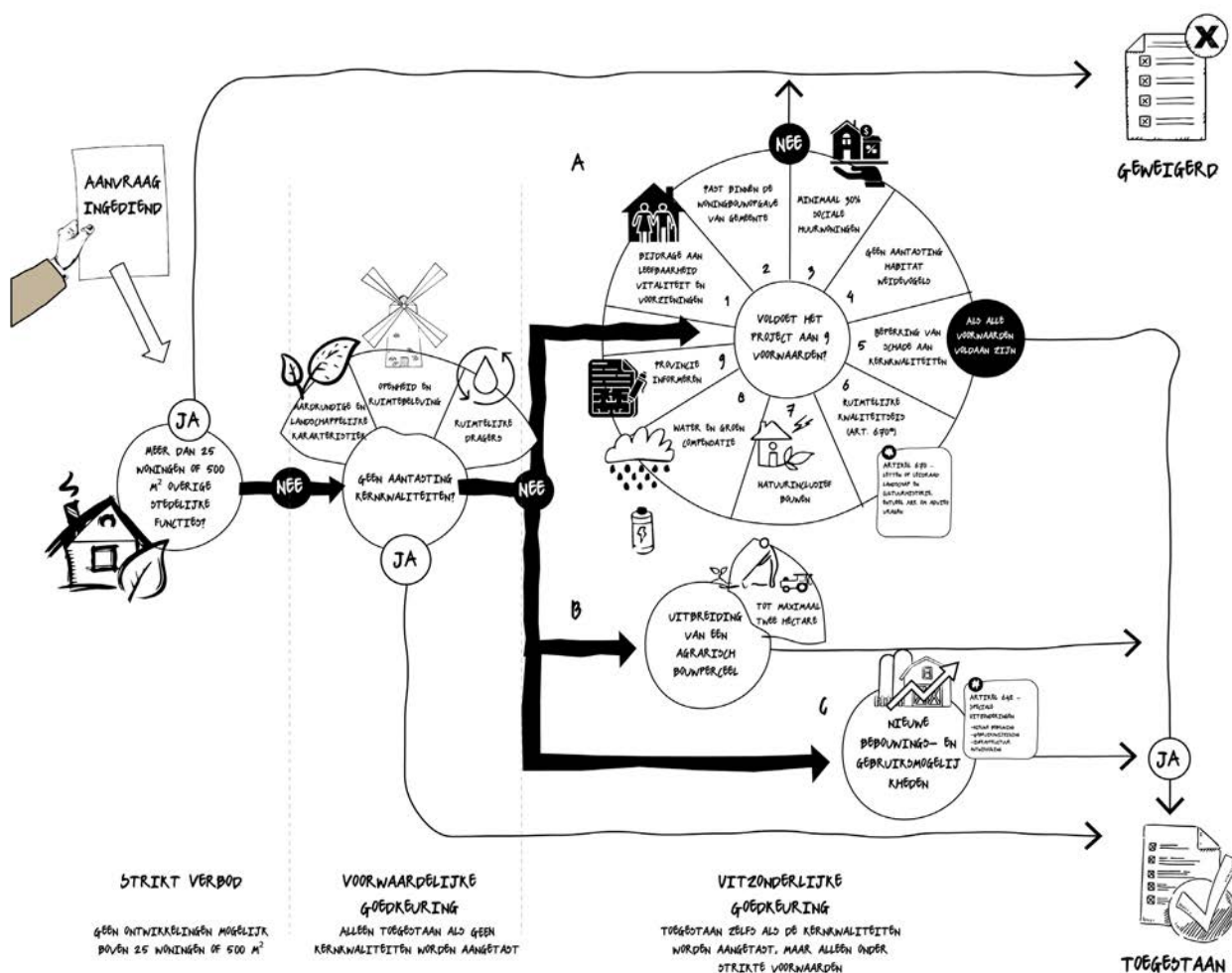
Bijzonder Provinciaal Landschap

In Noord-Holland zijn 32 gebieden aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Dit zijn landschappen waarop de Provincie extra zuinig wil zijn vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier. Noord-Kennemerland is één van deze landschappen. Binnen de Omgevingsverordening NH2022 vormt het BPL een beschermingsregime om de landschappen te beschermen. Per landschap is aangegeven welke ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden aanwezig zijn. Dit zijn de 'kernkwaliteiten' van het landschap. Voorbeelden hiervan zijn het leefgebied voor weide-

BPL Noord-Kennemerland bestaat uit een brede zone van langgerekte strandwallen en –vlakten. In de vlakten liggen zeer oude polders en enkele oude droogmakerijen. Het gebied heeft een bijzonder hoge

De volgende kernkwaliteiten Noord-Kennemerland zijn van toepassing op de Noordelijke linten Akersloot.

1. *Aardkundige en landschappelijke karakteristiek* met



Stroomschema beoordeling woningbouwinitiatieven in Beschermd Landschap (SVP)

de verdichte kleinschalige strandwallen en de grillige verkaveling van de strandvlaktes.

Ruimtelijke ontwikkelingen die een inbreuk zijn op het kleinschalige of bosrijke karakter van de strandwal en duinzoom, zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen die doorzichten verkleinen of blokkeren zijn ook een aantasting van de kernkwaliteit. Daarnaast moet de karakteristieke overgang van duinzoom/strandwal naar de lager gelegen strandvlaktes in stand worden gehouden en herkenbaar blijven.

In de strandvlaktes is sinds de late middeleeuwen de aanwezigheid van duinrellen, kreken (of dieën), dijken en het verkavelingspatroon veelal onveranderd gebleven. Dat maakt deze polders van hoge tot zeer hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen die de waterlopen, dijken of het kavelpatroon significant wijzigen, zijn in ieder geval een aantasting van de kernkwaliteit.

2. *Openheid en ruimtebeleving* van de open strandvlaktes en het contrast met de meer besloten strandwallen en de habitat voor weidevogels. De openheid en vergezichten in de strandvlaktes en de vergezichten vanaf de strandwallen, A9 en langs de Laandervaart zijn onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen in de strandvlaktes of (verdere) verdichting door nieuwe bebouwing in de strandvlaktes zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Een uitzondering hierop zijn bijv. fietspaden, omdat deze niet van invloed zijn op de openheid.

In de strandvlaktes liggen meerdere grote gebieden die een geschikt habitat voor weidevogels zijn. De polder ten oosten van het gebied 'Noordelijke linten Akersloot' is één van deze gebieden. Ruimtelijke ontwikkelingen die de habitat voor de weidevogels

verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van de habitat, of ruimtelijke ontwikkelingen die een verslechtering van sleutelfactoren tot gevolg hebben zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen die niet leiden tot extra verstoring van de habitat en waarbij de verstoring valt binnen de verstoringszone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen de habitat niet. Ze worden daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd.

3. *Ruimtelijke dragers* met de doorgaande noord-zuid georiënteerde wegen op de strandwallen en oost-west georiënteerde wegen in de strandvlaktes. De historische wegen met bebouwing op de strandwallen zijn belangrijke structurerende elementen. Met name het doorgaande karakter van de wegen en de afwisselende beleving van en uitzichten over het landschap zijn van waarde. De wegen in de strandvlaktes zijn veelal van hoge cultuurhistorische en, in combinatie met de openheid eromheen, landschappelijke waarde.

Ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen bij het (historische) karakter van de weg of de beleving van de openheid of beslotenheid vanaf de weg verminderen zijn een aantasting van de kernkwaliteit.

Gemeentelijk beleid

Op gemeentelijk niveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang voor de Gebiedsvisie Noordelijke linten Akersloot:

- Omgevingsvisie gemeente Castricum (2023)
- Nota Omgevingskwaliteit (2023)
- Bestemmingsplan Buitengebied (2014)
- Kadernota Buitengebied gemeente Castricum (2010) en Beeldkwaliteitsplan Buitengebied (2010)

Omgevingsvisie Gemeente Castricum (2023)

In de omgevingsvisie komen de ambities van de gemeente voor de toekomst, de wensen van betrokken partijen en het bestaande beleid, mede op basis van trends en ontwikkelingen, samen. De ambities van de gemeente zijn beschreven aan de hand van drie hoofddoelen, die nader zijn uitgewerkt in verschillende speerpunten. Bij ontwikkelingen binnen deze drie hoofddoelen is het belangrijk om rekening te houden met de kernwaarden. Dit zijn de waarden waar inwoners trots op zijn, die mede de identiteit vormen van de gemeente en waarvoor behoud en liefst versterking belangrijk is.

De hoofddoelen van de gemeentelijke ambitie zijn (met de bijhorende speerpunten):

1. Gezonde dorpen met een gevarieerd woningaanbod
 - Voldoende woningen voor jong en oud.
 - Ontwikkelen met respect voor onze waarden, de cultuurhistorie en de identiteit van onze dorpen.
 - Een netwerk van goede voorzieningen.
 - Openbare ruimte waar maatschappelijke opgaven samenkomen.
 - Iedereen kan meedoen en voelt zich betrokken.
2. Open en gevarieerd landschap met waarden

- Ontwikkelen met respect voor de waarden, de cultuurhistorie, het landschap en onze natuur.
- Ondernemen in het buitengebied is toekomstbestendig.
- Goede balans tussen natuur, landbouw en recreatie.
- Openbare ruimte waar maatschappelijke opgaven samenkomen.

3. Bereikbaar en duurzaam

- Goede verbindingen en duurzame mobiliteit.
- Een duurzame gemeente. De landelijke en provinciale doelen op het gebied van energie, klimaatadaptatie, circulariteit, biodiversiteit en duurzame mobiliteit zijn vertaald naar de gemeente.

De waarden zijn beschreven voor de gemeente als geheel, voor de vier landschappelijke deelgebieden (Strand en duinen; Binnenduinrand; Strandvlaktes; Veenpolderlandschap) en per dorp (Akersloot, Bakkum, Castricum, Limmen, en de Woude).

Tussen de strandwallen, waarop Akersloot is gegroeid, liggen de zogenaamde strandvlaktes. De strandwallen herinneren aan de kustlijnen van wel duizenden jaren geleden. Het contrast tussen de tegenwoordig dichtbebouwde strandwallen en het open poldergebied is nog altijd groot. Op de hoge en droge strandwallen wordt sinds oudsher gewoond en geboerd. Hier vinden we de oudste, archeologische vondsten binnen de gemeente. Het agrarische gebruik begon klein maar kon zich door bedijking ontwikkelen over een groot gebied. Een van oorsprong vlak en open gebied waar veeteelt en natuur belangrijk zijn. Een toegankelijk gebied met belangrijke wegen, waterlopen en historische bebouwing, waar koeien, weidevogels en bollen afwisselend in de hoofdrol zijn.

Waarden van de strandvlaktes (polders) en strandwallen zijn:

- Relatief open en onbebouwd buitengebied met zicht op het duingebied;
- agrarische structuur in de polders, bestaande uit veeteelt en bollenteelt;
- langgerekte strandwallen met historische lintwegastructuur en bebouwing;
- oude wegen als verbinding tussen de woonkernen;
- natuurwaarden en ontwikkeling van nieuwe natuur;
- klimaatvriendelijk beheer;
- open landschap met sloten en krekken;
- de waterbeheersing is fysiek zichtbaar door gemalen, molens en sluizen;
- dijken, waaronder oudste dijken van Noord-Holland, circa 1100, de Zanddijk (tussen Bakkum en Limmen) en Limmerdam (tussen Limmen en Akersloot), en andere dijkjes, zoals Zeerijdsdijkje en Maer- en Korendijk;
- mondingsgebied Oer-IJ en vaarten, waaronder Schulpvaart;
- betekenis van een groot deel van het buitengebied voor weidevogels;
- goede fietsverbindingen tussen de dorpen.

Akersloot is een langgerekte geestnederzetting op twee oude strandwallen, Hoogegeest/Westerweg en de Geesterweg, en gelegen tussen polders en open water met fysieke herinneringen aan de waterbeheersing door sluizen, molens en gemalen. In de jaren zeventig werden de beide oude buurten Hongeest en Kerkgeest verbonden door gedeeltelijke bebouwing van de tussengelegen Binnengeestepolder. Kleine

tuinderijen en ligusterhagen herinneren nog aan de oorspronkelijke landschappelijke structuur.

De bebouwing langs de linten is traditioneel met eenvoudige arbeidershuisjes. De linten aan de oostzijde geven met hun smalle straatjes toegang tot de havens. In de jaren tachtig is een villawijk gerealiseerd aan het Kerkemeer en in de jaren negentig is het zuidelijk deel van de Binnengeestepolder bebouwd met seriematige bebouwing in een waterrijke omgeving.

De waarden van Akersloot zijn:

- Historische situering op de oudste strandwal van de gemeente;
- karakteristieke kerken, molens (De Oude Knecht en Noordermolen) en gemaal 1879;
- ligging aan het Alkmaardermeer;
- het oorspronkelijke bebouwingslint is de drager van het dorp;
- veerpont over het Noordhollands kanaal;
- jachthavens bij het dorp;
- aansluiting op de A9.

Tot de waarden van Akersloot horen ook de waarden beschreven onder het Veenpolderlandschap en strandvlaktes en -wallen.

Nota Omgevingskwaliteit (2023)

In 2023 is de nota Omgevingskwaliteit vastgesteld waarin de identiteit en gebiedskwaliteiten van een plek en hoe we die ervaren met als doel het in stand houden (of bereiken) van een goede omgevingskwaliteit. Hierbij kunnen ook culturele en sociale factoren van invloed zijn. De nota bestaat uit twee delen. Deel A is het kaderstellende beleid, met een algemene toelichting over omgevingskwaliteit, een ruimte-

lijke analyse, een gebiedsindeling, de regieniveaus, de gebiedskwaliteiten en de basisprincipes voor een goede omgevingskwaliteit. En deel B is een uitwerking met criteria voor het uiterlijk van bouwwerken en vervangt de 'Welstandsnota 2013'. Hierbij worden verschillende gebiedstypen onderscheiden waarbij de Lintstructuren en het Buitengebied voor de locatie 'Noordelijke linten Akersloot' van toepassing zijn.

In de Nota Omgevingskwaliteit is onderstaande duiding gegeven voor de lintbebouwing die in de basis ook voor de noordelijke lintbebouwing Akersloot van toepassing is.

De lintbebouwing kenmerkt zich door één- en tweezijdig bebouwde wegen met voornamelijk woon- en centrumfuncties in de dorpen en agrarische en recreatieve functies in het buitengebied. De openbare ruimte bestaat uit een rijbaan die afhankelijk van de verkeersfunctie varieert in breedte. Soms zijn er stoepen maar overwegend is er sprake van een gelijkvloers profiel of alleen een rijbaan en grasbermen. De wegen worden op meerdere plekken begeleid door bomenrijen.

In de dorpslinten staat de bebouwing relatief dicht op elkaar en dicht op de straat met licht verspringende rooilijnen. De bebouwingswanden hebben een meer gesloten karakter. De voorgevels staan gericht op de straat. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met een kap. Af en toe is sprake van een groter complex. Naarmate je meer in het buitengebied komt is meer sprake van een open karakter met soms grootschaligere agrarische of recreatieve bebouwing zoals een manege. In het buitengebied is tussen de bebouwing van de linten

door de begroeide en reliëfrijke duinrand of het open polderlandschap goed zichtbaar.

De meeste gebouwen zijn vrijstaand, veelal kleinschalig maar met een variërende grootte. Er is een grote variatie in de verschijningsvorm van bebouwing variërend van stolpen tot relatief nieuwe rijwoningen. De stolpboerderijen vormen bijzondere elementen doordat ze in massa en vormgeving afwijken van de overige bebouwing. De architectuur is over het algemeen zorgvuldig, traditioneel en met een dorps-, ambachtelijke en soms agrarische uitstraling. De individuele panden hebben overwegend één of twee bouwlagen, een pannendak met de nokrichting haaks of evenwijdig op de weg. Het kleurgebruik is wisselend. De oudere bebouwing heeft vaak een zorgvuldige en fijne detaillering. De nieuwere bebouwing heeft een sobere en grove detaillering.

Omgevingsplan (Bestemmingsplan) Buitengebied Castricum, 2014

Voor het gebied 'Noordelijke linten Akersloot' geldt het Omgevingsplan (bestemmingsplan) Buitengebied Castricum. De bestemmingen, gebiedsaanduidingen en regels zijn van toepassing. De bestemmingen zijn onder andere Agrarisch met waarden, Agrarisch-Tuinbouw, Bedrijf, Wonen, Maatschappelijk, Groen, Water en Verkeer.

De gebiedsvisie biedt echter een nieuw ruimtelijk kader waaraan aanvragen tot wijziging van een bestemming worden getoetst. Na vaststelling van de gebiedsvisie zal dit document dan ook het kader vormen voor nieuw op te stellen ruimtelijke plannen..

Het buitengebied van Akersloot wordt gekenmerkt door een historisch gegroeide lintbebouwing die zich

langs dijken, wegen en waterlopen heeft ontwikkeld. Zowel de noordelijke als de zuidelijke lintstructuren zijn beeldbepalend en dragen sterk bij aan de identiteit van het gebied.

Belangrijke ruimtelijke kwaliteiten zijn:

- de openheid van het landschap rondom de linten;
- de lange zichtlijnen richting het Alkmaardermeer;
- de samenhang tussen bebouwing, dijken en sloten;
- cultuurhistorische waarden zoals de verkavelingspatronen en stolpboerderijen.

In beleidsmatige zin ligt de nadruk op behoud en versterking van deze kwaliteiten. Nieuwe bebouwing of functiewijzigingen zijn slechts toegestaan wanneer deze passen bij:

- de schaal en oriëntatie van de bestaande lintbebouwing;
- het behoud van open zichtlijnen en de landschappelijke structuur;
- de cultuurhistorische waarde van het gebied.

Voor vrijkomende agrarische bebouwing geldt dat hergebruik mogelijk is, mits dit ruimtelijk inpasbaar is en bijdraagt aan de landschappelijke kwaliteit.

Recreatieve functies worden gestimuleerd in relatie tot het Alkmaardermeer, zolang zij de openheid en ecologische waarden niet aantasten.

Het Omgevingsplan Buitengebied voor Akersloot richt zich op het koesteren van de historische lintstructuren en het open polderlandschap, terwijl ruimte wordt geboden voor zorgvuldig ingepaste ontwikkelingen die de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit versterken.

Kadernota en Beeldkwaliteitsplan buitengebied 2010

Het buitengebied van Akersloot maakt deel uit van de gemeente Castricum en wordt gekenmerkt door een rijke landschappelijke en cultuurhistorische gelaagdheid. Het dorp ligt op een oude strandwal en heeft zich ontwikkeld als lintnederzetting langs waterwegen en dijken. Kenmerkend zijn de open vergezichten over het Alkmaardermeer en de veenweidepolders,

de aanwezigheid van dijken en sloten, en het contrast tussen de bebouwde linten en de open agrarische gebieden.

In de Kadernota Buitengebied en het Beeldkwaliteitsplan wordt benadrukt dat Akersloot een belangrijke ruimtelijke identiteit bezit. Het gebied heeft waardevolle structuren zoals de historische verkaveling, de dijkstructuur en de langgerekte lintbebouwing. Deze elementen zijn van cultuurhistorisch belang en vormen de basis voor ruimtelijke kwaliteit.

Voor de lintbebouwing in Akersloot gelden specifieke aandachtspunten:

- De zuidelijke en noordelijke linten zijn beeldbepalend en dienen zorgvuldig te worden beschermd en waar nodig versterkt.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten bij de schaal en het karakter van de historische bebouwing.
- De openheid van het landschap rondom de linten en de zichtlijnen naar het Alkmaardermeer zijn kernkwaliteiten die behouden moeten blijven.

Tegelijkertijd staan er uitdagingen op de agenda, zoals de druk van verstedelijking, de functieverandering van agrarische bebouwing, en de opkomst van recreatieve functies. De gemeente streeft ernaar om deze ontwikkelingen zodanig te begeleiden dat de identiteit van Akersloot behouden blijft, terwijl er ruimte is voor passende economische en recreatieve groei.

Akersloot vormt binnen het buitengebied van Castricum een karakteristiek gebied waar de samenhang tussen water, lintbebouwing en open polderlandschap de leidraad vormt voor toekomstig beleid en ruimtelijke keuzes.

1. Identiteit en ruimtelijke kwaliteiten

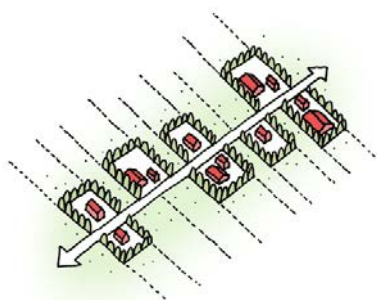
- Akersloot ligt op een oude strandwal en ontwikkelde zich historisch als lintdorp langs dijken en waterwegen.

- Belangrijke landschappelijke elementen:
 - open polderlandschap met zichtlijnen naar het Alkmaardermeer;
 - dijkstructuren en slotenpatronen;
 - langgerekte lintbebouwing, karakteristiek voor de historische ontwikkeling.
 - Deze structuren worden beschouwd als dragende kwaliteiten voor ruimtelijke kwaliteit en dienen richtinggevend te zijn bij nieuwe initiatieven.
- ## 2. Behoud en versterking
- Openheid en zichtlijnen zijn kernwaarden: bebouwing buiten de bestaande linten wordt zeer terughoudend toegestaan.
 - Lintbebouwing (zowel zuidelijk als noordelijk) moet in schaal, korrelgrootte en oriëntatie aansluiten bij de bestaande structuur.
 - Cultuurhistorische elementen (dijken, verkavelingspatronen, stolpboerderijen) moeten worden beschermd en waar mogelijk beleefbaar gemaakt.
- ## 3. Richtlijnen voor ontwikkelingen
- Agrarische functies:
 - Functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing is mogelijk, mits passend bij schaal en karakter van het landschap.
 - Agrarisch natuurbeheer en verbrede landbouw worden gestimuleerd.
 - Wonen en bebouwing:
 - Nieuwe woningen uitsluitend binnen bestaan de linten of in uitzonderlijke gevallen als hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid).
 - Nieuwe bebouwing moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan: respect voor historische structuren, eenvoudige hoofdvormen, gebruik van traditionele materialen en oriëntatie op linten.
 - Recreatie en toerisme:
 - Ontwikkeling van recreatieve functies (watersport aan Alkmaardermeer, routes voor wandelen en fietsen) wordt gestimuleerd, mits dit de openheid en ecologische waarden niet aantast.
 - Kleinschalige verblijfsaccommodaties kunnen worden toegestaan in hergebruikte bebouwing.
- ## 4. Kaders voor besluitvorming
- Toetsing aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied (2010) is verplicht voor alle ruimtelijke initiatieven.
 - Ontwikkelingen worden beoordeeld op bijdrage aan:
 - behoud/versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
 - versterking van de ruimtelijke identiteit van Akersloot;
 - duurzame omgang met natuur en water;
 - evenwichtige combinatie van economische functies (agrarisch, recreatief) met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

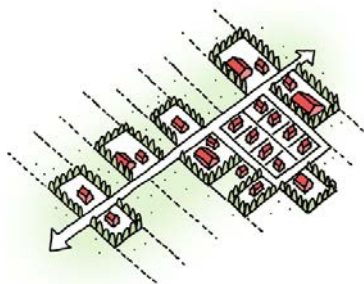
Intermezzo

Prachtlandschap Noord-Holland!

De provincie Noord-Holland heeft in *Prachtlandschap Noord-Holland! Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018* nauwkeurig omschreven hoe regionaal geldende principes op kleine schaal van toepassing zijn. Deze principes zijn vertaald naar de lokale schaal in deze gebiedsvisie. Ter ondersteuning van de argumentatie over gemaakte ontwerpkeuzes is het belangrijk de geldende principes voor Akersloot-Noord toe te lichten in een kort intermezzo.

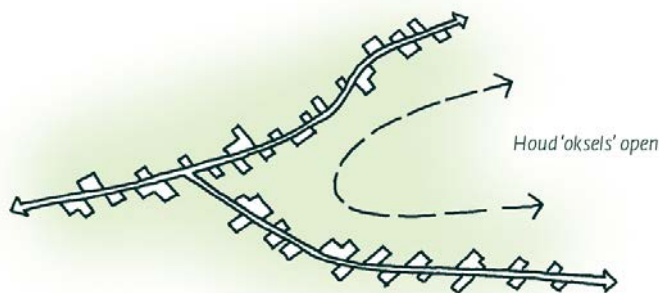


✓ Erven zijn direct en individueel ontsloten aan het lint.



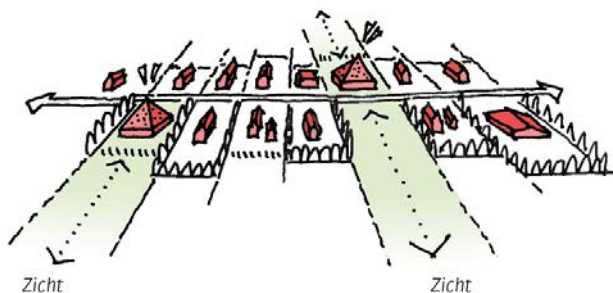
✗ Geen woonbuurten aan het lint.

Houd het lint herkenbaar en/of versterk het als structuur in het landschap. Wees terughoudend en zorgvuldig met het ontwikkelen van woonbuurten aan of achter het lint.



Houd 'oksels' open

Houd ruimte tussen twee linten vrij en houd 'oksels' tussen kruisende linten open.

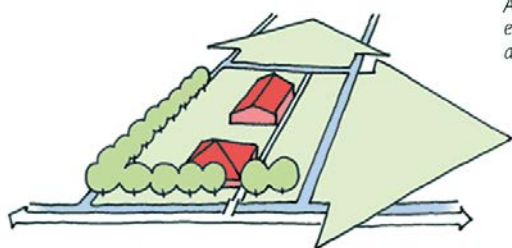


Zicht

Zicht

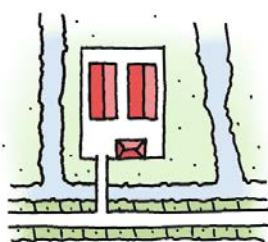
Zicht vanaf de linten op het landschap en vice versa.

Behoud de doorzichten vanaf de linten naar het landschap naast het lint. De mate van openheid verschilt per type lint.

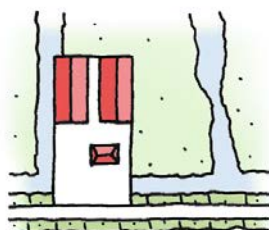


Afhankelijk van het type lint kan erfuitbreiding het beste naar achteren of juist opzij

Maak bij erfuitbreiding een zorgvuldige afweging of de nieuwe bebouwing het beste achter of naast de bestaande bebouwing kan worden geplaatst.

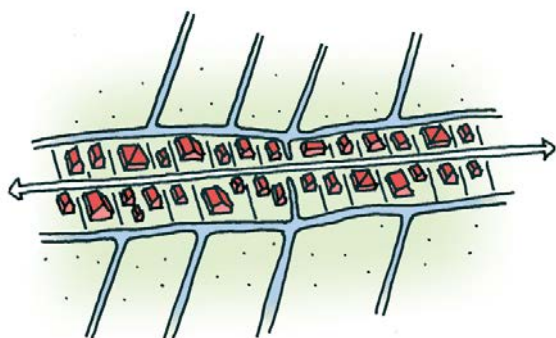


Behoud weg- en kavelsloten.



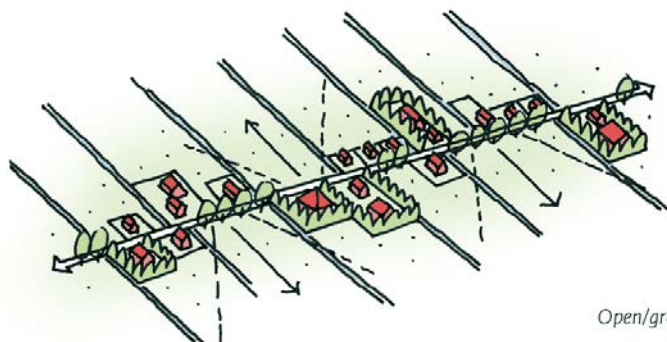
Het dempen van de sloot of aanpassingen aan het profiel van de watergang zijn niet wenselijk.

Behoud aanwezige kavelsloten tussen de erven en behoud karakteristieke erfbeplanting of voeg die toe als dit kenmerkend is voor het landschap en/of erftype.



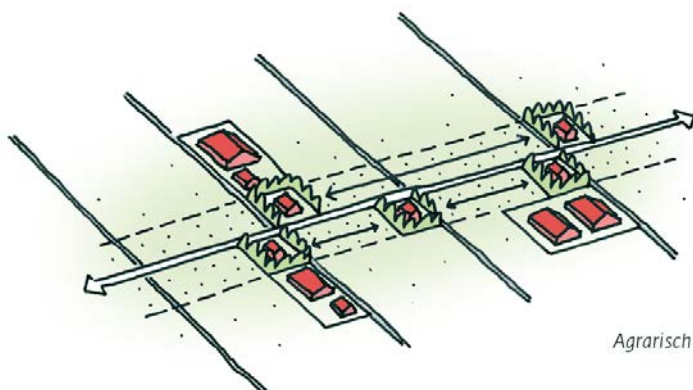
Behoud achtersloten die de schaalverschillen markeren

Behoud de achtersloten als zij de schaalverschillen markeren tussen smalle kavels aan het lint en brede kavels in het achterliggende landschap.



Open/groen lint

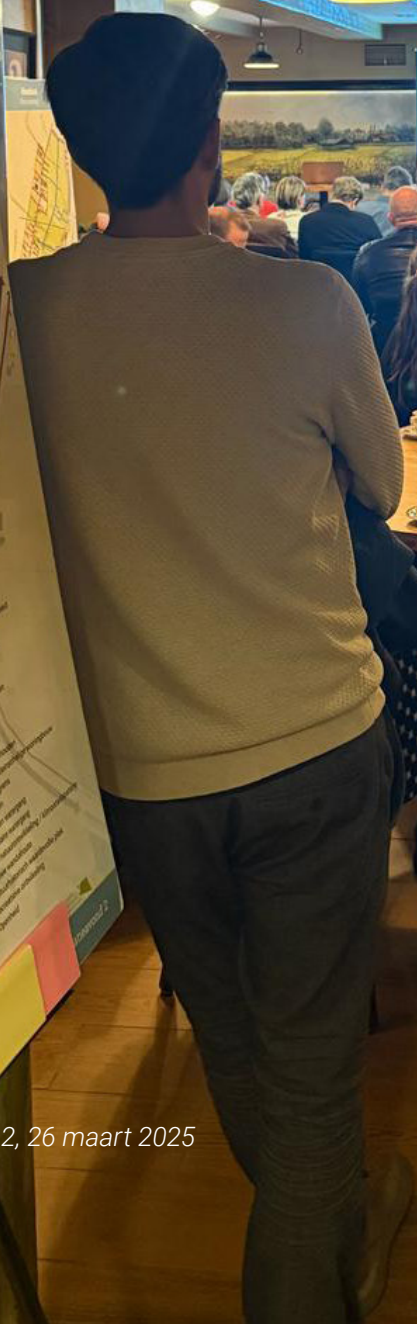
Ontwikkel in dezelfde maat en schaal als de overige bebouwing in het lint. Zorg voor diversiteit in de bebouwing, voorkom repetitie.



Agrarisch lint

Behoud de bredere doorzichten tussen de bebouwing en de relatie tussen het lint en het direct aangrenzende landschap.

3. Participatie



Informatieavond 2, 26 maart 2025

Participatie

Vanuit de Motie Lokale Woondeal is een intensief samenspel met grondeigenaren en andere stakeholders als uitgangspunt meegegeven. Dit proces is vastgelegd in een Participatieplan en voorziet in een drietal brede informatieavonden voor inwoners, grondeigenaren en andere belanghebbenden of geïnteresseerden. Daarnaast is er een tweetal spreekuren georganiseerd voor grondeigenaren die een initiatief hebben in, of grenzend aan, het gebied.

Informatieavonden

Gedurende het proces, om te komen tot een gebiedsvisie, is op een drietal momenten een informatieavond georganiseerd. Op de eerste avond op 29 januari 2025 is de opgave toegelicht vanuit de Motie Lokale Woondeal. Hierin verzoekt de raad om de kansen voor kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied van de gemeente Castricum te onderzoeken. De locatie 'Noordelijke linten Akersloot' is één van deze locaties. Vervolgens is het huidig provinciaal beleid omtrent het Beschermd Landschap en bijhorende kernkwaliteiten toegelicht. En na het plenaire deel is de aanwezigen gevraagd hun input voor het opstellen van de gebiedsvisie mee te geven.

Op de tweede avond op 26 maart 2025 is een terugkoppeling gegeven van de eerste avond en is de (tot standkoming van de) concept gebiedsvisie toegelicht. Hierna konden aanwezigen hun reactie hierop kenbaar maken.

Op de derde avond is de gebiedsvisie gepresenteerd en is er ten behoeve van het proces geen reactie meer gevraagd aan aanwezigen.

In de bijlage is het uitgebreide verslag met de opgehaalde input van beide avonden opgenomen en is aangegeven op welke wijze deze input een rol heeft gespeeld bij het opstellen van de gebiedsvisie.

Spreekuur initiatiefnemers

Op 16/21 januari en op 11-14 maart zijn gesprekken gevoerd met grondeigenaren in en rond het gebied die een initiatief hebben om woningbouw te ontwikkelen op hun perceel. De initiatieven zijn in meerdere vormen divers. In omvang gaat het zowel om plannen voor één woning als om 25 woningen (het maximale aantal dat de Provincie in de verordening noemt).

In uitwerking zijn de enerzijds ver uitgewerkte plannen met concreet genoemde woningaantallen en anderzijds slechts dromen of ideeën, deels ontstaan naar aanleiding van de Motie Lokale Woondeal. Tot slot gaat het om initiatieven die binnen de gebiedsafbakening vallen maar ook om initiatieven die hier (ver) buiten liggen.

Op verzoek van de gemeenteraad is de gebiedsafbakening naar aanleiding van deze gesprekken vastgesteld. Hierbij zijn de percelen ten westen van de Hoogegeest toegevoegd aan het gebied omdat de Provincie Noord-Holland voor de begrenzing van het beschermingsgebied weidevogels een indicatieve lijn hanteert. En daarnaast is perceel Boekel 12 toegevoegd aan het gebied omdat deze in ruimtelijk opzicht onderdeel is van buurtschap Lamoor.

4. Inventarisatie en analyse



Inventarisatie en analyse

De locatie 'Noordelijke linten Akersloot' ligt aan de noordzijde van de dorpskern van Akersloot. De linten, Hoogegeest en Geesterweg/Schouw/Boekel bevinden zich grotendeels op het hoogste deel van de twee strandwallen waarop Akersloot is ontstaan. Het gebied ertussen is de lager gelegen strandvlakte, ook wel Binnengeesterpolder genoemd, met in het midden op het diepste punt waterloop De Strammer.

Gebiedsafbakening visie

Er is een gebiedsafbakening vastgesteld door het College van Burgemeesters en Wethouders waarvoor de gebiedsvisie wordt opgesteld. Op de luchtfoto is dit gebied aangegeven, alsmede de verschillende kadastrale percelen die binnen dit gebied zijn gesitueerd. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Roemersdijk, aan de westzijde vormt de sloot ten westen van de percelen aan de Hoogegeest de grens, aan de noordzijde het fietspad richting de Boekelermeer, de Lamoorslaan en de percelen horende bij buurtschap Lamoer en aan de oostzijde de wegen Boekel, Schouw en Geesterweg. Alle percelen binnen deze contour maken deel uit van de gebiedsvisie.

Landschap en cultuurhistorie

De locatie ligt binnen de Limmerpolder en de Binnengeesterpolder nabij het Alkmaardermeer. Het voormalige Oer-IJ en de aanwezigheid van het landschap met de strandwallen en -vlakten is van invloed geweest op de vestiging van bewoners en de ontginning van het gebied. De Hoogegeest is de oudste structuur in dit gebied. Maar zowel aan de Hoogegeest als de Geesterweg zijn sporen van historische bewoning gevonden.

Kenmerkend aan de Hoogegeest zijn de aan de weg geplante restanten van oude ligusterhagen. Deze hagen werden vanouds geplant ter afbakening van de particuliere percelen, om karren binnen de openbare weg te houden en om bij verplaatsingen het vee 'binnen de perken' te houden. Het terugbrengen is jarenlang gesubsidieerd maar dit is in 2003 gestopt.

Aan de noordzijde van de Geesterweg staan vier volwassen beukenhagen van circa 2 meter hoog haaks op de weg (ten noorden van huisnummer 30). en circa 20 meter uit elkaar. De hagen hebben een lengte van circa 50 meter, tevens de breedte van de strandwal ter plekke. De hagen zijn kort na de Tweede Wereldoorlog geplant om stuiven te voorkomen voor de bollenteelt die daar plaatsvond.

Tussen de bebouwing van de Hoogegeest en de Geesterweg bevinden zich behalve de noord-zuid lopende Strammer nog meerdere, eeuwenoude waterlopen in de strandvlakte.

In het plangebied is een aantal gebieden aangewezen als locatie met archeologische waarde. En daarnaast zijn er drie gemeentelijke monumenten aanwezig:

- Pontweg noord 2a (molen De Knecht)
- Hoogegeest 30 (boerderij uit 1927)
- Geesterweg 3 (voormalige molenaarswoning).

< Gebiedsafbakening met kadastrale verdeling



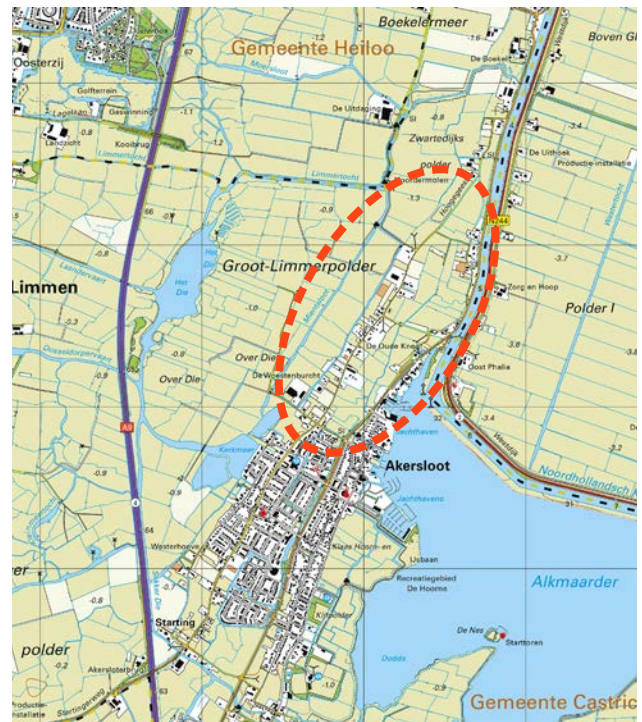
1900



1960



1980



2020

Huidige bebouwing en gebruik

De locatie bestaat deels uit percelen met een agrarische bestemming die in gebruik zijn als grasland, tuinbouw, paardenwei of een variatie (wildgroei) aan beplanting en deels uit percelen met bebouwing. Met name het aantal paardenweiden is de afgelopen decennia sterk toegenomen, zowel bedrijfs- als hobbymatig. Hierbij valt op dat het landschap, door de versnippering van het agrarische gebied in kleinere percelen en het aanbrengen van hekwerken (paardenbakken), soms een rommelig beeld vertoont. Ook verschaalt en verruigt de graslandvegetatie.

Op de percelen in het gebied is een diversiteit aan bestaande bebouwing aanwezig met een woon-, bedrijfs- of maatschappelijke functie. De woonbebouwing is in verschillende tijden gebouwd waardoor er een gevarieerd beeld van bouwvolumes, architectuur en materialisatie aanwezig is. De afstand tussen de bebouwing varieert van zeer ruim tot op een aantal plekken duidelijk herkenbare clustering van bebouwing. Ook de afstand tot de weg is verschillend met soms ruime voorerven/tuinen maar soms ook bebouwing direct aan de weg. Bij de woonbebouwing zijn veelal bijgebouwen in de vorm van schuren, garages en stallen te vinden. De bedrijfsbebouwing bestaat over het algemeen uit loodsen, kassen en schuren met deels opslag op het erf dat een verrommeld beeld oplevert.

Op de dijk langs het Noordhollands kanaal is het buurtschap Lamoor gesitueerd. Een concentratie van bebouwde en onbebouwde percelen ingeklemd

tussen de Boekel en de Boekelerweg achter de percelen langs. Enige bedrijfsbebouwing is ten westen van de Boekelerweg, in de strandvlakte gesitueerd. Iets zuidelijker ligt buurtschap het Hoorne, vlakbij de pont en waar de Hoornselaan via de Pontweg Noord aansluit op de Schouw. Achter het noordelijke deel van dit buurtschap is een wandelpad gesitueerd. En tussen de twee buurtschappen in is aan de Schouw recent een parkeerterrein aangelegd. Tussen de Geesterweg en de Pontweg Noord staat molen de Oude Knecht, een korenmolen die in 1975 is herbouwd enkele honderden meters ten noorden van de oorspronkelijke plek. Na een brand in 2001 werd de molen herbouwd en sinds 2004 is deze nog steeds in gebruik als korenmolen. Nog iets zuidelijker aan de Geesterweg, ter hoogte van de haven, is nog een parkeerterrein gesitueerd dat voorziet in de parkeerbehoefte van woningen aan de haven en bezoekers van de haven.

Aan de Roemersdijk ligt een perceel met voetbaldoeltjes. Dit perceel wordt in augustus jaarlijks gebruikt door Timmerdorp Akersloot als huttenbouwlocatie voor de jeugd van Akersloot.

Groenstructuur

Langs de Hoogegeest zijn nog restanten te vinden van de in dit gebied historisch kenmerkende ligusterhagen. En tussen onderlinge percelen zijn her en der haaks op de Hoogegeest karakteristieke houtwallen of hagen aanwezig, veelal langs aanwezige greppels of slootjes die afwateren richting de strandvlakte. Op een aantal plekken zijn ook aan de achterzijde van



Collage van voorgevels in en rondom het plangebied



percelen bomenrijen of opgaande beplanting aangebracht. Deze zijn van oudsher niet kenmerkend voor het gebied en verstoren veelal het doorzicht van de strandwal naar de naastgelegen strandvlakte.

Op een aantal plekken op de strandwal zijn in de loop der jaren dichtere bosschages en dichtbegroeide percelen ontstaan. De beplanting is hier divers met zowel loof- als dennenbomen en dichte onderbegroeiing. Op een aantal plekken overheersen bramen wat kan duiden op stikstofverrijking van de grond en gebrek aan beheer. In het noordelijk deel van de locatie is in de open strandvlakte een dicht begroeid bosperceel ontstaan.

Waterstructuur

Op het laagste deel van de strandvlakte ligt waterloop De Strammer. Een waterloop waar het water, vanaf de naastgelegen strandwallen, via verschillende greppels en sloten naar afwatert. Een deel van deze waterlopen is al eeuwenoud. De Strammer stroomt uiteindelijk langs de Geesterweg in zuidelijke richting door Akersloot.

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur in en rond het gebied bestaat uit de linten op de hoger gelegen strandwallen met op drie plekken een oost-west verbinding tussen deze linten in de vorm van de Roemersdijk, de Hoornselaan en de Lamoorslaan. De Roemersdijk is een woonstraat met aan de zuidrand woonbebouwing. De Hoornselaan sluit aan de oostzijde aan op de Pontweg Noord welke aan de zuidkant aantakt op de Geesterweg en aan de noordzijde op de Schouw. De Lamoorslaan is een zandpad dat aansluit op de eveneens in zand uitgevoerde Boekelerweg en uiteindelijk op de Boekel. Deze zandpaden maken geen deel uit van de doorgaande autostructuur maar wel van het fiets- en voetgangersnetwerk in het gebied.

LEGENDA

-  Plangebied
-  Bebouwing binnen plangebied
-  Kavels binnen plangebied
-  Gemeentegrens
-  Kadastrale grens
-  Strandvlakte
-  Strandwal
-  Bebouwing in strandvlakte
-  Lint
-  Provinciale weg
-  Bestaande houtwallen
-  Weidse vergezichten van wal naar vlakte
-  Sloten
-  Geest
-  Molen
-  Parkeerplaats
-  Oversteekplaats pont
-  Natuurverbindingszone
-  Natuur Netwerk gebied



De Hoogegeest heeft een karakteristiek profiel met van oudsher hagen op de overgang naar de private percelen. De rijbaan is smal met soms een smalle groenberm. De Hoogegeest maakt, samen met het fietspad ten noorden van huisnummer 43A, deel uit van het doorfiets netwerk van de provincie Noord-Holland. Als fietsroute F9b is het onderdeel van de verbinding tussen Uitgeest en de Boekelermeer.

De Hoogegeest is met circa 3,1 meter verharding, zonder trottoirs, een zeer smalle weg. En door medegebruik door wandelaars, (recreatieve) fietsers en agrarische voertuigen in combinatie met soms hoge snelheden van autoverkeer niet altijd veilig voor weggebruikers. Het plan om deze straat in te richten als fietsstraat is (nog) niet tot uitvoering gebracht. Wel is een aantal jaren terug een aantal drempels toegevoegd.

De Geesterweg/Schouw/Boekel is de auto verbinding tussen Akersloot en Boekelermeer en Alkmaar. Ter hoogte van het parkeerterrein aan de Schouw gaat deze weg over van een 30 km/uur weg naar een weg waar 60 km/uur mag worden gereden. Vanuit het dorp tot het pontje ligt ten oosten van de weg een vrijliggend fietspad in twee richtingen. Daarna is er geen fietspad.

Over deze weg rijdt buslijn 163 tussen Alkmaar station en Uitgeest station met een halte ter hoogte van Boekel 12, het pontje en nabij de Roemersdijk.

Wonen

De bevolking van de kern Akersloot binnen de gemeente Castricum vergrijst waardoor de voorzieningen onder druk staan en vele de afgelopen jaren zijn verdwenen. Het is van belang om woningen te realiseren omdat deze bijdragen aan de instandhouding van de leefbaarheid, vitaliteit en het voorzieningenniveau. Het onderwerp leeft op dit moment enorm bij bewoners. De gemeente zet in deze kern daarom specifiek in op woningen voor starters en

ouderen maar wil ook zorgen dat gezinnen binnen de kern kunnen (blijven) wonen.

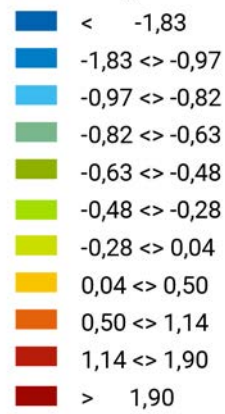
Uit het woningmarktonderzoek voor de gemeente Castricum blijkt dat er in Akersloot een woningbehoefte is van 150 woningen. Hierbij is vooral vraag naar goedkope rijwoningen, vrije sector huurappartementen, en goedkope twee-onder-één-kapwoningen. De vraag naar sociale huur is beperkt. De woningen waarvoor in deze gebiedsvisie ruimte wordt geboden zullen bijdragen aan de kwalitatieve woningbouwopgave.

Aangezien het aandeel sociale huurwoningen in zowel de gemeente als geheel als in Akersloot onder de norm van 30% ligt, mag bij nieuwe woningbouwontwikkelingen niet worden volstaan met een beroep op de bestaande voorraad om aan de vereiste 30% sociale huur te voldoen. Conform de beleidsregel moet daarom bij elk nieuwbouwproject minimaal 30% van de woningen in het sociale huursegment worden gerealiseerd, tenzij er sprake is van een harde en gegarandeerde compensatie binnen twee jaar in een ander project binnen de gemeente. Daarmee is het opnemen van sociale huur in nieuwe plannen noodzakelijk om aan de door de provincie Noord-Holland gestelde voorwaarden bij bouwen in het Beschermd Landschap te voldoen én om het tekort aan betaalbare woningen voor starters en huishoudens met een lager inkomen terug te dringen.

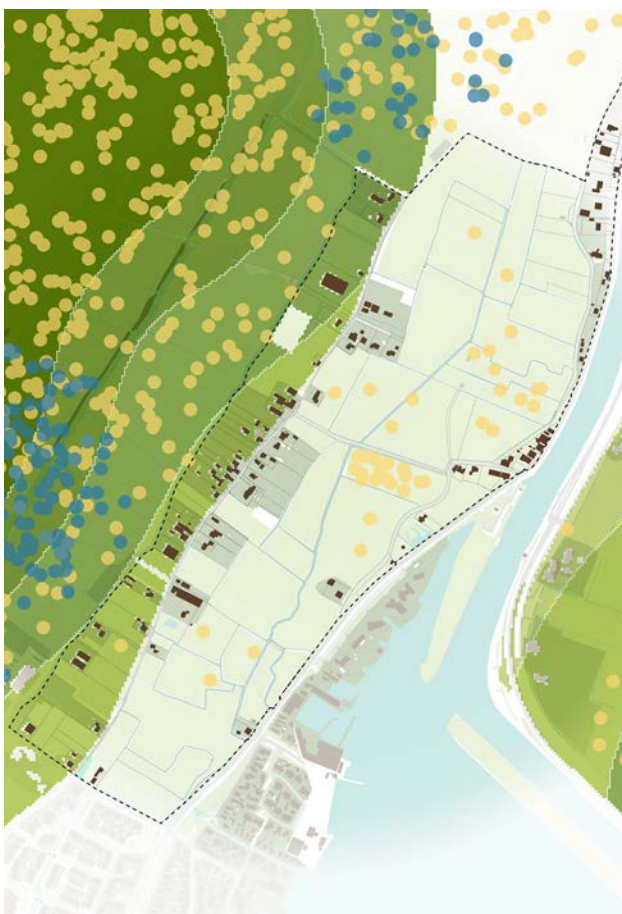
Door de sociale huur onder te brengen bij een corporatie wordt ervoor gezorgd dat de sociale huurwoningen betaalbaar blijven voor de doelgroep. Daarnaast wordt de doelgroepenverordening voor de goedkope koopwoningen en middeldure huurwoningen inzetten. Dit zorgt ervoor dat woningen respectievelijk 10 jaar (koop), 15 jaar (middeldure huur), 20 jaar (sociale huur) binnen het betaalbare koopsegment beschikbaar blijven.

LEGENDA

Hoogte t.o.v. NAP = 0



Hoogtekaart

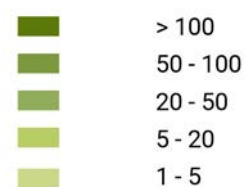


Telling weidevogels 2022 (Provincie Noord-Holland)

LEGENDA

-  Weidevogelmeetnet
-  Weidevogeltellingen

Dichtheid weidevogel (broedparen per 100 ha)



Landschap en natuurwaarden

Akersloot is gelegen aan de rand van het open strandwallen landschap 'Noord Kennemerland' dat voor een groot deel is aangewezen als Provinciaal 'Beschermd Landschap' én waarvan grote delen onderdeel uitmaken van het NatuurNetwerkNederland (NNN). Het Beschermd Landschap en NNN zijn beide beschermingsregimes binnen de Omgevingsverordening NH2022.

'Beschermd Landschap' (voorheen: Bijzonder Provinciaal Landschap of BPL) zijn landschappen waarop we extra zuinig zijn vanwege hun bijzondere eigenschappen en waarde voor mens en dier. Het NNN is de voortzetting van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het doel was en is om natuurgebieden te verbinden. Planten en dieren krijgen daarmee meer kans zich te verspreiden en voort te planten. Dit helpt om de diversiteit aan soorten in stand te houden.

De waarden van het landschap (ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige) zijn meer gedetailleerd beschreven in de zogenaamde 'kernkwaliteiten' van het landschap.

Voor het NNN zijn ook 'wezenlijke kenmerken en waarden' beschreven die aangeven wat de kwaliteiten zijn. Deze documenten geven gezamenlijk een goed overzicht van de actuele natuurwaarden en zijn hieronder samengevat en aangevuld met provinciale weidevogeltellingen, recente waarnemingen uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) en gegevens van de vogelwerkgroep Midden-Kennemerland.

Ligging en begrenzing

Ten westen van Akersloot liggen de strandvlaktes en jongere strandwallen met daarop onder andere Castricum, Limmen en Heiloo. Ten oosten ligt het Alkmaardermeergebied en laaggelegen droogmakerij de Schermer. Akersloot en de Binnengeestepolder liggen deels in het Beschermd Landschap Noord-

Kennemerland (de oevers van het Alkmaardermeer en de kern van het dorp liggen buiten dit landschap). Akersloot ligt buiten NNN (de oeverlanden van het Alkmaardermeer zijn wel NNN). Er loopt een belangrijke natuur verbindingszone (NNV-2) door Akersloot en de Binnengeestepolder die het Noordhollands duinreservaat verbindt met de Eilandspolder.

Natuurwaarden Beschermd Landschap

Naast aardkundige, landschappelijke karakteristieken en de ruimtelijke dragers van het landschap zijn als onderdeel van de kernkwaliteiten van het Beschermd Landschap Noord-Kennemerland ook 1) *het contrast tussen open strandvlaktes en meer besloten strandwallen* en 2) *de openheid van het landschap* (pag. 16) beschermd. De polders zijn open, weids en stil en daarmee geschikt voor weidevogels, vogels die van deze karakteristieken afhankelijk zijn.

De Limmerpolder westelijk van Akersloot wordt specifiek vermeld in de kernkwaliteiten. De openheid wordt met rode pijlen geduid en de habitat voor weidevogels is lichtgroen ingekleurd. De habitat is niet exact begrensd in de kernkwaliteiten of de omgevingsverordening.

In de provinciale tellingen zijn de kwaliteiten van het landschap voor weidevogels duidelijk terug te zien in de dichtheden van broedende weidevogels. Hoewel tussen soorten natuurlijk verschillen in dichtheden zitten laat de kaart duidelijk het belang van de Limmerpolder zien waar de dichtheden hoog zijn. In de Binnengeestepolder is tevens sprake van open landschap maar door de ligging tussen twee bebouwingslinten is het aantal weidevogels beduidend minder.

Natuurwaarden NNN

Voor delen van de Limmerpolder die ook in het NNN beschermd zijn, zijn in de wezenlijke kenmerken en waarden vergelijkbare kernkwaliteiten van de natuur opgenomen. Deze kernkwaliteiten geven de natuurwaarden op landschapsschaal goed aan en zijn



samengevat als “open waterrijk landschap met extensieve graslanden voor weidevogels”. Aan de oostzijde van Akersloot heeft de Dorregeesterpolder dezelfde kwaliteit en is met het Alkmaardermeer en haar oevers ook “groot open water met verlandingsvegetaties” als kernkwaliteit aanwezig. In het NNN gebied Hempolder en Klaas Hoorn- en Kijfpolder zijn beide kwaliteiten aanwezig.

De wezenlijke kenmerken en waarden van de natuurverbinding NNV-2 zijn ook beschreven. De natuurverbinding ligt in de overgang van de jonge duinen en de binnenduintrand naar de achterliggende waterrijke poldergebieden, maar wordt regelmatig onderbroken door infrastructuur zoals een spoorlijn, een snelweg (A9) en een provinciale weg (N203). Ecologische relaties tussen deze landschappen zijn nog maar

beperkt aanwezig en daarom is deze verbinding essentieel voor met name moeras- en watergebonden soorten. Rondom Akersloot is de natuurverbinding vooral een corridor tussen een reeks natte natuurgebieden.

Het streefbeeld voor de verbinding is omschreven als “een natte verbinding, bestaande uit een gradiënt met duinrellen en kwelzones in het westen en bloemrijke (riet)ruigtes, moerassen en open water in het oosten, welke veilig leefgebied en een veilige migratieroute vormt voor de doelsoorten/doelgemeenschappen”.

De otter, ringslang, waterspitsmuis en meervleermuis zijn belangrijke doelsoorten. Brede, aaneengesloten oeverzones zijn van belang voor de verspreiding van de Noordse woelmuis, die zich momenteel alleen bij het Alkmaardermeer bevindt. De gehele natuurverbinding is van belang voor algemene natuurwaarden en soorten uit de soortgroepen amfibieën, vissen en kleine zoogdieren, vleermuizen, algemene riet- en broedvogels en allerlei insecten zoals dagvlinders.

Door het meer besloten karakter en de bebouwing in de linten van de Hoogegeest en Geesterweg zijn deze plaatsen wat meer geschikt voor soorten die van gebouwen en struwelen afhankelijk zijn: zoals huismus en boerenwaluw, bos- en struweelvogels en kleine zoogdieren zoals marterachtigen en egel. Op basis van gegevens uit de NDFF van de afgelopen 5 jaar komen in het gebied diverse soorten voor die beschermd zijn onder de Omgevingswet. Dit zijn: haas, egel, ruige dwergvleermuis en rugstreeppad en een aantal vogelsoorten waarvan het nest vaak jaarrond beschermd is, zoals blauwe reiger, boerenwaluw, buizerd, grote gele kwikstaart, huismus, huiswaluw, kerkuil en ransuil.

LEGENDA

-  Plangebied
-  Bebouwing binnen plangebied
-  Gemeentegrens
-  Dubbelzijdig doorzicht vanaf wal
-  Weidse vergezichten van wal naar vlakte
-  Openheid strandvlakte
-  Bebouwingsconcentratie
-  Bebouwingscontour buurtschap
-  Lint
-  Provinciale weg
-  Molen
-  Cultuurhistorisch waardevolle beukenhagen
-  Ligusterhagen
-  Bestaande houtwallen
-  Belemmerende houtwallen
-  Strammer
-  Natuurverbindingszone
-  Natuur Netwerk gebied
-  Beeldbepalend gebouw

< Landschappelijke waarden



Aandachtspunten en belemmeringen

In en rond de locatie zijn enkele aandachtspunten en belemmeringen aanwezig die van invloed (kunnen) zijn op de bouw van woningen. Het gaat daarbij om aandachtspunten vanuit beleid zoals het Beschermd Landschap, het Weidvogelbeschermingsgebied en de aanleg van de NatuurNetwerkVerbinding van west naar oost door het gebied.

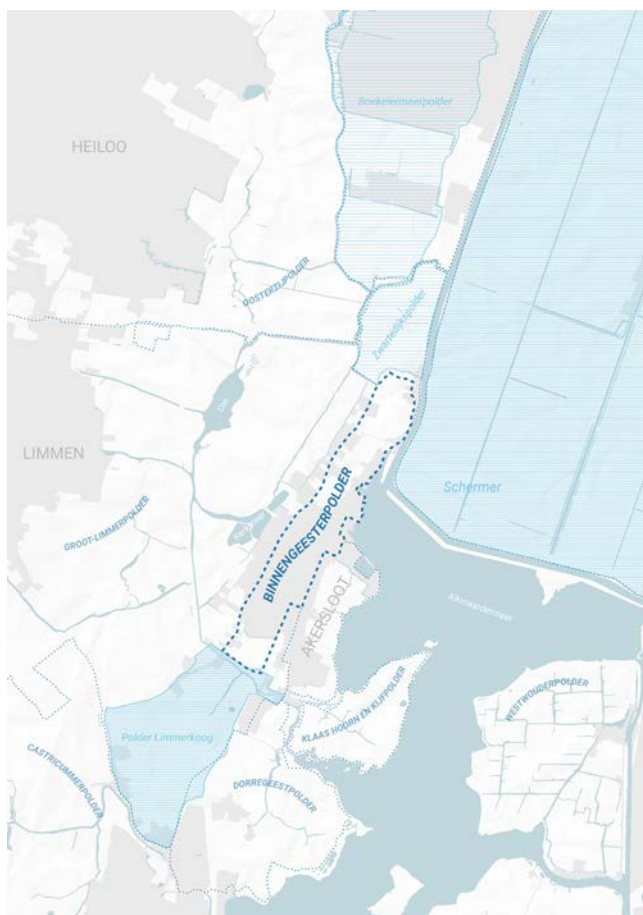
Daarnaast zijn er beperkingen op enkele percelen door archeologische waarden en de aanwezigheid van monumenten.

Ook zijn er enkele fysieke (milieu)contouren, bijvoorbeeld rond aanwezige bedrijven, de molenbiotoop rond molen de Oude Knecht en de Noordermolen, en door verkeersgeluid van de Boekel buiten de bebouwde kom.

Tot slot gaat het om beperkingen door de aanwezigheid van een leidingstrook over de noordrand van de locatie en door het dijklichaam langs de oostrand van de locatie.

LEGENDA

-  Plangebied
-  Bebouwing binnen plangebied
-  Kavels binnen plangebied
-  Gemeentegrens
-  Kadastrale lijn
-  Beschermd Landschap
-  Gebied met archeologische waarde
-  Gemeentelijk monument
-  Geur- of geluidscontour
-  Leidingstrook
-  Natuur Netwerk Verbinding
-  Natuur Netwerk gebied
-  Molen
-  Molenbiotoop 100m
-  Molenbiotoop 400m
-  Oude dijk of kade
-  Dijklichaam



5. Gebiedsvisie



WEIDEVOGELGEBIED

HOOGHEEST

HOORNSELAAN

DE HOORNE

LAMMOORLAANTJE

LAMMOOR

BOEKEL

NOORD - HOLLANDSCH KANAAL

N244

ALKMAARDERMEER

ROEMERSDIJK

AKERSLOOT

F9b

GEESTERWEG

Gebiedsvisie

Het gebied kent een lange geschiedenis waarin de bodem en het landschap zijn gevormd en er mensen zijn komen wonen en werken. Inmiddels ligt de locatie aan de rand van het dorp Akersloot en neemt de druk vanuit de woningmarkt toe. Daarnaast is het gebied binnen Noord-Holland een bijzonder en Beschermd Landschap met hoge aardkundige en cultuurhistorische waarden. In deze gebiedsvisie zijn de kernkwaliteiten van dit landschap vertaald naar de lokale situatie en is vastgelegd welke plekken open moeten blijven óf worden en op welke plekken het toevoegen van kleinschalige woningbouw mogelijk is en binnen welke kaders.

LEGENDA

-  Plangebied
-  Bebouwing binnen plangebied
-  Gemeentegrens
-  Kadastrale grens
-  Beschermd Landschap
-  Provinciale weg
-  Lint
-  Bestaande fietsroute
-  Bestaande wandelroute
-  Cultuurhistorisch waardevolle plek
-  Open landschap
-  Bebouwingsvlak
-  Locatie voor kleinschalige woningbouw
-  NNV-2
-  Versterken watergang
-  Secundaire watergang
-  Natte natuurontwikkeling / klimaatadaptatie
-  Bestaande houtwallen
-  Wandelroute indicatief
-  Weidse vergezichten van wal naar vlakte
-  Openheid

Rijdend en lopend door het gebied vallen de openheid en de weidse vergezichten over de strandvlakte direct op. Enerzijds vanuit zuid- en noordrichting (vanaf de Roemersdijk en de Lamoorslaan) maar anderzijds ook vanaf de linten en wegen op de strandwallen dwars over de strandvlakte. Deze openheid en de bijhorende doorzichten zijn een kernkwaliteit van dit landschap. Met de ontwikkeling van woningen zal in dit gebied altijd sprake zijn van het aantasten van deze kernkwaliteiten van het Beschermd Landschap. Dit betekent dat de Provinciale Verordening voorschrijft dat een ontwikkeling moet voldoen aan een reeks voorgeschreven voorwaarden.

Open landschap

In de gebiedsvisie zijn vanuit de kernkwaliteiten 'Aardkundige en landschappelijke waarden' en 'Openheid en ruimtebeleving' gebieden aangeduid met 'Open landschap'. Deze gebieden dienen open te blijven of te worden, in de zin van onbebouwd maar ook in de zin van lage beplanting en geen bomen. De hierbinnen gelegen gronden kunnen agrarisch worden gebruikt, worden ingezet voor waterberging of voor het vergroten van de natuurwaarden in het gebied. Het versterken van de bestaande (historische) watergangen kan hier onderdeel van zijn. Hierbij kan aansluiting worden gevonden bij de NatuurNetwerk-

Verbinding-2 die van oost naar west door dit gebied zal worden aangelegd. Het aanbrengen van hekwerken ter begrenzing van paardenbakken alleen aan het lint en direct achter bestaande en nieuwe lint- en erfbebouwing moet plaatsvinden zodat de openheid c.q. zichtlijnen over de strandvlakte in noord-zuid richting niet verder worden aangetast. Daarachter moet met draad of linten worden gewerkt (zie ook het *beeldkwaliteitsplan buitengebied*, 2010).

De NNV-2 wordt een '*natte verbinding met onder andere de otter en de meervleermuis als doelsoorten*. Deze doelsoorten maken dat er eisen zijn aan de dimensionering, de vegetatiestructuur, de milieu- en watercondities en de ruimtelijke condities: geen onderbrekingen, donkerte geen verstoring door geluid of beweging e.d. Voor meervleermuizen is dat laatste essentieel. Wanneer een waterloop onder een brug door gaat en er geen doorlopende oever is steken otters de bovenliggende weg over in plaats onder de brug door te zwemmen. Dit zorgt voor een hoge mortaliteit bij bruggen, duikers en andere onderdoorgangen zonder doorlopende oever of loopplanken (Elders 2023).

Voor otters is het zo dat een verbindingszone bij kruisingen met wegen kan bestaan uit buizen van tenminste 50 cm of oversteekplaatsen met circa 15 meter breedte (Leidraad faunavoorzieningen RWS, 2021). Een oversteek van een weg e.d. moet als versmalling in een verbindingszone worden gezien, waardoor gerekend moet worden op een zone van enkele tientallen meters breed als aanloop naar dergelijke kruisingen. Per strekkende kilometer is circa 1 ha aan stapsteen nodig en 0,4 ha corridor, bestaande uit de waterloop met begeleidende oever (Elders 2023). Verdere uitwerking van de inrichting van de verbinding is nog noodzakelijk.

Ook is het interessant om, in overleg met de betreffende eigenaren en rekening houdend met de natuur-

waarden en de flora en fauna in het gebied, een recreatieve verbinding te maken door de strandvlakte. Hierbij kan bijvoorbeeld een fysieke relatie worden gelegd tussen de Hoogegeest en molen De Knecht.

Bebouwingsvlak en locaties voor kleinschalige woningbouw

In de gebiedsvisie zijn in aansluiting op bestaande percelen met bebouwing bebouwingsvlakken aangegeven waarbinnen, naast de bebouwing die al aanwezig is, kleinschalige woningbouw kan worden toegevoegd. Het betreft enerzijds percelen met bedrijfsbebouwing die kan worden getransformeerd naar woningbouw in de vorm van erfbebouwing. En anderzijds percelen waar achter een bestaande woning aan het lint ruimte is voor een extra woning, of onbebouwde percelen waar een woning aan het lint kan worden gerealiseerd en eventueel een tweede woning hier achter.

Bij het realiseren van woningen moet rekening worden gehouden met de molenbiotoop van molen de Oude Knecht en andere aanwezige milieucontouren in het gebied.

Splitsen van woningen

Ook is het mogelijk om woonruimte te creëren door woningsplitsing, mits dit zorgvuldig wordt toegepast. Het splitsen van bestaande woningen kan een bijdrage leveren aan de doorstroming en het aanbod van passende woonruimte voor kleinere huishoudens, zoals starters, ouderen of alleenstaanden. Voorwaarde hierbij is dat de splitsing leidt tot zelfstandige wooneenheden die qua omvang, kwaliteit en uitstraling passen binnen de bestaande bebouwingsstructuur en het woonmilieu. En dat er op eigen erf, conform de parkeernota, voldoende parkeren aanwezig is voor zowel bewoners als bezoekers. Losse kamerverhuur of verkamering is nadrukkelijk uitgesloten, aangezien dit niet aansluit bij het gewenste karakter van de woonomgeving en kan leiden tot een onevenredige belasting van de leefbaarheid

en de voorzieningen. Parkeren moet hierbij via dezelfde inrit en op eigen terrein worden ingepast.

Omdat er geen sprake is van verdichting en dus aantasting van de kernkwaliteiten beschermd landschap, zijn voor het splitsen van woningen in deze visie geen ruimtelijke kaders opgenomen. Woning-splitsing is via een ander artikel, te weten art. 6.59a lid. 2, van de provinciale verordening mogelijk. Hiervoor wordt een ander traject gevolgd die buiten de scope van deze gebiedsvisie valt.

Openbaar gebied

Binnen de gebiedsafbakening is naast particuliere kavels ook sprake van openbaar gebied. Het gaat hier enerzijds om de verschillende wegen en paden voor autoverkeer en fietsers en voetgangers. En anderzijds om een water van De Strammer dat in eigendom is van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

In de gebiedsvisie is vanuit verkeer voor de Hoogegeest aangegeven dat aanpassingen aan de weg nodig zijn zodat weggebruikers elkaar veilig kunnen passeren, bijvoorbeeld door het aanbrengen van passeerstroken. Indien voor de weg een doorfietskwaliteit moet worden bereikt is, ook zonder toevoeging van woningen, een wegverbreding noodzakelijk.

Voor De Strammer is in de gebiedsvisie opgenomen dat langs de oevers natte natuurontwikkeling kan plaatsvinden dat naast het versterken van de natuurwaarden in het gebied en het vergroten van de biodiversiteit ook kan bijdragen aan klimaatadaptatie door het vergroten van de waterberging in het gebied. Hiervoor is uiteraard afstemming nodig tussen de verschillende grondeigenaren en het Hoogheemraadschap.

Mobiliteit

De Hoogegeest is een smalle weg met een landelijke karakteristiek die behouden dient te worden. Het is een secundaire doorfietsroute. Voor de verkeersveiligheid

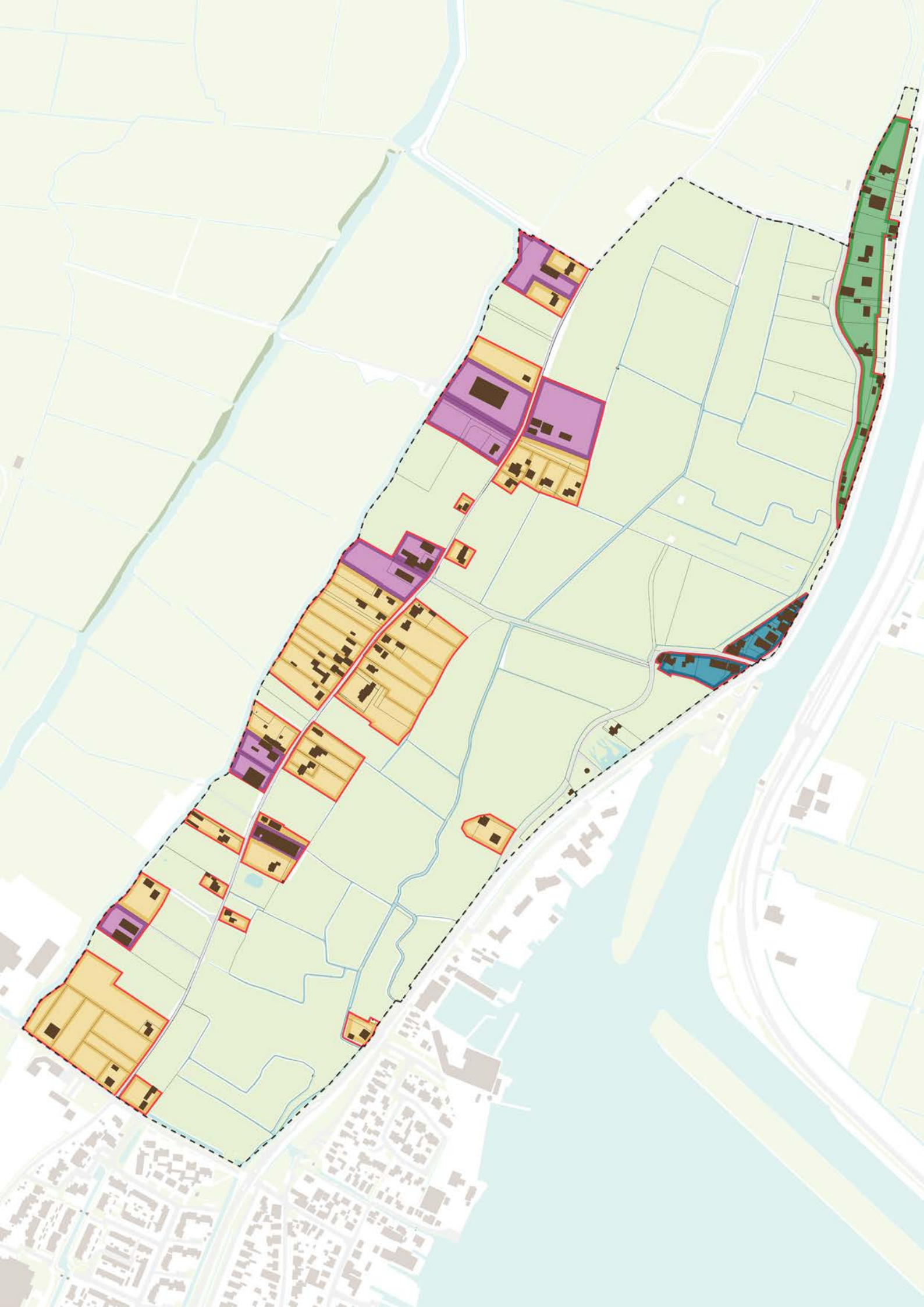
en om ook doorfiets-kwaliteit te realiseren is een breder profiel wenselijk. Dit is in de huidige situatie ook de situatie, zonder realisatie van woningbouw plaatsvindt.

Voor de mobiliteitsopgave is gekeken naar de effecten van het toevoegen van 25, 50 of 100 woningen op de wegenstructuur en fietsroutes. Uit de analyse blijkt dat de conclusie niet afhangt van het aantal woningen. Ongeacht het aantal woningen is wegverbreding van de Hoogegeest voor de doorstroming wenselijk en voor de toekomstige doorfiets-kwaliteit noodzakelijk. Echter de kadastrale situatie maakt dat complete wegverbreding niet realistisch is. Daarbij zou het de karakteristiek van de weg aantasten.

In dit kader wordt dan ook voorgesteld om de secundaire doorfietsroute te verplaatsen richting de Geesterweg. Daarnaast wordt in de ruimtelijke kaders opgenomen dat er aan de Hoogegeest passeerstroken moeten worden aangelegd. Om aantasting van het karakteristieke profiel van de Hoogegeest te voorkomen wordt het aantal passeerstroken, uiteraard binnen de kaders van de verkeersveiligheid, zo minimaal mogelijk gehouden. Ten behoeve van het passeren wordt bij woningbouwontwikkeling een strook grond grenzend aan de openbare weg ingericht met rammelstrookverharding. Deze grond wordt kadastraal overgedragen aan de gemeente en daarmee openbare ruimte. De gemeente beoordeelt of een plek nodig is en of de inrichting past bij het karakter van de weg. Het uitgangspunt blijft dat de balans tussen verkeersveiligheid, doorstroming en de identiteit van het gebied behouden moet worden.

Het aantal potentiële nieuwe woningen dat aansluit op de Boekel is laag waardoor hier geen extra maatregelen nodig zijn.

6. Ruimtelijke kaders



Ruimtelijke kaders noordelijke lintbebouwing Akersloot

In de gebiedsvisie zijn in het gebied 'Noordelijke lintbebouwing Akersloot' bebouwingsvlakken aangeduid waarbinnen door de grondeigenaar kleinschalige woningbouw kan worden gerealiseerd conform de in dit hoofdstuk opgenomen ruimtelijke kaders.

Deelgebieden

Binnen deze bebouwingsvlakken zijn op basis van de ruimtelijke context en de kaveltypologie een viertal verschillende deelgebieden te onderscheiden, te weten:

- lintbebouwing Hoogegeest, (verlengde) Roemersdijk en Geesterweg
- erfbebouwing Hoogegeest
- buurtschap het Hoorne
- buurtschap Lamoor

Elk deelgebied kent eigen specifieke ruimtelijke kaders voor de inpassing van kleinschalige woningbouw en de inrichting van het perceel. Deze kaders worden in dit hoofdstuk toegelicht.

Aan de Hoogegeest is van oudsher een variatie aan (agrarische) lintbebouwing aanwezig die in de afgelopen decennia is uitgebreid met nieuwe woonhuizen. In de gebiedsvisie zijn aan de Hoogegeest, de (Verlengde) Roemersdijk en de Geesterweg bebouwingsvlakken aangeduid waarbinnen kleinschalige woningbouw mag worden toegevoegd in de vorm van lintbebouwing en eventueel een woning in de tweede lijn.

Naast kleinschalige percelen is ook sprake van grotere percelen met van oudsher boerenerven en/of agrarische bedrijvigheid. Op deze percelen kan een ontwikkeling plaatsvinden in de vorm van een erf, met een hoofdwoning aan het lint.

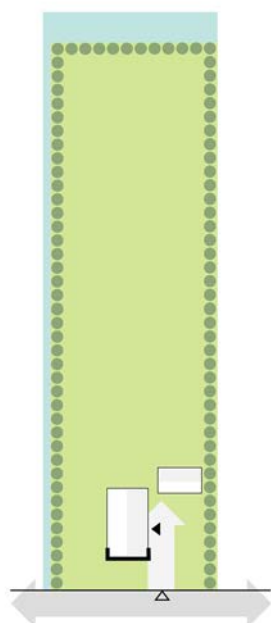
Tot slot is er binnen het gebied sprake van een tweetal verschillende buurtschappen. Binnen deze buurtschappen is ruimte voor het toevoegen van kleinschalige woningbouw.

De ruimtelijke kader uitwerkingen zijn voorbeeld uitwerkingen en daarmee indicatief. Er zijn meer of minder volumes mogelijk binnen de gegeven kaders.

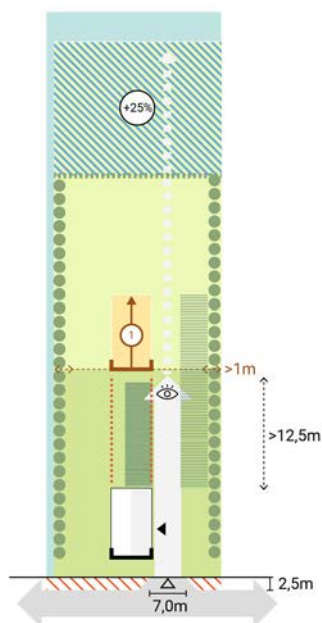
LEGENDA

- bebouwingsvlak
- lintbebouwing
- grens bebouwingskavel lint
- erfbebouwing
- grens bebouwingskavel erf
- buurtschap Lamoor
- buurtschap De Hoorne

< Deelgebieden ruimtelijke kaders



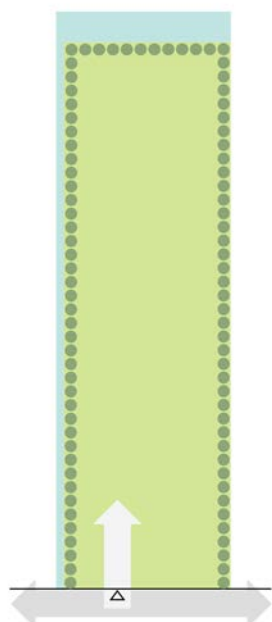
Bestaande situatie
met woning



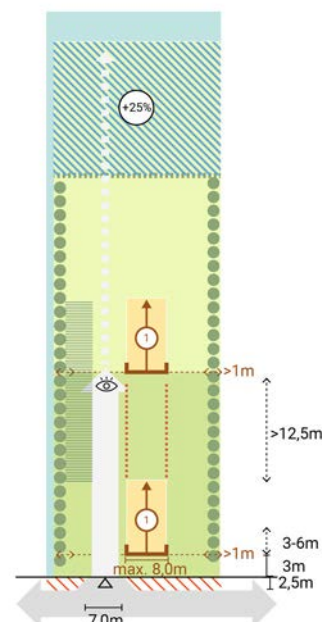
Ruimtelijke kaders nieuwe situatie

LEGENDA

- Voorgevel representatief
- Nokrichting
- Wonen (indicatief)
- Wonen in het landschap (indicatief)
- Bouwvlak (indicatief)
- Af te stane particuliere grond - 2,5m
- Collectief erf (indicatief)
- Breedterichting rooilijn
- Doorgaande weg
- Inrit
- Doorzicht inrit
- Geclusterd parkeren (indicatief)
- Aantal woningen
- Water
- (Natte) natuurontwikkeling - min. 25% van de diepte van het perceel
- Entree perceel
- Entree woning
- Houtwal



Bestaande situatie
zonder woning



Ruimtelijke kaders nieuwe situatie

LEGENDA

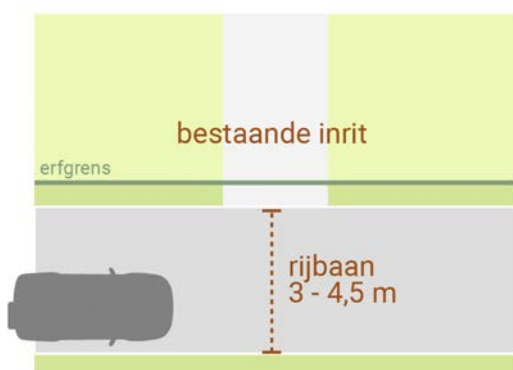
- Voorgevel representatief
- Nokrichting
- Wonen (indicatief)
- Wonen in het landschap (indicatief)
- Bouwvlak (indicatief)
- Af te stane particuliere grond - 2,5m
- Collectief erf (indicatief)
- Breedterichting rooilijn
- Doorgaande weg
- Inrit
- Doorzicht inrit
- Geclusterd parkeren (indicatief)
- Aantal woningen
- Water
- (Natte) natuurontwikkeling - min. 25% van de diepte van het perceel
- Entree perceel
- Entree woning
- Houtwal

Ruimtelijke kaders lintbebouwing

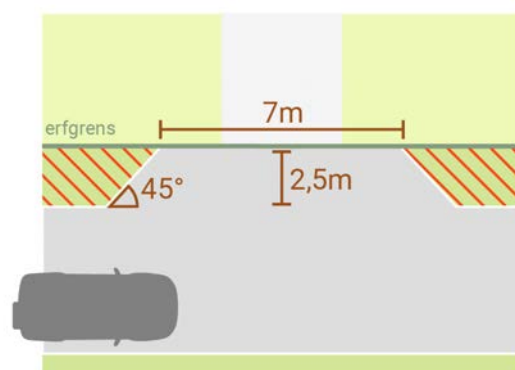
Het doel van deze ruimtelijke kaders is om zorgvuldige inpassing van nieuwe bebouwing aan de linten te faciliteren. Zowel voor de inrichting van het perceel, de vormgeving van de woningen als het versterken van de natuurwaarden kaders gegeven die hieraan bijdragen.

Perceel

- Indien de afmetingen van het perceel het toestaan, mag achter de hoofdwoning een tweede woning worden gebouwd op het aangegeven bebouwingskavel.
- Bij een nog onbebouwd perceel mag een nieuwe hoofdwoning aan het lint worden gebouwd. Wanneer de afmetingen van het perceel het toestaan, mag achter de nieuwe hoofdwoning tevens een tweede woning worden gebouwd op het aangegeven bebouwingskavel.
- Bij elke ontwikkeling aan de Hoogegeest wordt bekeken of er ter plaatse van de inrit ruimte nodig is voor het creëren van een passeerplek. Hiertoe wordt in de basis een strook particuliere grond van 2,5m om niet overgedragen aan de gemeente voor de herinrichting van het wegprofiel conform het gemeentelijk HIOR en op kosten van de initiatiefnemer. NB om aantasting van het karakteristieke profiel van de Hoogegeest te voorkomen wordt het aantal passeerstroken, uiteraard binnen de kaders van de verkeersveiligheid, zo minimaal mogelijk gehouden. De bestaande inrit wordt gecombineerd met de inrit van de toe te voegen woning en de eventueel benodigde passeerplek.
- Het huidige beeld op de overgang van de voortuin naar het openbaar gebied dient hierbij behouden te blijven. De voortuin is hierbij hoofdzakelijk groen ingericht.
- Parkeren voor zowel bewoners als bezoekers (conform Parkeernota) wordt geclusterd tussen beide woningen en ontsloten via de bestaande inrit.
- Zorgvuldig en ruimtelijke kwalitatief (met hagen en bomen) inpassen van voldoende parkeerplaatsen is leidend voor het toestaan van de toe te voegen woning(en).
- Over de inrit wordt een doorzicht naar het achterliggende open landschap in stand gehouden of hersteld.
- Tussen het lint en het landschap een overgang van wonen in een tuin, naar wonen met een terras in het groen, naar onbebouwde natuur. De voortuin is hierbij hoofdzakelijk groen ingericht.



Bovenaanzicht bestaande verkeerssituatie



Bovenaanzicht nieuwe verkeerssituatie met af te stand particuliere grond tbv passeerplek

Positionering woning(en) op perceel

- Een nieuwe hoofdwoning staat op een gevarieerde afstand tussen de 3 en 6 meter vanaf de (nieuwe) voorerfgrens. Woningen in het lint staan qua voorgevellijn versprongen ten opzichte van elkaar met tenminste 1 meter.
- Een tweede woning staat in de breedte gecentreerd op het perceel achter de hoofdwoning.
- Tussen de hoofdwoning en de woning erachter wordt een minimale afstand van 12,5 meter aangehouden.
- Naar de zijerfgrens wordt een minimale afstand van één meter vrijgehouden van bebouwing. Is de bestaande afstand minder dan wordt uitgegaan van maatwerk.

Bouwvolume

- Alle bebouwing is één bouwlaag met een kap.
- Woningen georiënteerd op het lint volgen de karakteristiek van bebouwing in het lint, woningen daarachter zijn minder traditioneel vormgegeven en volgen de karakteristiek van erfbebouwing in agrarisch gebied (schuurarchitectuur).
- Er is een duidelijk onderscheid in volume en kaphelling tussen de hoofdwoning georiënteerd op het lint (hoger en steilere kap) en de tweede woning erachter (schuurtypologie, lager en flauwere kap).
- Alle bebouwings- en kaprichtingen zijn haaks op het lint gesitueerd (o.a. om maximale doorzichten naar het achterliggende landschap te behouden en de windvang van de molen minder te verstoren).
- De hoofdwoning oriënteert zich op het lint. De tweede woning oriënteert zich op de inrit/de zichtlijn over het perceel.
- Molenbiotoop is leidend voor de maximale bouwhoogte.
- Nieuwe bebouwing heeft een maximale footprint van 120 m² met een maximale breedte van 8,0m.
- De woningen hebben een maximale goothoogte

van 4,5 meter. En een maximale bouwhoogte van 8,5 meter.

- Woning wordt voorzien van een kap met helling van ten minste 25° en ten hoogste 65°.
- Eventuele bijgebouwen als garages, bergingen, carport enz. bij de hoofdwoning zijn voorzien van een kap en duidelijk ondergeschikt aan het hoofdvolume, met een maximale footprint van 40 m².
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de tweede woning maken onderdeel uit van het hoofdgebouw, zijn daarin geïntegreerd.
- Bij de bestaande woning gelden de standaardregels voor aan- en uitbouwen. Voor de tweede woning wordt gesproken van een verbijzondering en is alles rondom de woning onbebouwd (Groen dan wel Natuur), met uitzondering van 15 m² terras per woning.
- Splitsing van bestaande woningen is toegestaan indien dit leidt tot zelfstandige wooneenheden die geschikt zijn voor reguliere huishoudens en passen binnen de maat en schaal van de bestaande bebouwing. Verkamering of kamerverhuur is niet toegestaan

Architectuur en materialisatie

- Behouden en waar nodig versterken van de typerende cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische karakteristieken van het gebied.
- Architectuur is geïnspireerd op typische Noord-Hollandse lintbebouwing, waarbij zowel traditionele als eigentijdse vertalingen mogelijk zijn.
- Er is een duidelijk onderscheid in architectuur en materialisatie tussen de hoofdwoning georiënteerd op het lint (traditioneel/eigentijds overwegend baksteen met niet-geglazuurde dakpannen) en de tweede woning erachter (eigentijds, schuurarchitectuur overwegend hout met dakpannen).
- Beeldbepalende, cultuurhistorisch/industrieel

waardevolle bebouwing moet bewaard blijven.

- De plaatsing van zonnepanelen is onderdeel van het ontwerp waarbij een rechthoekig vlak uitgangspunt is.

Erfafscheidingen

- Aan het lint vormt een ligusterhaag aangevuld met andere inheemse haagvormende soorten de basis voor het vergroten van de biodiversiteit.
- Behoud van bestaande hagen/houtwallen voor zover landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol.
- Haaks op het lint staat op beide erfgrenzen een haag/houtwal vanaf de voorgevellijn tot circa de plek voor (natte) natuurontwikkeling, bestaande uit een variatie van planten en bomen van circa 2 meter breed, mogelijk verdeeld over twee aangrenzende percelen. Afwisselend qua samenstelling, hoofdzakelijk bestaand uit zwarte els en inheemse wilgensoorten.
- Aan de achterzijde van het perceel geen erfafscheiding of opgaande beplanting.

Klimaatadaptatie

- Voor elke ontwikkeling moet worden voldaan aan de uitgangspunten in het *Beleidsplan Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen*.
- De opvang en berging van hemelwater moet op

eigen terrein plaatsvinden waarbij een piekbui van 70 mm moet kunnen worden geborgd.

- De opvang en berging van hemelwater vindt op natuurlijke wijze plaats in de vorm van wadi's, greppels of andere laagtes in het maaiveld.
- Minimaliseren van het verhardingsoppervlak bij inrichting van het perceel met een maximaal terrasoppervlak van 15 m² per achter de woning in het lint gelegen woning.
- Nieuw aan te leggen verharding van inritten en parkeerplaatsen moet een minimale waterdoorlaatbaarheid van 50% hebben.

Versterken natuurwaarden

- Voor elke ontwikkeling moet worden voldaan aan het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen uit het *Beleidsplan Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen*.
- (Natte) natuurontwikkeling met graslandvegetatie op de overgang van het perceel naar de strandvlakte met een oppervlak van minimaal 25% van de diepte van het perceel.
- Inheemse planten en bomen toepassen in de tuin afgestemd op doelsoorten in het gebied.
- Natuurinclusieve maatregelen opnemen in de woning en andere gebouwen zoals nestkasten.

Ruimtelijke kaders erfbouw

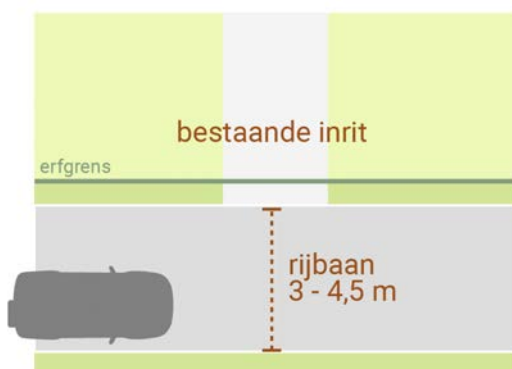
Aan de linten zijn van oudsher agrarische percelen aanwezig met verschillende functies. De steeds groter wordende kassen, schuren, stallen en loodsen voegen zich moeilijk in het gevarieerde en kleinschalige landschap van de strandwallen en tussengelegen strandvlaktes. In de gebiedsvisie zijn voor deze percelen aan de Hoogegeest bebouwingsvlakken aangeduid waarbinnen kleinschalige woningbouw in de vorm van erfbouw mag worden toegevoegd. Er is daarbij een onderscheid gemaakt tussen kleine en grote percelen. De ruimtelijke kaders geven zowel voor de inrichting van het perceel, de vormgeving van de woningen als het versterken van de natuurwaarden kaders die hier invulling aan geven.

Perceel

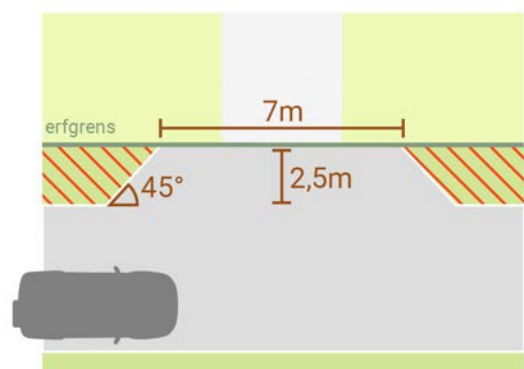
- Indien een bedrijfsbestemming wordt beëindigd en/of de sloop van bedrijfspand(en) plaatsvindt, mag er achter de (nieuwe) woning een erf met aangrenzende erfbouw worden gerealiseerd op het aangegeven bebouwingskavel.
- Bij erfbouw worden meer dan twee woningen toegevoegd waardoor 30% van de woningen in de categorie sociale huur moet vallen.
- De toegestane bebouwingsdichtheid is afhankelijk van wat ruimtelijk passend is bij het erf.
- Het erf bestaat naast de woning georiënteerd op het lint, uit meerdere volumes met verschillende afmeting, bouwhoogte en/of kapvorm en biedt

plaats aan woningtypen in verschillende prijscategorieën. Het aantal woningen ligt, op basis van een ruimtelijke studie, tussen de minimaal 5 en maximaal 15 woningen per erf.

- Bij elke ontwikkeling aan de Hoogegeest wordt bekeken of er een passeerplek nodig is (om aantasting van het karakteristieke profiel van de Hoogegeest te voorkomen wordt het aantal passeerstroken, binnen de kaders van de verkeersveiligheid, zo minimaal mogelijk gehouden). Indien een passeerplek nodig is wordt in de basis een strook particuliere grond van 2,5m om niet overgedragen aan de gemeente voor de herinrichting van het wegprofiel conform het gemeentelijk HIOR en op kosten van de initiatiefnemer.
- De bestaande inrit wordt gecombineerd met de inrit van de toe te voegen woning en de eventueel benodigde passeerplek.
- De bestaande inrit wordt gecombineerd met de inrit van de toe te voegen woning en de eventueel benodigde passeerplek.
- Parkeren voor zowel bewoners als bezoekers (conform Parkeernota) voor de bestaande en de nieuwe woning wordt geclusterd tussen beide woningen en ontsloten via de bestaande inrit. clusteren aan de inrit (minimaliseren verharding) of tussen de woning in het lint en de erfbouw.
- Zorgvuldig en ruimtelijke kwalitatief (met hagen en bomen) inpassen van voldoende parkeer-



Bovenaanzicht bestaande verkeerssituatie



Bovenaanzicht nieuwe verkeerssituatie met af te stand particuliere grond tbv passeerplek

plaatsen is leidend voor het toestaan van de toe te voegen woning(en).

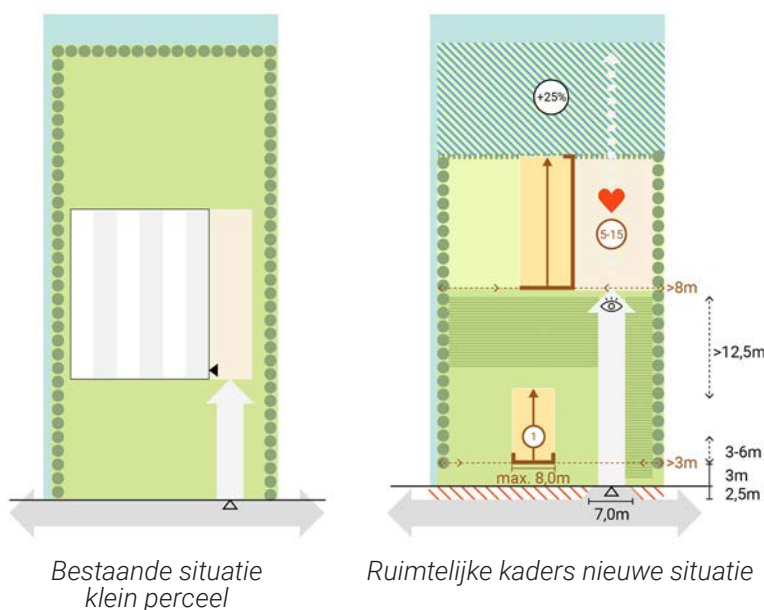
- Over de inrit wordt een doorzicht naar het achterliggende open landschap in stand gehouden of hersteld.
- Tussen het lint en het landschap een overgang van wonen in een tuin, naar wonen met een terras in het landschap, naar onbebouwde natuur. De voortuin is hierbij hoofdzakelijk groen ingericht.

Positionering woningen op perceel

- De nieuwe woning georiënteerd op het lint staat op een gevarieerde afstand tussen de 3 en 6 meter vanaf de voorerfgrens. Woningen in het lint staan qua voorgevellijn versprongen ten opzichte van elkaar met tenminste 1 meter.
- Tussen de woning georiënteerd op het lint en de erfbebouwing erachter wordt een minimale afstand van 12,5 meter aangehouden.
- Naar de zijerfgrens wordt een minimale afstand van 3 meter vrijgehouden van bebouwing. Is de bestaande afstand minder dan wordt uitgegaan van maatwerk.

Bouwvolume

- Alle bebouwing is één bouwlaag met een kap.
- Woningen georiënteerd op het lint volgen de karakteristiek van bebouwing in het lint, woningen daarachter zijn minder traditioneel vormgegeven en volgen de karakteristiek van erfbebouwing in agrarisch gebied (schuurarchitectuur).
- Er is een duidelijk onderscheid in volume en kaphelling tussen de hoofd woning aan het lint (hogere en steilere kap) en de erfbebouwing erachter (lagere en flauwere kap).
- Alle bebouwings- en kaprichtingen zijn haaks op het lint gesitueerd (o.a. om maximale doorzichten naar het achterliggende landschap te behouden en de windvang van de molen minder te verstoren).
- Erfbebouwing oriënteert zich op het collectieve erf, c.q. de zichtlijn over het perceel.
- Molenbiotoop is leidend voor de maximale bouwhoogte.
- Nieuwe woning georiënteerd op het lint heeft een maximale footprint van 120 m² met een maximale breedte van 8,0m.



LEGENDA

- Voorgevel representatief
- Nokrichting
- Wonen (indicatief)
- Wonen in het landschap (indicatief)
- Bouwvlak (indicatief)
- Collectief erf (indicatief)
- Af te stane particuliere grond - 2,5m
- Breedterichting rooilijn
- Doorgaande weg
- Inrit
- Doorzicht inrit
- Gecclusterd parkeren (indicatief)
- Aantal woningen
- Water
- (Natte) natuurontwikkeling - min. 25% van de diepte van het perc
- Entree perceel
- Entree woning

- ## Architectuur en materialisatie

-

The diagram illustrates a vertical shaft cross-section with the following components and dimensions:

- Top Layer:** A light blue hatched area representing the ground surface.
- Shaft Wall:** A green hatched area representing the shaft wall.
- Internal Structure:** A central vertical shaft with a yellow background. It features a red heart symbol and a circle containing the text "5-15".
- Dimensions:**
 - Horizontal distance from the shaft wall to the internal structure: $>3\text{m}$ (indicated on both sides).
 - Vertical distance from the ground surface to the top of the internal structure: $>12,5\text{m}$.
 - Vertical distance from the top of the internal structure to the bottom of the shaft: $3-6\text{m}$.
 - Vertical distance from the bottom of the shaft to the base: 3m .
 - Vertical distance from the base to the bottom of the shaft: $2,5\text{m}$.
 - Horizontal distance from the shaft wall to the base: $>3\text{m}$ (indicated on both sides).
 - Horizontal distance from the shaft wall to the base: $7,0\text{m}$ (indicated at the bottom).
 - Horizontal distance from the shaft wall to the base: $\text{max. } 8,0\text{m}$ (indicated at the bottom).
- Other Symbols:** A circle containing the text "+25%" is located near the top of the shaft. A small eye icon is located near the bottom of the shaft.

64

- Beeldbepalende, cultuurhistorisch/industriële waardevolle bebouwing moet bewaard blijven.
- De plaatsing van zonnepanelen is onderdeel van het ontwerp waarbij een rechthoekig vlak uitgangspunt is.

Erfafscheidingen

- Aan het lint vormt een ligusterhaag aangevuld met andere inheemse haagvormende soorten de basis voor het vergroten van de biodiversiteit.
- Behoud van bestaande hagen/houtwallen voor zover landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol.
- Haaks op het lint staat op beide erf grenzen een haag/houtwal vanaf de voorgevellijn tot circa 2 meter breed, mogelijk verdeeld over twee aangrenzende percelen. Afwisselend qua samenstelling, hoofdzakelijk bestaand uit zwarte els en inheemse wilgensoorten.

- Bebouwing aan het collectieve erf heeft een stoepje/stoepenzone als privé zone op de overgang van de woning naar het collectieve erf. Deze stoepenzone kan onderdeel zijn van de inrichting van het collectieve erf.
- Aan de achterzijde van het perceel geen erfafscheiding of opgaande beplanting.

Klimaatadaptatie

- Voor elke ontwikkeling moet worden voldaan aan de uitgangspunten in het *Beleidsplan Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen*.
- De opvang en berging van hemelwater moet op eigen terrein plaatsvinden waarbij een piekbui van 70 mm moet kunnen worden geborgd.
- De opvang en berging van hemelwater vindt op natuurlijke wijze plaats in de vorm van wadi's, greppels of andere laagtes in het maaiveld.
- Minimaliseren van het verhardingsoppervlak bij inrichting van perceel met een maximale diepte van 3 meter diep, over de breedte van de woning.
- Nieuw aan te leggen verharding van inritten, erf en parkeerplaatsen moet een minimale waterdoorlaatbaarheid van 50% hebben.

LEGENDA

-  Voorgevel representatief
-  Nokrichting
-  Wonen (indicatief)
-  Wonen in het landschap (indicatief)
-  Bouwvlak (indicatief)
-  Collectief erf (indicatief)
-  Af te stane particuliere grond - 2,5m
-  Breedterichting rooilijn
-  Doorgaande weg
-  Inrit
-  Doorzicht inrit
-  Geclusterd parkeren (indicatief)
-  Aantal woningen
-  Water
-  (Natte) natuurontwikkeling - min. 25% van de diepte van het perceel
-  Entree perceel
-  Entree woning

Versterken natuurwaarden

- Voor elke ontwikkeling moet worden voldaan aan het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen uit het *Beleidsplan Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen*.
- (Natte) natuurontwikkeling met graslandvegetatie op de overgang van het perceel naar de strandvlakte met een oppervlak van minimaal 25% van de diepte van het perceel.
- Inheemse planten en bomen toepassen in de tuin afgestemd op doelsoorten in het gebied.
- Natuurinclusieve maatregelen opnemen in de woning en andere gebouwen zoals nestkasten.

Ruimtelijke kaders buurtschap het Hoorne

Buurtschap het Hoorne ligt op de kruising van de Pontweg-Noord, Geesterweg en Schouw. Op de locatie waar het pontje van Akersloot het Noordhollands kanaal oversteekt. De overgang naar het naastgelegen open landschap is afgeschermd met paden en sloten. Het buurtschap is relatief dicht bebouwd en compact. Er kan binnen de bestaande grenzen van het buurtschap op perceel Pontweg-Noord 12 worden verdicht. De ruimtelijke kaders geven hier zowel voor de inrichting van het perceel, de vormgeving van de woningen als het versterken van de natuurwaarden kaders voor.

Perceel

- Indien de afmetingen van de perceel het toestaat, mag naast de hoofdwoning op het perceel een tweede woning worden gebouwd.

- Bestaande inrit wordt gecombineerd met de inrit van de toe te voegen woning.
- Parkeren voor bewoners en bezoekers, conform Parkeernota, inpassen op eigen terrein.
- Tussen lint en landschap een overgang van wonen in een tuin naar wonen met een terras in het groen naar onbebouwde natuur.

Positionering woning op perceel

- De nieuwe woning staat op een afstand tussen de 3 en 6 meter vanaf de voorerfgrens.
- Naar de zijerfgrens wordt een afstand van 0 tot 1 meter vrijgehouden van bebouwing.
- De woning is op de Pontweg-Noord georiënteerd.



Buurtschap het Hoorne met het mogelijk te bebouwen perceel

Bouwvolume

- De nieuwe woning is niet hoger dan 1 laag met kap.
- Molenbiotoop is leidend voor de maximale bouwhoogte.
- De nieuwe woning heeft een maximale footprint van 120 m² met een maximale breedte van 6,5 meter.
- Woning heeft een maximale goothoogte van 4,5 meter. En een maximale bouwhoogte van 8,5 meter.
- Woningen worden voorzien van een kap met helling van ten minste 25° en ten hoogste 65°.
- Eventuele bijgebouwen als garages, bergingen, enz. zijn voorzien van een kap en duidelijk ondergeschikt aan de woning met een maximale footprint van 40 m².
- Splitsing van bestaande woningen is toegestaan indien dit leidt tot zelfstandige wooneenheden die geschikt zijn voor reguliere huishoudens en passen binnen de maat en schaal van de bestaande bebouwing. Verkamering of kamerverhuur is niet toegestaan

Architectuur en materialisatie

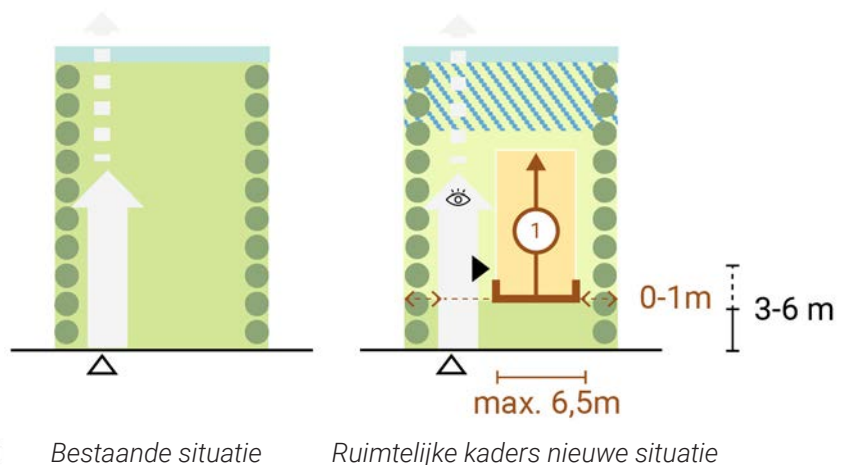
- Behouden en waar nodig versterken van de typerende cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische karakteristieken van het gebied.
- Architectuur is geïnspireerd op en passend bij de bestaande bebouwing in het buurtschap waarbij zowel traditionele als eigentijdse vertalingen mogelijk zijn.
- Beeldbepalende, cultuurhistorisch/industrieel waardevolle bebouwing moet bewaard blijven.
- De plaatsing van zonnepanelen is onderdeel van het ontwerp waarbij een rechthoekig vlak uitgangspunt is.

Erfafscheidingen

- In het buurtschap vormt een ondiepe voortuin met een laag hekwerk of een stoepenzone de overgang naar de aanliggende openbare weg.
- Aan de achterzijde, naar het open landschap, in de basis geen erfafscheiding.

LEGENDA

-  Voorgevel representatief
-  Nokrichting
-  Wonen (indicatief)
-  Wonen in het landschap (indicatief)
-  Bouwvlak (indicatief)
-  Breedterichting rooilijn
-  Inrit
-  Doorzicht inrit
-  Aantal woningen
-  Water
-  (Natte) natuurontwikkeling - min. 25% van de diepte van het perceel
-  Entree perceel
-  Entree woning
-  Houtwal



Klimaatadaptatie

- Voor elke ontwikkeling moet worden voldaan aan de uitgangspunten in het *Beleidsplan Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen*.
- De opvang en berging van hemelwater moet op eigen terrein plaatsvinden waarbij een piekbui van 70 mm moet kunnen worden geborgd.
- De opvang en berging van hemelwater vindt op natuurlijke wijze plaats in de vorm van wadi's, greppels of andere laagtes in het maaiveld.
- Minimaliseren van het verhardingsoppervlak bij inrichting van perceel met een maximaal terrasoppervlak per woning van 15 m².
- Nieuw aan te leggen verharding van inritten en parkeerplaatsen moet een minimale waterdoorlaatbaarheid van 50% hebben.

Versterken natuurwaarden

- Voor elke ontwikkeling moet worden voldaan aan het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen uit het *Beleidsplan Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen*.
- (Natte) natuurontwikkeling met graslandvegetatie op de overgang van het perceel naar de strandvlakte met een oppervlak van minimaal 25% van de diepte van het perceel.
- Inheemse planten en bomen toepassen in de tuin, afgestemd op doelsoorten in het gebied.
- Natuurinclusieve maatregelen opnemen in de woning en andere gebouwen zoals nestkasten.

Ruimtelijke kaders buurtschap Lamoor

Buurtschap Lamoor is een langgerekt buurtschap gelegen langs de Boekel. Aan de achterzijde loopt een zandpad, de Boekelerweg die via het Lamoorslaantje de verbinding legt van de ene strandwal naar de ander. De percelen hebben door deze ligging veelal een dubbele oriëntatie, voorzijde naar de Boekel en achterzijde naar het zandpad. Het buurtschap is gevarieerd, ruim en groen opgezet. Er mag binnen de bestaande grenzen van het buurtschap worden verdicht. De ruimtelijke kaders geven hier zowel voor de inrichting van het perceel, de vormgeving van de woningen als het versterken van de natuurwaarden kaders voor.

Perceel

- Indien de afmetingen van het perceel het toestaat, mag naast of achter de bestaande woning een tweede woning worden gebouwd op het perceel.
- Bestaande inrit wordt gecombineerd met de inrit van de toe te voegen woning.
- Parkeren bewoners en bezoekers, conform Parkeernota, inpassen op eigen terrein.
- Alle percelen en nieuwe woningen ontsluiten zich via bestaande inritten op de Boekel.
- Zorgvuldig en ruimtelijke kwalitatief (met hagen en bomen) inpassen van voldoende parkeerplaatsen leidend voor het toestaan van de toe te voegen woning(en).
- Tussen lint en landschap een overgang van wonen in een tuin naar wonen met een terras in het groen naar onbebouwde natuur.

Positionering woning op perceel

- De woningen aan het lint staan op een minimale afstand van 3 meter vanaf de voorerfgrens aan de Boekel.
- De woning kan zich ook maximaal oriënteren op het landschap aan de zijde van de onverharde weg waarbij een positie dicht tegen de achtererfgrens mogelijk is.



Buurtschap Lamoor met het mogelijk te bebouwen percelen

- Naar de zijerfgrens wordt een minimale afstand van 1 meter vrijgehouden van bebouwing. Is de bestaande afstand minder dan wordt uitgegaan van maatwerk.

Bouwvolume

- Alle bebouwing is maximaal 1 laag met kap.
- Molenbiotoop is leidend voor de maximale bouwhoogte.
- Bouwvolume oriënteert zich op De Boekel of op het onverharde pad en het landschap.
- De nieuwe woning heeft een maximale footprint van 120 m² met een maximale breedte van 8,0m.
- Woning heeft een maximale goothoogte van 4,5 meter. En een maximale bouwhoogte van 8,5 meter.
- Woningen worden voorzien van een kap met helling van ten minste 25° en ten hoogste 65°.
- Eventuele bijgebouwen als garages, bergingen, enz. zijn voorzien van een kap en duidelijk ondergeschikt aan de woning met een maximale footprint van 40 m².
- Bij de bestaande woning gelden de standaardregels voor aan- en uitbouwen. Voor de tweede woning wordt gesproken van een verbijzondering en is alles rondom de woning onbebouwd (Groen dan wel Natuur), met uitzondering van 15 m² terras per woning.
- Splitsing van bestaande woningen is toegestaan indien dit leidt tot zelfstandige wooneenheden die geschikt zijn voor reguliere huishoudens en passen binnen de maat en schaal van de bestaande bebouwing. Verkamering of kamer-verhuur is niet toegestaan

Architectuur en materialisatie

- Behouden en waar nodig versterken van de typerende cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische karakteristieken van het gebied.
- Architectuur is geïnspireerd op typische Noord-Hollandse lintbebouwing, waarbij zowel traditionele als eigentijdse vertalingen mogelijk zijn.
- Er is een duidelijk onderscheid in architectuur en materialisatie tussen de hoofd woning aan het lint (traditioneel/eigentijds overwegend baksteen met niet-geglazuurde dakpannen) en het tweede woning erachter (eigentijds, schuurarchitectuur overwegend hout met dakpannen).
- Beeldbepalende, cultuurhistorisch/industrieel waardevolle bebouwing moet bewaard blijven.
- De plaatsing van zonnepanelen is onderdeel van het ontwerp waarbij een rechthoekig vlak uitgangspunt is.

Erfafscheidingen

- Aan de Boekel vormt een tuin met eventueel een lage haag de afscheiding naar de aanliggende weg.
- Aan de achterzijde naar het open landschap geen erfafscheiding.

Klimaatadaptatie

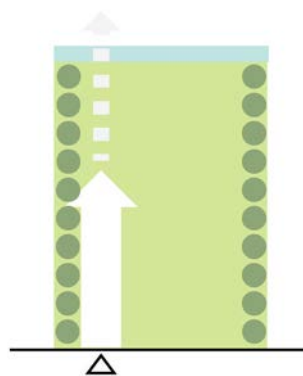
- Voor elke ontwikkeling moet worden voldaan aan de uitgangspunten in het *Beleidsplan Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen*.
- De opvang en berging van hemelwater moet op eigen terrein plaatsvinden waarbij een piekbui van 70 mm moet kunnen worden geborgd.
- De opvang en berging van hemelwater vindt op natuurlijke wijze plaats in de vorm van wadi's, greppels of andere laagtes in het maaiveld.
- Minimaliseren van het verhardingsoppervlak bij inrichting van perceel met een maximaal terrasoppervlak per woning van 15 m².
- Nieuw aan te leggen verharding van inritten en parkeerplaatsen moet een minimale waterdoorlaatbaarheid van 50% hebben.

Versterken natuurwaarden

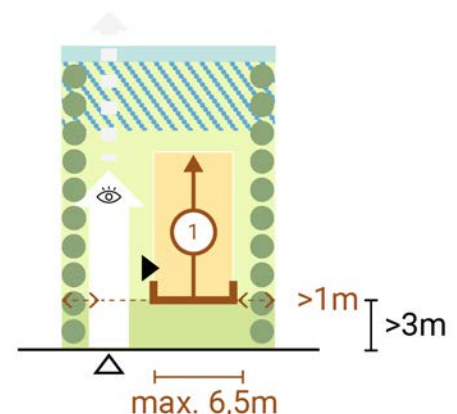
- Voor elke ontwikkeling moet worden voldaan aan het Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen uit het *Beleidsplan Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen*.
- (Natte) natuurontwikkeling met graslandvegetatie op de overgang van het perceel naar de strandvlakte met een oppervlak van minimaal 25% van de diepte van het perceel.
- Inheemse planten en bomen toepassen in de tuin afgestemd op doelsoorten in het gebied.
- Natuurinclusieve maatregelen opnemen in de woning en andere gebouwen zoals nestkasten.

LEGENDA

-  Voorgevel representatief
-  Nokrichting
-  Wonen (indicatief)
-  Wonen in het landschap (indicatief)
-  Bouwvlak (indicatief)
-  Breedterichting rooilijn
-  Inrit
-  Doorzicht inrit
-  Aantal woningen
-  Water
-  (Natte) natuurontwikkeling - min. 25% van de diepte van het perceel
-  Entree perceel
-  Entree woning
-  Houtwal



Bestaande situatie



Ruimtelijke kaders nieuwe situatie



Referenties

Schuurtypologie



7. Uitvoering gebiedsvisie



Uitvoering gebiedsvisie

De gebiedsvisie schetst het beeld en de kaders voor het toestaan van woningbouw in het buitengebied binnen het Beschermd Landschap. De ontwikkeling zal daarbij moeten voldoen aan de voorwaarden die de Provincie Noord-Holland stelt in haar verordening (zie hoofdstuk Beleid). De manier waarop tot uitvoering van de gebiedsvisie kan worden overgegaan zal onderdeel zijn van de besluitvorming in B&W en de gemeenteraad van Castricum. Het betekent een volgende fase in de uitvoering van de Motie Lokale Woondeal.

Aantal initiatieven in relatie tot kleinschalige woningbouw

In de Omgevingsverordening NH2022 wordt onder 'kleinschalige woningbouw' de ontwikkeling van maximaal 25 woningen per kern verstaan. In de gebiedsvisie 'Noordelijke linten Akersloot' wordt, rekening houdend met de kernkwaliteiten van het Beschermd Landschap, ruimte geboden aan de ontwikkeling van meer dan 25 woningen.

Uit de gesprekken met initiatiefnemers en aan het aantal particulieren dat zich binnen het gebied van de gebiedsvisie als initiatiefnemer bij de gemeente heeft gemeld, is af te leiden dat het ook om de ontwikkeling van meer dan 25 woningen zou kunnen gaan.

Daarnaast laat de ruimtelijke analyse en gebiedsvisiekaart zien dat er meerdere locaties zijn waar woningbouw zorgvuldig kan worden ingepast.

De Provincie heeft voor het realiseren van meer dan 25 woningen in Beschermd Landschap het Maatwerktraject geïnitieerd. Dit traject kan een manier zijn om uitvoering te geven aan de bouwmogelijkheden die deze gebiedsvisie biedt en het aantal initiatieven dat er in het gebied lijkt te zijn.

< Openheid strandvlakte richting Alkmaar (Hans Wolf)

Wanneer verdere uitvoering wordt gegeven aan kleinschalige woningbouw moet worden bepaald welke 25 woningen mogen worden gerealiseerd en hoe deze keuze tot stand komt. Dit kan bijvoorbeeld door loting of door een selectie op basis van kwalitatieve en/of programmatische uitgangspunten.

Voorwaarden provincie

Het initiatief voor het realiseren van woningen ligt bij de individuele, particuliere eigenaren van de percelen. Voor een groot deel kan per perceel aan de negen provinciale voorwaarden (horende bij kleinschalige woningbouw) worden voldaan. Maar enkele voorwaarden overstijgen het particuliere perceel, zoals voorwaarde 3 dat een minimaal percentage van 30% sociale huurwoningen voorschrijft en voorwaarde 6 t/m 8 die ingaan op het versterken van natuurwaarden, vergroten van de biodiversiteit, klimaatadaptatie en natuurinclusief ontwikkelen.

De voorwaarden die betrekking hebben op de individuele, ruimtelijke inpassing van woningen zijn in deze gebiedsvisie vertaald naar ruimtelijke kaders (hoofdstuk 6). Deze kaders geven randvoorwaarden voor de inrichting van het perceel, de positie van de woning en de beeldkwaliteit van de bebouwing. Deze kaders gelden als toetsingskader bij de beoordeling van een bouwplan en de inrichting van de percelen.

Voorwaarde 3 - 30% sociale huurwoningen

Om te zorgen dat er bij de ontwikkeling door individuele particuliere eigenaren wordt voldaan aan de voorwaarde dat 30% van het totaal aantal te bouwen woningen een sociale huurwoning moet zijn, moeten vooraf collectief afspraken worden gemaakt. Dit geldt zowel bij een maximum van 25 woningen, waarvan circa 8 sociale huurwoningen moeten worden gegarandeerd als wanneer er gekozen wordt voor het Maatwerktraject. Hiertoe is in de kaders opgenomen dat vanaf drie woningen, dus bij Erfbebouwing, 30% van de woningen in de categorie sociale huur moet worden gerealiseerd. Op basis van het coalitieakkoord 2022-2026 gemeente Castricum geldt deze eis niet voor kleine particuliere projecten van 1 of 2 woningen om reden dat dit praktisch lastig uitvoerbaar is.

Wel kunnen onderling financiële afspraken worden gemaakt dat ook deze kleine particuliere initiatieven (1 of 2 woningen) een financiële bijdrage doen aan de realisatie van de sociale woningen op andere kavels. Dit zal verder financieel en juridisch moeten worden verkend.

Voorwaarde 6 t/m 8 - versterken natuurwaarden

Het versterken van de natuurwaarden in het gebied, rood betaalt mee aan groen, is opgenomen in de ruimtelijke kaders. Hierin is vastgelegd dat op de overgang van elk te ontwikkelen perceel naar de strandvlakte, minimaal 25% van de diepte van het perceel moet worden ingericht met (natte) natuur en onbebouwd moet blijven. Om ook op grotere schaal en meer gestructureerd de natuurwaarden te versterken en maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie te faciliteren zijn afspraken tussen verschillende grondeigenaren en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier noodzakelijk. Een landschapsontwikkelingsplan is hierbij gewenst.

Mobiliteit

Het smalle wegprofiel van de Hoogegeest en de wens hier de verkeersveiligheid te verbeteren en doorfiets-kwaliteit te realiseren vraagt om aanpassingen aan de weg. Deze aanpassingen zijn ook nodig wanneer er geen woningbouw wordt toegevoegd. Het is belangrijk dat het landelijke karakter van deze weg daarbij behouden blijft.

De aanpassingen bestaan bijvoorbeeld uit het aanbrengen van verschillende passeerplekken of een rammelstrook over langere lengte. Hiervoor is echter ruimte nodig die gevonden kan worden op particuliere percelen. Het ontwikkelen van woningbouw biedt hiervoor een kans en in de ruimtelijke kaders is daarom opgenomen dat aan de Hoogegeest ruimte moet worden gecreëerd voor het realiseren van passeerplekken. Deze vierkante meters grond zullen dan door de eigenaren om niet aan de gemeente worden overgedragen. Het betreft immers toekomstige openbare ruimte welke door de gemeente wordt onderhouden.

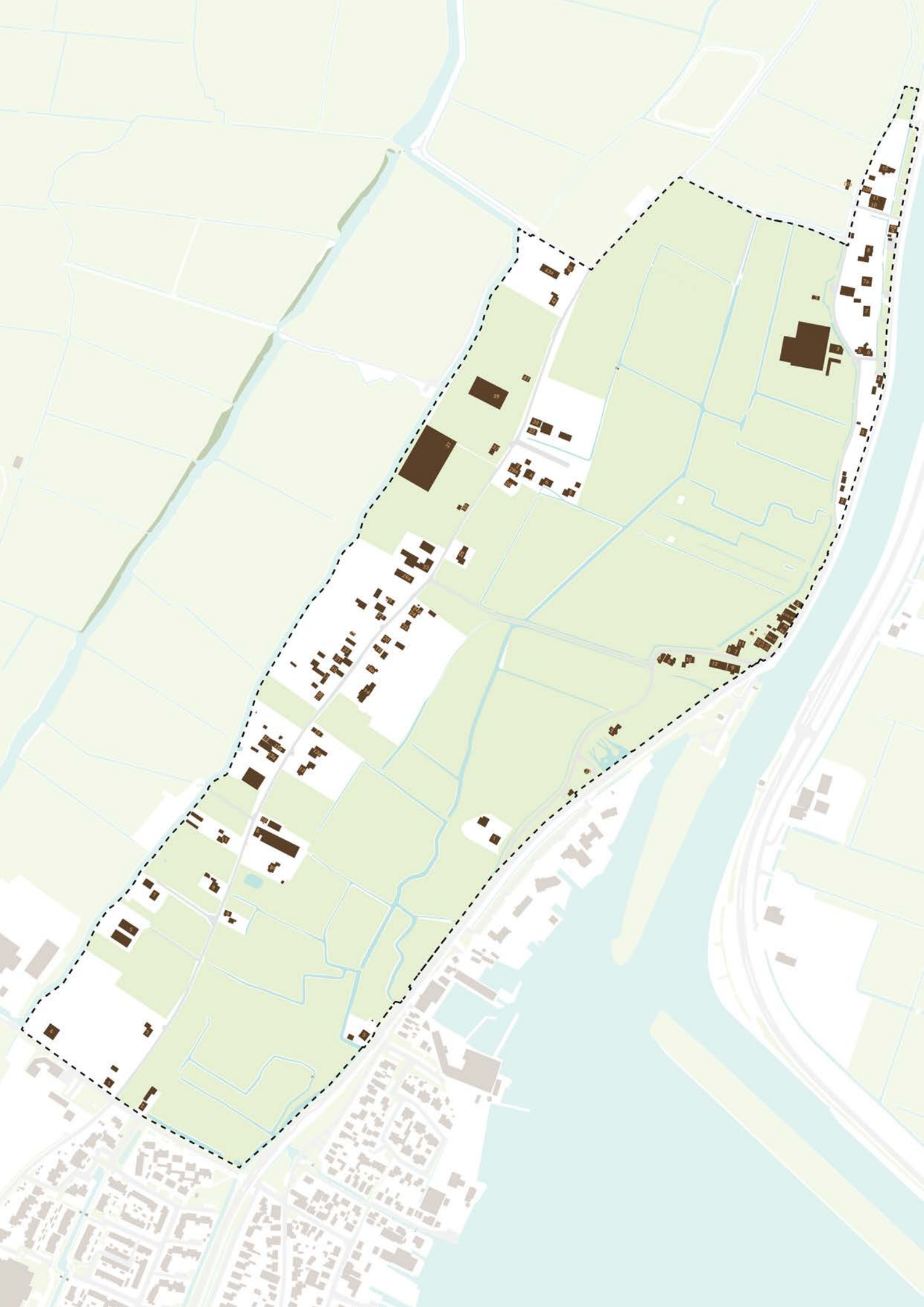
Planologisch-juridisch kader

Om de ontwikkelingen vanuit de gebiedsvisie mogelijk te maken is het noodzakelijk hier een planologisch-juridisch kader voor vast te stellen. Nieuwe woningen in het buitengebied kunnen slechts worden gerealiseerd met goedkeuring van de provincie en via een formele omgevingsplanwijziging. Alle initiatieven moeten in één gezamenlijke procedure worden samengebracht, wat betekent dat:

- Initiatiefnemers gezamenlijk tot een plan komen welke past binnen deze gebiedsvisie en dat in totaliteit voldoet aan de provinciale voorwaarden van kleinschalige woningbouw dan wel het maatwerktraject;
- Initiatiefnemers gezamenlijk één omgevingsplan (laten) opstellen en de daarvoor benodigde onderzoeken uitvoeren en bekostigen (milieu, geluid, natuur, verkeer, water e.d.).



Bijlage



Inventarisatie bestaande bebouwing

LEGENDA

- plangrens
- 1 adres

< *Bestaande bebouwing*

Molenbiotoop berekening

De onderstaande afbeelding laat de maximaal toelaatbare hoogte van gebouwen en beplanting zien bij een molentype grondzeiler, wat de Oude Knecht en Noordermolen zijn.

De berekening gaat als volgt:

$$H(x) = x/n + c \cdot z$$

H = hoogte obstakel

x = afstand obstakel tot molen in meter

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving. 140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied, 50 voor gesloten gebied. Voor Akersloot is dit ruw of gesloten.

c = constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2

z = askophoogte, oftewel de helft van lengte gevlucht + eventueel de stellinghoogte.

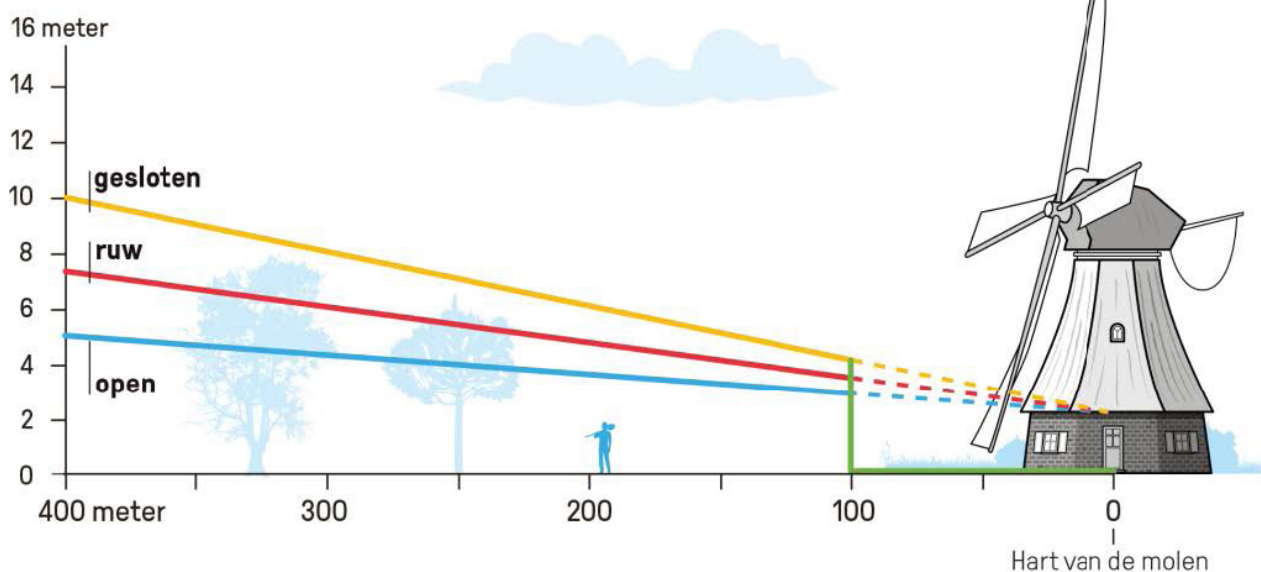
Bij de Oude Knecht is dit $20,4/2 = 10,2$ m askophoogte + 0 m stellinghoogte

Bij de Noordermolen is dit $25,0/2 = 12,5$ m askophoogte + 0 m stellinghoogte

Grondzeiler

Maaiveld 0 m

Toegestane hoogte



Molenbiotoopformule, april 2024 (De Hollandsche Molen)

Bronvermelding

Gebruikte publicaties en studies

- Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2010 - gemeente Castricum - februari 2010
- Omgevingsverordening - provincie Noord-Holland - 2022
- Omgevingsvisie - Gemeente Castricum - 2023
- Nota Omgevingskwaliteit - Gemeente Castricum - 2023
- Bestemmingsplan Buitengebied Castricum - Gemeente Castricum - 2014
- Kadernota en Beeldkwaliteitsplan buitengebied - Gemeente Castricum - 2010
- Advies aan het college - Erfgoedplatform Castricum - 9 februari 2025
- Woningmarktonderzoek - Kennemer Wonen en de gemeente Castricum - 30 augustus 2021
- Beleidsplan Klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen, Op weg naar klimaatadaptieve en natuurinclusieve gemeenten - De Buch - oktober 2022
- Biotoop-formule - De Hollandsche Molen - April 2024
- How Different Landscape Elements Limit the Breeding Habitat of Meadow Bird Species - R. Van der Vliet, J. Van Dijk, M.J. Wassen - Oktober 2010
- Prachtlandschap Noord-Holland! Leidraad Landschap & Cultuurhistorie - Provincie Noord-Holland - 2018
- Erfgoed is van ons allemaal - Nota Erfgoed voor de gemeente Castricum 2021
- Advies modellen ecologische verbindingzones, Provincie Gelderland. Rapport 2023.38. Zoogdiervereniging, Nijmegen. – V.G. Elders, Provincie Gelderland – 2023
- Leidraad faunavoorzieningen bij infrastructuur: water. wegen. werken. – Rijkswaterstaat – 1e druk, juli 2021

Gebruikte websites

- www.noord-holland.nl
- www.castricum.nl
- www.topotijdreis.nl
- www.regelsopdekaart.nl
- www.ahn.nl

Informatieavond 1 Akersloot - 29.01.2025

Verslag

Aanwezig namens SVP:
Stedenbouwkundig ontwerper

Aanwezig namens gemeente Castricum:
Projectleider
Stedenbouwkundige
Beleidsmedewerker Natuur & Landschap
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
Gebiedsregisseur
Projectassistent

Aanleiding

Om tot de gebiedsvisie te komen is het belangrijk de bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden vanaf het begin te betrekken en hun inbreng mee te nemen in de afweging. Door middel van informatiebijeenkomsten zorgen we dat alle belanghebbenden stap voor stap worden meegenomen in het proces en hun reacties, wensen en zorgen mee kunnen geven.

In totaal organiseren we drie avonden voor alle belanghebbenden per op te stellen gebiedsvisie. Zo krijgen zij inzicht in de kenmerken van de locatie, de opgave, de aanwezige kernkwaliteiten en hoe deze tot specifieke kaders leiden in de gebiedsvisie. Iedereen die wil, mag en kan meedoen.

Het doel is om bewoners, eigenaren, omwonenden, initiatiefnemers, belangengroepen en raadsleden (als toehoorder) te betrekken bij het opstellen van een gebiedsvisie voor de Noordelijke lintbebouwing in Akersloot.

Opzet bijeenkomst 1

De eerste informatiebijeenkomst vindt plaats aan het begin van het proces: belanghebbenden worden meegenomen in een plenaire presentatie en via posters geïnformeerd over het proces en de inventarisatie. We vragen of de inventarisatie en de kenmerken die we hebben gedefinieerd gedragen worden. Aanwezigen kunnen post-its plakken op de posters met onderwerpen waarvan zij vinden dat ze moeten worden meegenomen bij het opstellen van de gebiedsvisie. Het kan gaan om wandelroutes, bijzondere flora en fauna of algemene tips, opmerkingen of zorgen.

Participatietrede

Meedenken:

Elkaar raadplegen of adviseren. Deelnemers geven hun mening en delen hun kennis en ervaring om zo de visie beter te maken. Ze kunnen aangeven welke verschillende belangen een rol spelen. Het bestuur beslist.

Genodigden

Geïnformeerd met een brief per email;
148 (eigenaren, initiatiefnemers, omwonenden),
ongeveer 120 aanwezig.

Stakeholders;

Historische Vereniging Oud-Akersloot
Erfgoedplatform gemeente Castricum
Stichting Oer-IJ
Vogelwerkgroep Midden-Kennemerland
LTO Noord
Raadsleden (als toehoorder)

Verloop

Activiteit	Datum
Participatie en ontwerpfasen diverse sessies, opstellen conceptvisie	December 2024 - Maart 2025
Raadsinformatieavond proces en stavaza	16 januari 2025
Gesprekken met initiatiefnemers	21 januari 2025
Informatiebijeenkomst Limmen voor bewoners en eigenaren en geïnteresseerden	28 januari 2025
Tweede informatiebijeenkomst	Eind maart
Opstellen definitieve visie en evaluatie	April-mei 2025
Besluitvorming gebiedsvisies in B&W	Juni 2025
Derde informatiebijeenkomst	Eind juni
Commissievergadering	Juli 2025
Besluitvorming gebiedsvisies in gemeenteraad	September 2025

Afb. 5 Belangrijke data in de planning voor de belanghebbenden

De gemeentelijke projectleider trapt af met informatie over het proces. Ze benoemt de voorlopige gebiedsafbakening van de gekozen locaties en dat deze op een later moment nog definitief wordt vastgesteld. Er komt aan bod wat er juist **niet** wordt behandeld; een gebiedsvisie voor heel Akersloot, wonen binnen de bebouwde kom, grootschalige woningbouwinitiatieven of dat de gemeente woningen gaat realiseren op andermans grond.

Het gaat **wel** over; een gebiedsvisie voor het noordelijke deel van Akersloot, potentieel wonen in het landelijk gebied, landschap in relatie tot kleinschalige woningbouw, het algemeen belang, woningbouwwen- sen en geldende regels van de Provincie Noord-Hol- land.

Er is een korte voorstelronde van de aanwezige, zowel uit de zaal als de betrokken professionals. O.a. Stichting Historische vereniging Oud-Akersloot, Erfgoedplatform gemeente Castricum, Stichting Oer-IJ, Vogelwerkgroep Midden-Kennemerland, LTO Noord, grondeigenaren, initiatiefnemers, omwonenden en raadsleden (als toehoorders).

De aanleiding van de gebiedsvisie komt aan bod. Wat de opdracht is geweest van de Provincie, namelijk inventariseer kansen voor kleinschalige woningbouw- initiatieven, nodig eigenaren uit om plannen kenbaar te maken, bundelen en kaderen, ga in gesprek met de

Provincie. Ontwikkel daaruit beleidskaders die we laten vaststellen door de raad. Daarbij komt ook aan bod hoe we via de zeef-methode aan de gekozen gebieden zijn gekomen. Daarbij worden de inhoudelijke uitgangspunten benoemd, namelijk het karakter landelijk gebied behouden, kleinschalige woningbouw in zeer lage dichtheden, kernkwaliteiten landschap behouden en waar mogelijk versterken, rood betaalt mee aan groen, bestaande bebouwingslinten als drager respecteren, in de deelgebieden was per saldo al de bouw van maximaal 11 woningen mogelijk (dat is in de nieuwe verordening van de Provincie maxi- maal 25 geworden) en tot slot natuurinclusiviteit en klimaat-adaptatie.

Na de bespreking van de planning en het doorspre- ken van belangrijke data is het tijd voor de inhoudelijke analyse van de locaties voor de gebiedsvisie.

De inhoudelijke behandeling begint met het ontstaan van het duinlandschap. Hoe de zandruggen (nu strandwallen) werden gevormd in de IJstijd, hoe je dat nu terug ziet in de hoogtekaart en dat Akersloot zich bevindt op de Smallewal.

Vervolgens wordt in het beleid Beschermd Land- schap Noord-Kennemerland gedoken, focussend op

de kernkwaliteiten. Waarom is het belangrijk om deze kenmerken te kennen? Bij de zoektocht naar woningbouw locaties mag geen aantasting van de kernkwaliteiten plaatsvinden.

Allereerst de aardkundig & landschappelijke karakteristiek; je mag niet de doorzichten verkleinen of blokkeren, karakteristieke overgang van strandwal naar de lageregelegen strandvlaktes moet in stand worden gehouden en herkenbaar blijven, waterlopen, dijken of het kavelpatroon mogen niet significant wijzigen.

Voor openheid & ruimtebeleving gelden de volgende aantastingen en kwaliteiten; ruimtelijke ontwikkelingen in de strandvlaktes of (verdere) verdichting door nieuwe bebouwing in de strandvlaktes of langs de N9 of ten westen van het Noordhollandsch Kanaal zijn een aantasting van deze kernkwaliteit en de habitat voor de weidevogels verkleinen met een verslechtering van sleutelfactoren tot gevolg.

Aantasting van de ruimtelijke dragers zijn ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen bij het (historische) karakter van de weg of de beleving van de openheid of beslotenheid vanaf de weg verminderen.

Er wordt ingezoomd op Akersloot en haar ontstaan op twee kleine strandwallen.

Door middel van een foto-analyse worden de kernkwaliteiten in het landschap, die de Provincie heeft vastgelegd, getoond.

Afsluitend komt nogmaals het doel van de opgave voorbij. Voor de gebiedsvisie worden de lokale kernwaarden Bijzonder Landschap onderzocht en vastgelegd, evenals de ruimtelijke kaders voor mogelijke ontwikkelingen, de mogelijkheden om ontwikkelingen te combineren met het verbeteren van natuurwaarden en klimaatadaptieve maatregelen. Dit wordt dan afgestemd met de Provincie Noord-Holland, waarna het naar de raad gaat.

Algemeen sfeerbeeld

Afwachtend, geïnteresseerd, inhoudelijk kritisch,

hartenkreten. Uiteenlopend van 'zorg om het landschap' tot aan 'wanneer kan de schop de grond in?'

Vragen/opmerkingen vanuit de zaal

Vragen n.a.v. de presentatie over het proces door projectleider:

- *Benieuwd wie de initiatiefnemers zijn. Met wie de gemeente gesprekken heeft gehad.*

Reactie projectleider: Voor het opstellen van de visie doet dit niet meteen ter zake. Gebiedskwaliteiten zijn uitgangspunt bij het opstellen van de visie, niet de initiatieven.

- *Wat voor belang kies je?*

Reactie projectleider: Alle belangen doen ertoe, van omwonenden maar ook initiatiefnemers. Het is aan de gemeenteraad om daarin een zorgvuldige afweging te maken.

- *Gaat het om 25 woningen voor het totale gebied of meerdere keren 25 woningen?*

Reactie projectleider: We gaan hierover in gesprek met de Provincie hoe wij de Provinciale Omgevingsverordening NH2022 moeten interpreteren.

- *Er wordt aangegeven dat het niet gaat om het gebied binnen de bebouwde kom maar het gebied ligt toch wel binnen de bebouwde kom?*

Reactie projectleider: U doelt waarschijnlijk op de bebouwde kom in het kader van de Wegenverkeerswet. De provinciale regels zijn van toepassing op het landelijk gebied en niet op het bestaand stedelijk gebied, andere definities.

- *Aan de hand van geruchten over bebouwing hebben we een mail gestuurd aan de gemeente. We hebben een mail teruggehad van de gemeente dat er niet (nooit) gebouwd gaat worden. Hoe kan het dat het nu wel gaat gebeuren?*

Reactie projectleider: We maken samen een visie, of er gebouwd gaat worden is daarvan afhankelijk. Het

resultaat van deze visie is nog niet bekend. Het is aan de eigenaren om daadwerkelijk initiatief te nemen tot een bouwplan in een latere fase, na vaststelling van de visie.

- *Hoe kan je een avond organiseren als je niet weet wat de Provincie wil aan woningen? Je weet niet of het over 25/50 of meer woningen gaat.*

Reactie projectleider: De Omgevingsverordening is niet duidelijk, maar begrenst het aantal woningen natuurlijk wel. We gaan hierover in gesprek met de Provincie.

- *Wordt de mening anders als het wel duidelijk is?*

Reactie projectleider: De opdracht van de raad voeren we uit, belangrijk onderdeel daarin is afstemming met de Provincie. Het is in het belang van ons allen om duidelijkheid te krijgen.

- *Klopt het dat de Motie Lokale Woondeal als ambitie heeft om in totaal 350 woningen te realiseren?*

Reactie projectleider: Het getal is mij onbekend. We gaan dit samen verkennen, welke mogelijkheden er zijn in dit deelgebied.

- *Is de Provincie leidend in het aantal?*

Reactie projectleider: Het gaat over kleinschalige woningbouw. Dat betekent dat niet het hele weiland volgebouwd gaat worden. De Omgevingsverordening geeft regels hiervoor.

Reacties/opmerkingen n.a.v. de presentatie SVP:

- *Als dit klaar is kan je dan een aanvraag doen voor het bouwen?*

Reactie projectleider: We maken een gebiedsvisie, dat is geen bouwplan maar stelt wel kaders. Als de gebiedsvisie vastgesteld is, kunnen initiatiefnemers een aanvraag indienen waarvoor een gebruikelijke planologische procedure voor moet worden gevoerd. Deze aanvraag wordt getoetst aan de visie.

- *Eén van de kenmerken zijn de doorgezichten, dit vinden we belangrijk. Kan je niet willekeur krijgen waar dit behouden mag/kan/wil laten blijven?*

Reactie SVP: Dat denk ik niet. We gaan onderzoeken welke doorgezichten zin hebben en niets opofferen.

- *In het kaartje in de mail zat een geel vlak. Wat betekent dit?*

Reactie projectleider: Dit weet ik niet. Het kaartje is puur ter gebiedsduiding.

- Vanaf de Roemersdijk is er ook een mooi doorzicht naar de molen.

N.v.t.

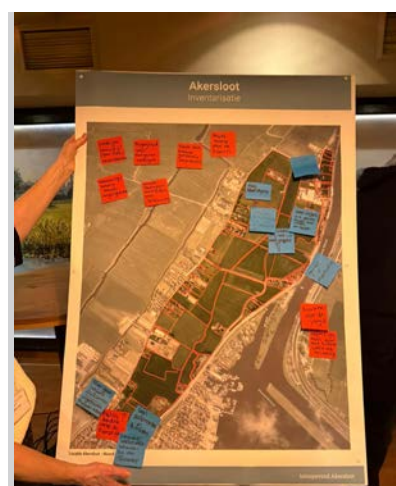
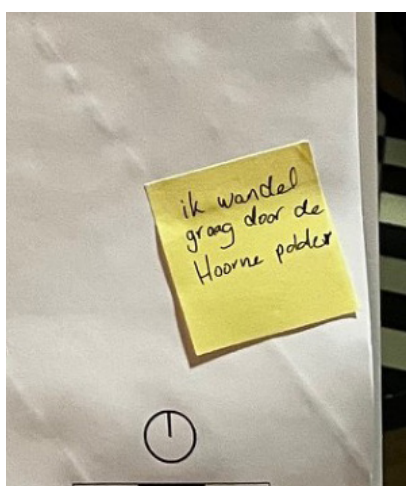
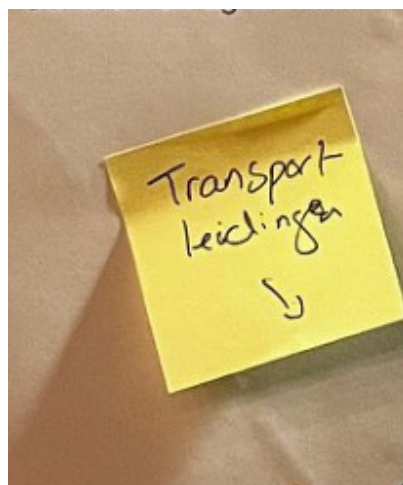
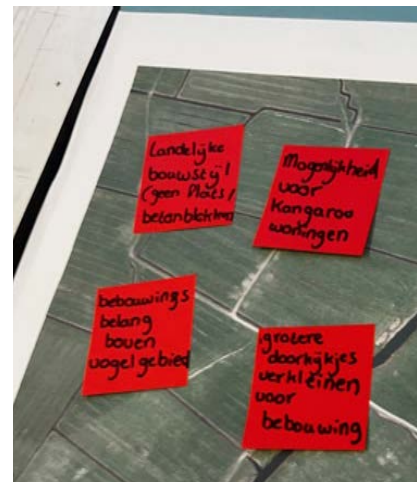
- Is er al een beeld van wat mogelijk zou zijn met bv. 5 huizen?

N.v.t.

Conclusies & vervolg

Degene die zich hebben aangemeld krijgen een uitnodiging voor de 2e informatiebijeenkomst.

Doordat dieper is ingegaan op de inhoud van het provinciaal beleid, werd de informatie wellicht wat te technisch. Bewoners wisten af en toe niet meer wat ze met de informatie moesten. Dit wordt meegenomen als feedback voor de volgende informatiebijeenkomst.



Foto's informatieavond & panelen

Informatieavond 1 Akersloot - 29.01.2025

Opmerkingen post-its

Opmerkingen op post-its op panelen

- Landelijke bouwstijl (geen flats/betonblokken)
- Mogelijkheid voor kangarowoningen
- Denk aan nieuwe generatie Akerslooters
- Bebouwingsbelang boven vogelgebied
- Grotere doorkijkjes verkleinen voor bebouwing
- Veel roofvogels aanwezig in noordwesten van locatie
- Veel vogels, o.a. grutto, patrijs, roofvogels en hazen
- 'S Winters erg nat - veel vogels
- Vasthouden aan lintbebouwing, niet de strandvlakte op
- IJsvogels
- Ganzen, meerkoeten
- Bouwen voor de jeugd
- Vogels zijn mooi, maar onze kinderen willen ook een nestje
- Veel salamanders en kikkers in zuidwestelijk deel
- Zuidzijde - evenementen/voetbalveldje behouden o.a. voor Timmerdorp
- Prachtig doorzicht vanaf de Roemersdijk
- Zuidzijde ten westen van Hoogegeest - hier geen vogels fazanten, ingesloten tussen kavels
- Let op de transportleiding in noordwest zijde
- Ik wandel graag door de Hoornepolder

Informatieavond 1 Akersloot - 29.01.2025

Input mails en reactieformulieren per thema

Woningbouw

- Zorgen over landschap, bezwaar tegen elke vorm van woningbouw
- Fijn dat er gezocht wordt naar plekken voor woningbouw
- Is het mogelijk om de bouw van meerdere woningen op één perceel toe te staan, zodat er niet alleen dure vrijstaande woningen komen?
- Zorgen over dat er alleen grote, dure woningen worden gebouwd terwijl er vraag is door starters en ouderen (Knarrenhof)
- Wie mag er bouwen als er maar 25 woningen mogelijk zijn? Wie het eerst komt.....?
- Zijn flexwoningen onderdeel van de opgave?
- Wat wordt verstaan onder 'kleinschalige woningbouw'?
- Als er woningen komen dan in de lijn met de bestaande woningen, dus in het hogere segment
- Is er een minimale afstand van nieuwe woningen tot bestaande woningen vast te leggen? Bijv. 100 meter
- Bij bouw woningen ook aanleg groenvoorzieningen en bomen verplichten
- Bouw zoveel mogelijk tegen de kern, en naar het noorden steeds minder
- Voorrang voor dorpsbewoners, jongeren en (hofjes voor) senioren (zodat ze langer zelfstandig kunnen wonen)
- Gebied helemaal bebouwen?
- Geen bedrijven toevoegen
- Nieuwe woningen moeten passen in de omgeving, opnemen in regels

Landschap en kernkwaliteiten

- Onduidelijkheid over precieze begrenzing weidevogelleefgebied en bescherming
- Zorgen over landschap, bezwaar tegen elke vorm van woningbouw
- Zorgen over verstoring open landschap door bouw meer woningen, identiteit landelijk gebied
- Bij bouw woningen ook aanleg groenvoorzieningen en bomen verplichten
- Veel verschillende dieren aanwezig, uilen, fazanten, ganzen, hazen, zwaluwen, salamanders, kikkers
- Wat wordt verstaan onder natuur versterken
- Subsidie weer mogelijk maken voor hagen
- Zorg ook dat de aantastingen in het landschap (zoals rechte trekken van sloten) weer wordt hersteld
- Bouw niet achter bestaande woningen (richting de strandvlakte), liever open zichten houden
- Zichtlijnen richting Heiloo een A9 open houden
- Aan de noordzijde van het gebied zitten veel roofvogels, fazanten, uilen, ijsvogels
- Goed om de hagen als erfbegrenzing terug te brengen
- Kan de agrarische bestemming nog blijven in het tussengebied als de linten worden verdicht met woningbouw?

Verkeer

- Is de Hoogegeest (zeker in de zomer met veel fietsers) wel geschikt voor extra verkeer door woningbouw
- Houd de Boekelerdijk en de Lamoorslaan als onverhard pad

Overige opmerkingen

- Niet bouwen op grond aan Roemersdijk i.v.m. locatie Timmerdorp
- Houdt rekening met de windvang van de molen
- Aandacht voor archeologische waarden
- Voorrang voor dorpsbewoners, jongeren en (hofjes voor) senioren (zodat ze langer zelfstandig kunnen wonen)
- Gebied wordt gebruikt voor recreatie
- Doel/info bewonersavond was niet helder, graag beter communiceren voortaan

Informatieavond 2 Akersloot - 26.03.2025

Verslag

Aanwezig namens SVP:
Projectleider/stedenbouwkundige
Stedenbouwkundig ontwerper

Aanwezig namens gemeente Castricum;
Projectleider
Stedenbouwkundige
Beleidsmedewerker Natuur & Landschap
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
Gebiedsregisseur

Aanleiding

Deze avond is onderdeel van het participatieproces. Doel vanavond is bijpraten van aanwezigen over het proces, het toelichten van de concept gebiedsvisie en welke afweging en keuzes daarvoor gemaakt zijn.

Opzet bijeenkomst 2

De tweede informatiebijeenkomst is halverwege het proces. De avond start met een plenaire presentatie met een terugkoppeling van de eerste avond (welke input is daar opgehaald), input uit het overleg met de Provincie, de definitieve gebiedsafbakening en een toelichting op de concept gebiedsvisie. Na de presentatie is er gelegen tot het stellen van algemene vragen. Na de pauze is er bij de panelen de mogelijkheid tot het stellen van specifieke vragen en wordt aanwezigen gevraagd hun reacties op de verschillende post-its te noteren.

Participatietrede

Informeren en meedenken:
Elkaar raadplegen of adviseren. Deelnemers geven hun mening en delen hun kennis en ervaring om zo de visie beter te maken. Ze kunnen aangeven welke

verschillende belangen een rol spelen. Het bestuur beslist

Genodigden

Ongeveer 110 aanwezig.

Stakeholders;

Historische Vereniging Oud-Akersloot
Erfgoedplatform gemeente Castricum
Stichting Oer-IJ
Vogelwerkgroep Midden-Kennemerland
LTO Noord
Raadsleden (als toehoorder)

Verloop

De gemeentelijke projectleider trapt af met een welkomstwoord.

De stedenbouwkundige begint met het uitleggen van de inhoud en het doel van de avond: het informeren over de stand van zaken van de visie en het verzamelen van reacties.

Vervolgens komt de terugkoppeling van de reacties van de vorige bewonersavond aan bod. Er zijn veel reacties ontvangen: de betrokkenheid is groot en de kennis over het gebied is sterk aanwezig. De reacties van bewoners zijn divers en soms tegenstrijdig. Men wil bijvoorbeeld 'woningen bouwen voor starters', maar tegelijkertijd 'de openheid behouden'.

De gebiedsafbakening komt aan bod; deze is op twee plekken gewijzigd. Aan de westzijde van de Hoogegeest zijn alle percelen aan het gebied toegevoegd omdat de Provincie hier geen harde grens voor het Weidevogelgebied meer hanteert. Dit betekent niet dat de bescherming er niet meer is maar dat er per

perceel specifiek moet worden bekeken of een eventuele ontwikkeling het leefgebied van de weidevogels aantast. Daarnaast is ook perceel Boekel 12 toegevoegd aan het gebied omdat deze in ruimtelijke zin logisch tot het buurtschap Lamoor hoort. Vervolgens wordt de concept gebiedsvisie toegelicht.

In de analyse staan de bestaande waarden in het gebied centraal zoals het contrast tussen de kleinschalige strandwal en het open landschap, het open zicht naar de strandvlakte en de A9, de molen en de cultuurhistorisch waardevolle beukenhagen.

Als aandachtspunten zijn er onder andere het Weidevogelgebied, het Beschermd Landschap, grond met archeologische waarde, de molenbiotoop, gemeentelijke monumenten en enkele milieucontouren.

De landschappelijke waarden van dit gebied worden toegelicht zoals openheid, doorzichten, houtwallen en hagen.

In de concept gebiedsvisie is een deel van de gronden aangewezen als 'onbebouwd laten' ten behoeve van de landschappelijke kwaliteit openheid en doorzichten. Op plekken waar nu al geen sprake meer is van de openheid wordt kleinschalige woningbouw mogelijk gemaakt, zoveel mogelijk gesitueerd aan het lint en op de strandwal. Ook de bestaande bebouwingsvlakken worden gezien als mogelijke locaties voor kleinschalige woningbouw, bijvoorbeeld bij het stoppen van een bedrijf. Het deels beleefbaar maken van de strandvlakte door het aanleggen van een wandelpad tussen de Hoogegeest en de Geesterweg is in de visie opgenomen als kans. En tot slot is er ruimte opgenomen voor de NatuurNetwerkVerbinding en het versterken van de natuurwaarden van de Strammer door vernatting van de oevers.

Extra wordt benadrukt dat er nog wordt onderzocht welke invloed het toevoegen van extra woningen heeft op de boven- en ondergrondse infrastructuur.

Na de toelichting is er ruimte voor vragen (zie hieron-

der). En de avond wordt afgesloten met de vraag om via gele, groene en roze post-its reacties te plaatsen bij de posters in de zaal (hieronder weergegeven).

Algemeen sfeerbeeld

Afwachtend, betrokken, gerustgesteld. Inhoudelijk kritisch.

Vragen/opmerkingen vanuit de zaal

Algemene vragen uit de zaal naar aanleiding van de presentatie over het proces door de stedenbouwkundige:

Q: De visiekaart is niet volledig. Jullie hebben de parkeerplaats aan de Geesterweg niet ingetekend.

A: Dat klopt, we hebben gezien dat de bomen weg zijn gehaald en zien graag een groene invulling van het parkeerterrein. Wat in de visie staat is een droombeeld.

Q: U had het over 25 woningen per kern, is dit hele gebied dan 1 kern?

A: Deze vraag hebben we ook aan de Provincie gesteld. Het gaat inderdaad over 25 woningen per kern als je het hebt over kleinschalige woningbouw. Als we kijken naar het aantal initiatieven dan hebben we het voor dit gebied alleen al over meer dan 25 woningen. Maar omdat dit in principe niet de opdracht was, moet de gemeenteraad zich daar over uitspreken.

Q: Zijn er ook mensen die echt denken "bouw maar vol"?

A: Die reactie hebben we niet heel veel gehad, maar de wens voor woningen is wel echt groot. We hebben de lijst met vragen en antwoorden van de vorige bewonersavond, die kunnen we op de site plaatsen.

Q: Zit er ook een maximaal aantal woningen aan de maatwerkregeling?

A: Dat is nog niet helemaal duidelijk. De Provincie

geeft aan dat dit niet geldt voor grootschalige woningbouw. Maar er staat nog een overleg met de Provincie om dit scherper te krijgen.

Q: Je had het over 30% sociaal, dan heb je het over 8 sociale woningen op die 25 woningen. Hoe kijken jullie daar tegen aan? Hoe zien jullie dat voor je?

A: Een terechte vraag. Het is heel lastig om bij bijvoorbeeld 3 woningen sociale huur toe te voegen. Een idee zou kunnen zijn om elke ontwikkeling geld in een pot te laten stoppen waarmee dan elders sociale woningen kunnen worden gebouwd. Maar dit is een vraag waar we nu nog geen antwoord op hebben.

Q: Jullie zeggen dat de vlakte open is, maar er staat een kas.

A: Deze visie is een droombeeld, maar zodra het bedrijf stopt en de kas gesloopt wordt, is het volgens de visie niet mogelijk hier woningen te bouwen.

Q: Jullie hadden het over een geurcirkel, maar ik mis er een bij de boerderij aan de Hoogegeest 39.

A: Goed opgemerkt, het zijn nog conceptkaarten. Schrijf dat soort opmerkingen ook vooral op, want wellicht missen er nog meer dingen.

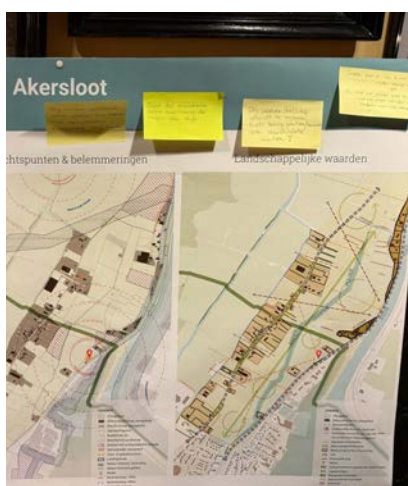
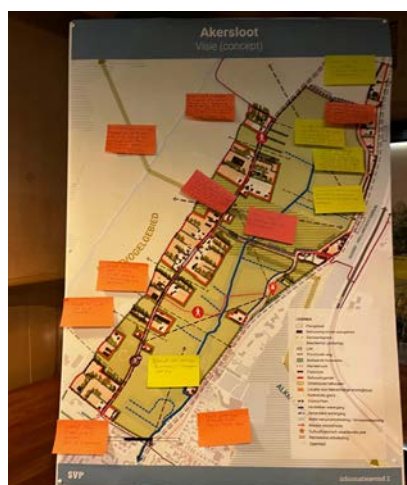
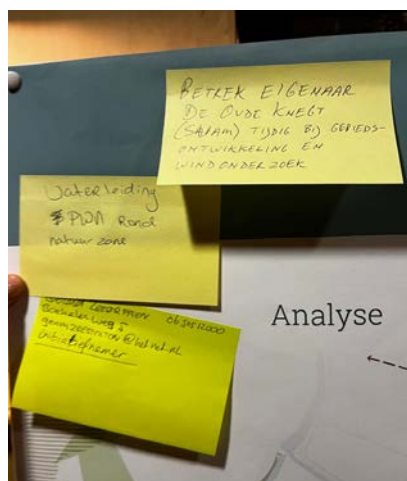
Conclusies & vervolg

De reacties van de bewoners worden verzameld en geanalyseerd. Ook is er nog een overleg met de Provincie. Vervolgens wordt onderzocht of er wijzigingen op de concept gebiedsvisie nodig zijn en wordt deze afgerond.

Voor de zomer is de laatste bewonersavond waarbij de definitieve gebiedsvisie wordt gepresenteerd.

Informatieavond 2 Akersloot - 26.03.2025

Opmerkingen post-its



Foto's informatieavond & panelen

Informatieavond 2 Akersloot - 26.03.2025

Opmerkingen post-its

Opmerkingen op post-its op panelen

Geel - algemene opmerkingen

- In de paardenbakken pal achter ons perceel graag geen woningen. Ik zit dan ingeklemd tussen een drukke verkeersweg en de muren van de woning.
- Als de caravanstalling ophoudt te bestaan, niets terug plaatsen/bouwen, open strandvlakte behouden.
- Betrek eigenaar van de Oude Knecht tijdig bij gebiedsontwikkeling en windonderzoek.
- Bij slopen gebouwen achter Schouw buurtschap niks terugplaatsen om zo de strandvlakte open houden.
- Waterleiding PWN rond de natuurzone.
- Verkeer op de gehele Hoogegeest: Maak van de weg een rode fietsstraat; auto's te gast voor aanwonenden. 30 km/u begrenzing alleen werkt niet.

Roze - Wat kan beter?

- Heggen bewaren fietsstraat veilig stellen, beperk westkant qua bebouwing - er is behoefte aan veel meer betaalbare woningen.
- Zichtlijn niet correct. Bestaande boom groen rand. Bomen zijn volwassen bomen dus hoog.
- Ons huis staat niet aan de weg, maar het perceel loopt door tot aan de weg, maar dat is niet rood ingetekend. Bij percelen waar het huis aan de weg staat is het hele perceel wel rood getekend. Waarom niet tot de weg bebouwen?
- Niet weggummen wat er al is. Bos Lamoorlaan met natuur.
- Boekel 5 en 6: kassen zijn niet ingetekend, vorige keer wel.
- Is het land te verkopen aan de Provincie?

- Hoogegeest 43a is eigenaar van het gebied achter het huis Hoogegeest 43. Hoogegeest 43 vindt het niet fijn als er in hun achtertuin gebouwd mag worden door burens. Dan gaat de privé weg.
- Hoe gaat het met de ruimte-voor-ruimte regeling? Huis 33/31 minder waard door de groenstrook. Geen extra grond bij te verkopen.
- Over het bedrijventerrein van Hoogegeest 43: op de visie wordt het aangegeven als onbebouwd houden, maar het is bedrijventerrein en ik wil er bouwen.
- Kavel ten zuiden van nummer 39 vrijhouden.
- Zichtlijn tussen Hoogegeest 3 en 5 verruimen. Kavel op 3 wegnemen.
- Diepte van kavels meer variëren. Nu zit alles op 1 gemeenschappelijke begrenzing.
- Kavels Hoogegeest 14 t/m 24 minder diep en ongelijk maken.
- Wij als initiatiefnemers hebben via architect John Kerssens een plan ingediend voor de grond aan Lamoorlaan achter Boekel 8 voor 2 of 3 luxe vrijstaande woningen met mooie doorkijk. Hier is veel vraag naar vanuit het dorp. Het zou het landschap niet schaden en het aanzicht mooier maken.
- Meer zichtlijnen vanaf de Hoogegeest naar het westen.
- Hoe wordt de landschappelijke verbetering geregeld? Dit moet direct gekoppeld worden aan woningbouw en vooraf gerealiseerd. Zeker geen afkoop in groenfonds.
- Verruiming plangebied naar het westen veel te massaal ingevuld.
- Molen moet wind kunnen vangen maar de wind moet ook weg kunnen. Dus ruimte vrijhouden

Informatieavond 2 Akersloot - 26.03.2025

Opmerkingen post-its

rondom.

- Windvang voor de molen is heel belangrijk, want als die met 20% afneemt is de werkracht voor de molen met 50% afgenomen.
- Bebouwing aan de Hoogegeest west-oost laten oriënteren zodat het zicht op de molen blijft bestaan en tegelijkertijd de wind erdoor naar de molen toe kan. Met de smalle kant dus naar de weg toe.
- Aan de strandvlaktezijde van de percelen geen begroeiing van struiken en bomen toestaan i.v.m. zicht op en windvang van de molen. Ook in de tuinen geen bomen/struiken toestaan. (conifeer = officieel een struik maar kan 15 meter hoog worden).
- De kaart kan beter. Ik mis een vlek namelijk de parkeerplaats bij Lammens.
- Nodig het bestuur van de SUAM en de molenaars van de Oude Knecht uit voor een gesprek. Gemeente en/of commissieleden en SVP zijn op zaterdag altijd van harte welkom om zich hier ter plekke te laten informeren.
- meer mogelijkheden gewenst.
- Positief wat betreft groene zone op de strandwal, daar staan wel kassen die het uitzicht belemmeren en volgens geruchten zouden daar bouwplannen zijn? Dat vinden wij wel vreemd.
- Boekel 10 staat niet vermeld. Is een 2-kapper, andere stolp boerderij met nr. 11.
- Goed dat de strandvlakte achter buurtschap de Schouw open blijft.

Groen - Wat vindt u goed

- Ik vind het proces goed en weloverwogen verlopen met aandacht voor alle belangen.
- Flink huiswerk gedaan. Presentatie een stuk concreter dan de 1e avond. Plan over natuurverbindingszone is positief.
- Behoudt van doorkijk Roemersdijk/Hoogegeest heel fijn.
- Wij zijn blij met de clustering van mogelijke bebouwing, afgewisseld met grote open gebieden.
- Fijn dat er grote delen open blijven en dat opties erg geclusterd zijn. Ik had de jonge mensen wel

The background is a solid teal color. It features several thin white lines that intersect to form a geometric pattern. One line runs diagonally from the top left towards the bottom right. Another line runs diagonally from the top right towards the bottom left. A third line runs horizontally across the middle of the page. A fourth line runs vertically on the right side of the page. These lines create a series of triangles and quadrilaterals across the entire surface.

SVP

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl