

Gebiedsvisie Oostelijke rand Limmen

Gemeente Castricum

Vastgesteld door de
gemeenteraad van
Castricum op
25 juni 2026

SVP

Colofon



Publicatiedatum

19 maart 2026

In opdracht van

Gemeente Castricum

Ontwerp

SVP Architectuur en Stedenbouw

Projectteam

Manon Witbraad

Tess Nijhuis

Ratib Bakri

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.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Gebiedsvisie

Oostelijke rand Limmen

Gemeente Castricum





Voorwoord

Voor u ligt de Gebiedsvisie Oostelijke Rand Limmen. Met deze visie geven wij uitvoering aan de motie 'Lokale Woondeal' van de gemeenteraad van Castricum en concretiseren wij de bestuursopdracht om te komen tot een zorgvuldig afgewogen ruimtelijk kader voor woningbouw in het landelijk gebied van Limmen. Daarmee leveren wij een bijdrage aan het terugdringen van het woningtekort binnen onze gemeente.

Aanleiding voor deze gebiedsvisie is de wens van de raad om kansen voor kleinschalige woningbouw langs de linten in het buitengebied te inventariseren en te beoordelen, vanuit het uitgangspunt ja, mits. De behoefte aan woningen is groot, terwijl tegelijkertijd het landschap van Limmen (onderdeel van het Beschermd Landschap Noord-Kennemerland) waardevol en kwetsbaar is. Deze visie brengt beide opgaven samen en geeft richting aan de manier waarop nieuwe initiatieven kunnen bijdragen aan zowel de woningbouwopgave als de versterking van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

De visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met bewoners, grondeigenaren, initiatiefnemers en deskundigen. In verschillende participatiemomenten is gesproken over kansen, zorgen en randvoorwaarden. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met de provincie, zodat het uiteindelijke document aansluit bij de provinciale kaders en kan dienen als toetsingskader voor individuele initiatieven. Wij danken alle betrokkenen voor hun constructieve bijdrage aan dit proces.

Met deze gebiedsvisie bieden wij duidelijkheid aan initiatiefnemers, bewoners en andere belanghebbenden over het toekomstbeeld voor de oostelijke rand van Limmen. Wij vertrouwen erop dat dit document bijdraagt aan de uitbreiding van het woningaanbod passend bij de schaal en het karakter van het gebied.

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	52
12 Mobiliteit	52
12	

Ruimtelijke Kaders 57

17 Deelgebied locatie Oosterzijweg	57
17 Ruimtelijke kaders lintbebouwing Oosterzijweg	58
21 Ruimtelijke kaders erfbouw Oosterzijweg	61
Deelgebied locatie Achterweg	65
26 Ruimtelijke kaders erfbouw Achterweg	67
Referenties schuurtypologie	70

31 31

Uitvoering gebiedsvisie 75

31 Initiatieven kleinschalige woningbouw	75
Provinciale verordening	75
Mobiliteit	76
35 Planologisch-juridisch kader	76

37 Bijlage 78

39 Inventarisatie bestaande bebouwing	81
39 Bronvermelding	83
41 Informatieavond 1	84
41 Informatieavond 2	90

1. Inleiding



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 afgesproken voor de aangewezen locaties, waaronder de locatie 'oostelijke rand Limmen' een 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 gemeente Castricum en anderzijds een groot 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.

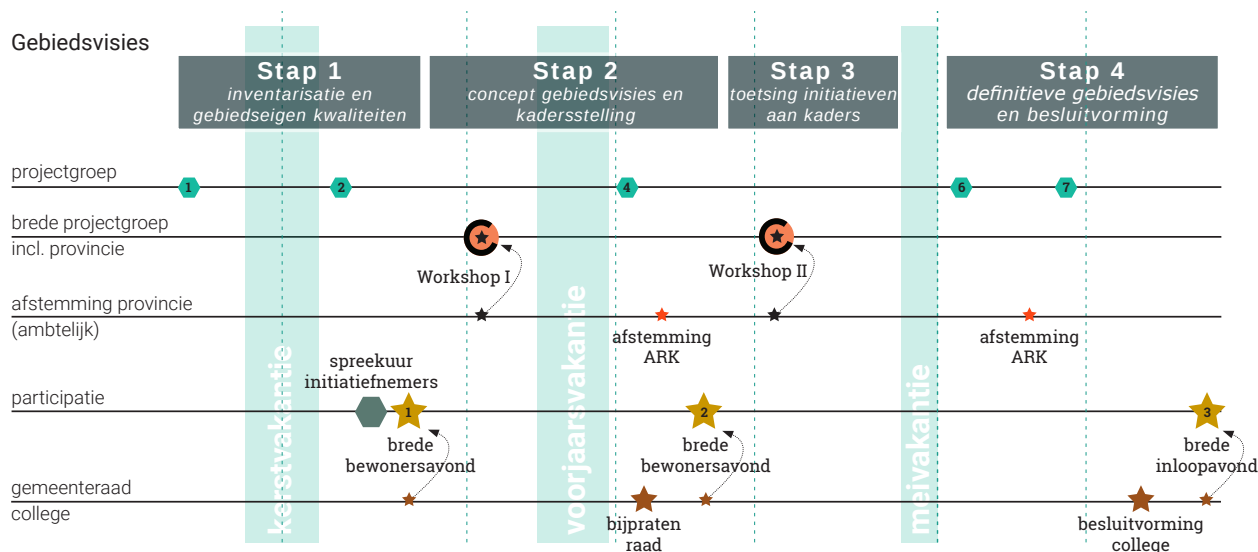
In een eerdere fase van de uitwerking van de motie heeft een analyse plaatsgevonden van de gebieden in de linten en aan de kernen die mogelijk geschikt zijn voor een beperkte toevoeging van woningen. De gebieden met beperkingen door ligging in/aan Natura 2000 gebied, NatuurNetwerkNederland (NNN), Weidevogelleefgebied 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.

< Gebiedsafbakening

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 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 'oostelijke rand Limmen' zijn twee 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 het noordelijke plangebied wordt de begrenzing bepaald door de Oosterzijweg aan de westkant en het Beschermd Landschap aan de oostkant. Ten noorden ligt het Nederlands Trainingsinstituut voor Neurolinguïstisch Programmeren (NPL) en ten zuiden is de begrenzing bepaald door de Laandervaart. Het zuidelijke plangebied wordt aan de westkant begrensd door de Achterweg, en aan de noord- en oostkant omringd door de sportvelden van VV Limmen en het Beschermd Landschap, dat ook aan de zuidzijde doorloopt. Ten zuiden buigt de Achterweg naar het oosten richting natuurgebied Oosterveld waar het de zuidbegrenzing is van het plangebied. Op de luchtfoto hiernaast zijn de grenzen weergegeven.



Procesvoorstel- opstellen gebiedsvisie 'oostelijke rand Limmen'

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 'oostelijke rand Limmen'. 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 Limmen. 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 worden 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

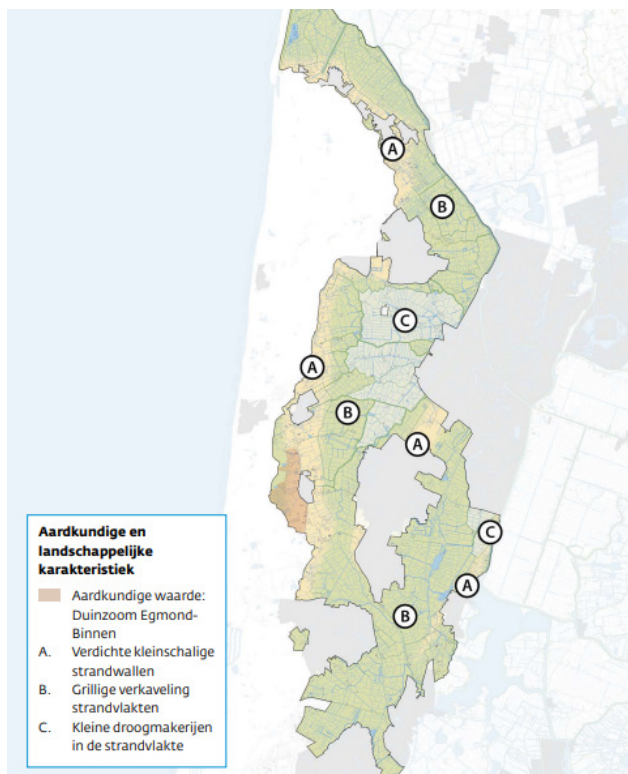
Om tot de gebiedsvisie te komen is het belangrijk te weten wat er speelt en leeft, wat belanghebbenden belangrijk vinden en waar zij zich zorgen over maken. Om dit te faciliteren is een participatieplan opgesteld waarin de verschillende overlegmomenten, de vorm

van het overleg, de genodigden en het doel zijn vastgelegd.

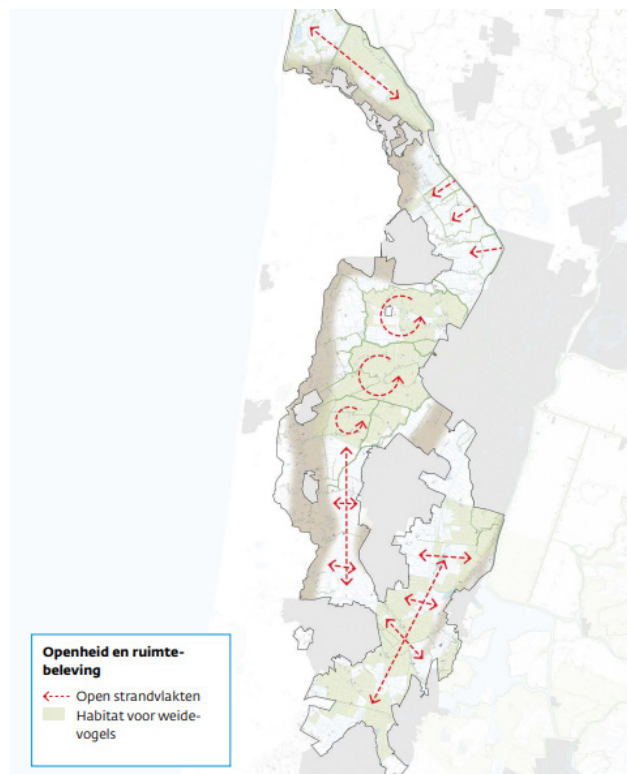
Zo is er voor initiatiefnemers een spreekuur georganiseerd waar zij hun plannen, ideeën of wensen konden toelichten. Ook is hier besproken welke kansen de specifieke ontwikkeling heeft om bij te dragen aan de gemeenschap en zorg draagt voor klimaatadaptatie en het versterken van de natuurwaarden. Op 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 Historisch Limmen, 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.

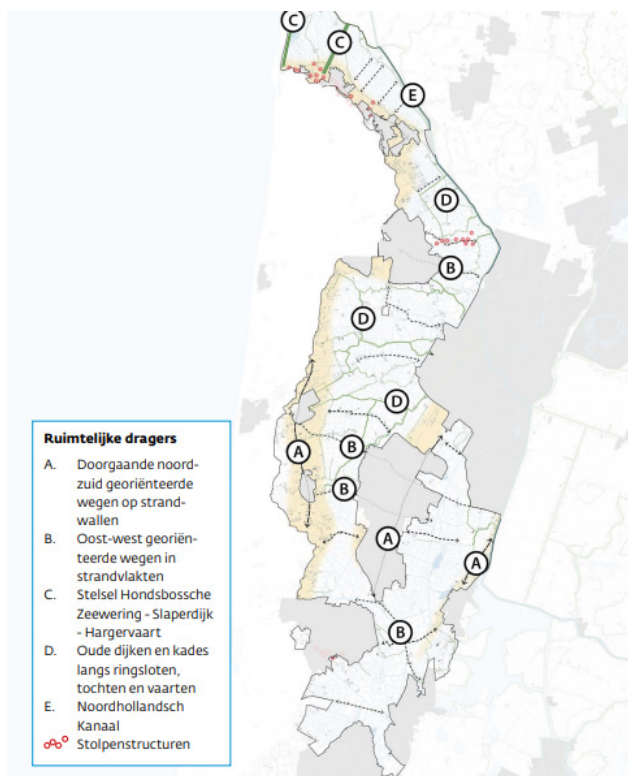
2. Beleid



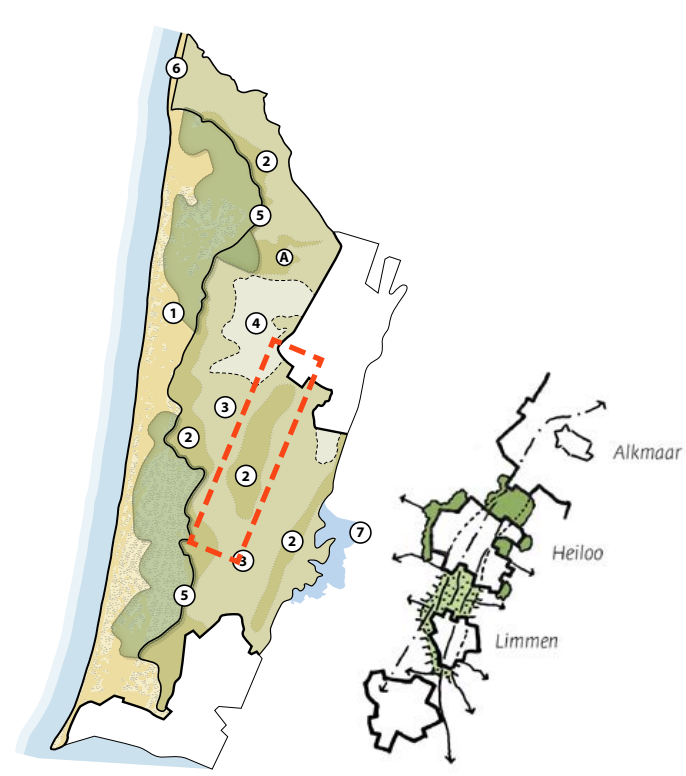
Kernkwaliteit Aardkundige en landschappelijke karakteristiek BPL



Kernkwaliteit Openheid & ruimtebeleving BPL



Kernkwaliteit Ruimtelijke dragers BPL



Strandwal de Middenwal waarop Limmen ligt

Beleid

Er is op de locatie 'oostelijke rand Limmen' 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 Oostelijke rand Limmen. 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 'oostelijke rand Limmen' 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 'oostelijke rand Limmen' 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 weidevogels, waterlopen en verkavelingsvormen in oude polders, de openheid en de vergezichten in het landschap of een bijzondere opbouw van de ondergrond. De kernkwaliteiten mogen niet worden aangeast.

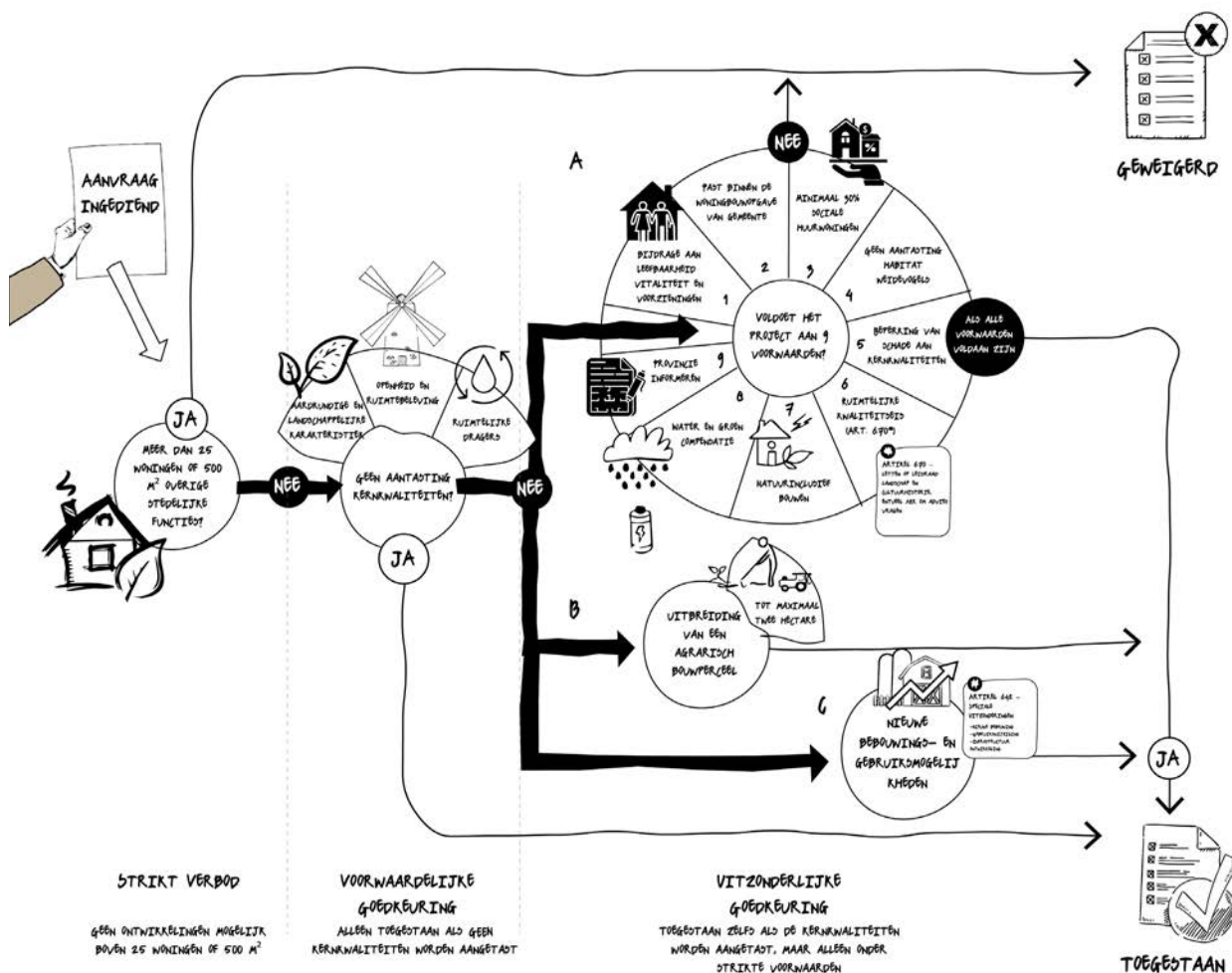
BPL Noord-Kennemerland bestaat uit een brede zone van langgerekte strandwallen en -vlakten. In de vlakten liggen zeer oude polders en enkele oude

De volgende kernkwaliteiten Noord-Kennemerland zijn van toepassing op de oostelijke rand Limmen.

1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek met 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

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.



Stroomschema beoordeling woningbouwinitiatieven in Beschermd Landschap (SVP)

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 'oostelijke rand Limmen' 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 verstoringzone 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 oostelijke rand Limmen:

- 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 Limmen 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 over een groot gebied ontwikkelen. 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;
- langgerekte strandwallen met historische lintwegenstructuur en bebouwing;
- oude wegen als verbinding tussen de woonkernen;
- natuurwaarden en ontwikkeling van nieuwe natuur;

- klimaatvriendelijk beheer;
- open landschap met sloten en kreken;
- 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.

Limmen is een uitgedijde geestnederzetting op de Middenwal strandwal, de N203 is hierbij het oudste en eerste lint waaraan Limmen is ontstaan. Gelegen tussen polders en open water aan de oostzijde met fysieke herinneringen aan de waterbeheersing door sluizen, molens en gemalen en het Noordhollands Duinreservaat aan de westzijde. Meerdere linten vormden zich parallel aan elkaar, zoals de Achterweg en Dusseldorperweg. In de jaren zestig werden de Limmergeest en Dampegeest uitgebreid met woningbouw richting de strandvlakte. Historische boerderijen 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 toegang tot de Laandervaart en Dusseldorpervaart. In de jaren zeventig zijn de sportvelden aan de Achterweg gesitueerd waarna ook de wijk Dusseldorp ten noorden ervan werd gerealiseerd.

De waarden van Limmen zijn:

- Historische situering op de centrale strandwal van de gemeente;
- karakteristieke kerken (Cornelius kerk), gemalen

en boerderijen (o.a. Vredenburg);

- historische bollentuin (Hortus Bulborum)
- ligging tussen Noordhollands Duinreservaat en A9;
- het oorspronkelijke bebouwingslint is de drager van het dorp;
- waterverbinding met het Die;
- zicht op de A9.

Tot de waarden van Limmen 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 zijn beschreven 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 ruimtelijke 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. Dit deel vervangt de 'Welstandsnota 2013'. Hierbij worden verschillende gebiedstypen onderscheiden waarbij de gebiedstypen Lintstructuren en Buitengebied voor de locatie 'oostelijke rand Limmen' van toepassing zijn.

In de Nota Omgevingskwaliteit is onderstaande duiding gegeven voor de lintbebouwing die in de basis ook voor de oostelijke rand van Limmen 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 dorpse, 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.

Bestemmingsplan Buitengebied Castricum, 2014

Voor de oostelijk rand van Limmen geldt het Omgevingsplan (bestemmingsplan) Buitengebied Castricum. De bestemmingen, gebiedsaanduidingen en

regels zijn voor alsnog van toepassing. De bestemmingen zijn onder andere Agrarisch met waarden, Agrarisch-Tuinbouw, Bedrijf, Wonen, Maatschappelijk, Groen, Water en Verkeer.

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

Het buitengebied van Limmen ligt op de overgang van de strandwal naar de strandvlakte en wordt gekenmerkt door een sterke samenhang tussen de historische dorpsstructuur, de geestgronden en het open polderlandschap. De oostelijke rand van Limmen vormt een bijzonder kwetsbaar gebied door de scherpe overgang van bebouwing naar open landschap.

Belangrijke kernkwaliteiten zijn:

- De historische verkaveling en slotenpatronen;
- de aanwezigheid van stolpboerderijen en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- de openheid en zichtlijnen van west naar oost;
- de afwisseling van bebouwde structuren met open akkers en weilanden.

Het beleid richt zich op het behoud van deze kwaliteiten en het zorgvuldig begeleiden van nieuwe ontwikkelingen. Uitgangspunten daarbij zijn:

- Behoud en bescherming van openheid, zichtlijnen en cultuurhistorische structuren;
- herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing is toegestaan, mits dit landschappelijk inpasbaar is en aansluit bij de schaal van het gebied;
- nieuwe woningbouw is alleen toegestaan binnen de bestaande linten of via hergebruik van bebouwing; uitbreiding naar open gebied is uitgesloten;

- recreatieve functies zoals wandelen en fietsen worden gestimuleerd, kleinschalige verblijfsrecreatie is mogelijk in bestaande bebouwing;
- agrarische activiteiten blijven belangrijk, maar dienen landschappelijk verantwoord te zijn; schaalvergroting is alleen mogelijk met behoud van de ruimtelijke kwaliteit;
- natuur- en waterbeheer zijn leidende principes: behoud van weidevogelgebieden, ecologische verbindingen en ruimte voor waterberging zijn randvoorwaarden.

Kortom: in het Bestemmingsplan buitengebied wordt Limmen gepositioneerd als een gebied waar landschap, cultuurhistorie en openheid leidend zijn, en waar nieuwe functies alleen onder strikte voorwaarden worden toegelaten om de kernkwaliteiten van het gebied te behouden en te versterken

Kadernota en Beeldkwaliteitsplan buitengebied 2010

Het gebied 'oostelijke rand Limmen' ligt in het buitengebied van de gemeente Castricum. Het landschap rond Limmen wordt gekenmerkt door de overgang van strandwallen en strandvlaktes naar de open polders richting het Alkmaardermeer. Deze ligging, op de rand van duin en polder, geeft het gebied een rijke historische gelaagdheid: van de invloed van het Oer-IJ en middeleeuwse bedijkingen tot de geestgronden met hun karakteristieke stolpboerderijen en akkers. De gemeente streeft naar het behoud en versterken van de landschappelijke waarden, zoals open zichtlijnen, de afwisseling van bebouwing en open ruimte, en de herkenbaarheid van cultuurhistorische structuren zoals dijken, sloten en oude wegen. Limmen vervult hierin een sleutelrol door zijn ligging op de strandwal, waar de historische structuur van het dorp, de geesten en het agrarische gebruik nog zichtbaar zijn.

Tegelijkertijd staat het gebied onder druk door stedelijke ontwikkelingen, schaalvergroting in de

landbouw en functieveranderingen (zoals vrijkomende agrarische bebouwing). Het beleid richt zich daarom op zorgvuldig inpassen van nieuwe functies, het beschermen van de openheid van het landschap en het versterken van recreatieve en ecologische waarden.

Voor Limmen ligt de nadruk op:

- Het behouden van de karakteristieke oost-west zichtlijnen tussen strandwal en strandvlakte;
- het beschermen van de geeststructuren en stolpboerderijen;
- het zorgvuldig sturen van nieuwe ontwikkelingen langs de oostelijke rand van het dorp, waar de overgang naar het open polderlandschap bijzonder kwetsbaar is.

Zo vormt Limmen een samenhangend onderdeel van de landschappelijke identiteit van de gemeente Castricum, waarin landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit leidend zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

1. Landschappelijke en ruimtelijke identiteit

- Limmen ligt op de strandwal met overgang naar de strandvlakte en open poldergebieden.
- Karakteristieke elementen: geestgronden, stolpboerderijen, oude verkavelingspatronen, dijken en sloten.
- Het dorp en zijn buitengebied worden gekenmerkt door een samenhang tussen openheid en bebouwde structuren, met belangrijke oost-west zichtlijnen.

2. Behoud en versterking

- Openheid en zichtlijnen zijn kernkwaliteiten en dienen behouden te blijven.
- Geeststructuren en cultuurhistorische bebouwing (stolpen, oude boerderijen) worden beschermd en waar mogelijk versterkt.
- Nieuwe functies en bebouwing worden beperkt

en zorgvuldig ingepast, met respect voor de schaal en oriëntatie van de bestaande structuren.

3. Richtlijnen voor ontwikkelingen

- Agrarische functies:
 - Schaalvergroting en modernisering zijn alleen toegestaan indien passend in het landschap.
 - Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) kan worden hergebruikt, mits dit de ruimtelijke kwaliteit versterkt.
- Wonen en bebouwing:
 - Nieuwe woningen alleen binnen bestaande structuren of via zorgvuldig hergebruik van VAB's.

Uitgangspunt: aansluiten bij de historische korrel en de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan (eenvoudige hoofdvormen, traditionele materialen, respect voor lintstructuren).

- Recreatie en toerisme:
 - Kleinschalige recreatieve voorzieningen (wandelen, fietsen, natuurbeleving) worden gestimuleerd.
 - Nieuwe verblijfsaccommodaties alleen in hergebruikte bebouwing en kleinschalig van opzet.
- Natuur en water:
 - Versterken van ecologische structuren en behoud van weidevogelgebieden.
 - Waterberging en klimaatadaptieve maatregelen zijn randvoorwaarden bij nieuwe ontwikkelingen.

4. Kaders voor besluitvorming

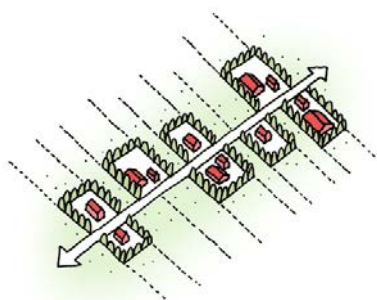
- Alle initiatieven worden getoetst aan:
 - Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied (2010), de kernkwaliteiten van het landschap (openheid, cultuurhistorische structuren, zichtlijnen).
 - De bijdrage aan duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Doel: een zorgvuldige balans tussen economische functies, recreatie en natuur, waarbij de identiteit van Limmen als strandwal- en geestgebied behouden en versterkt wordt.

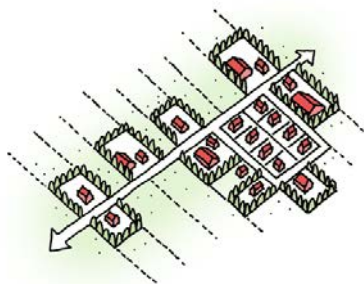
Intermezzo

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 lokale schaal in de gebiedsvisie. Ter ondersteuning van de argumentatie over gemaakte ontwerpkeuzes is het belangrijk om de geldende principes voor Limmen-Oost toe te lichten in een kort intermezzo.

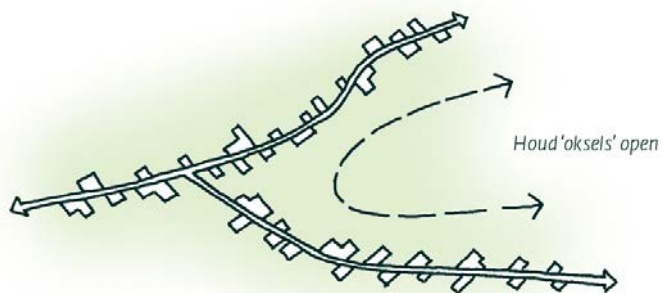


✓ Erven zijn direct en individueel ontsloten aan het lint.



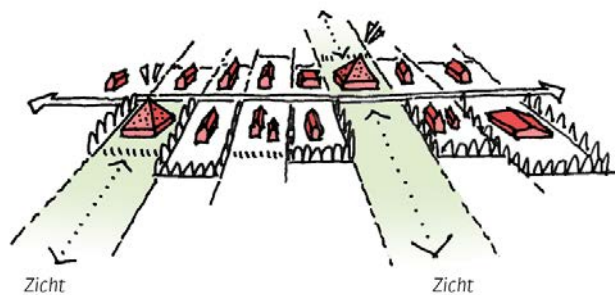
✗ Geen woonbuurten aan het lint.

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.

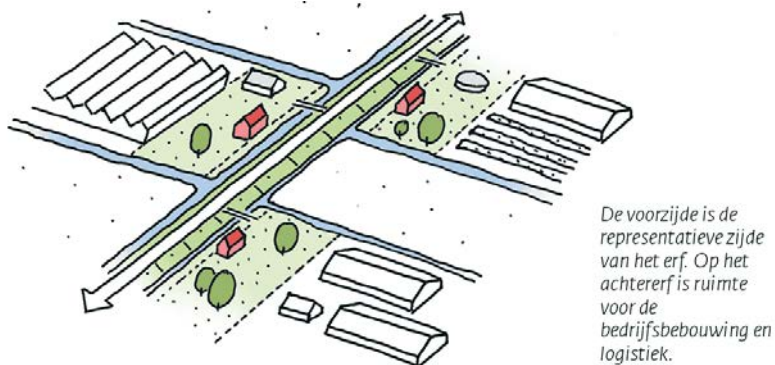


Zicht

Zicht

Zicht vanaf de linten op het landschap en vice versa.

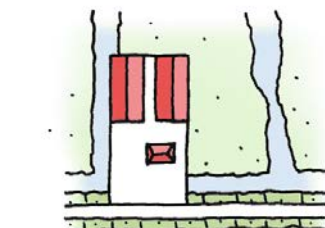
Behoud de doorzichten vanaf de linten naar het landschap naast het lint. De mate van openheid verschilt per type lint.



Geef de voorzijde van het erf een representatieve functie; de bedrijvigheid en logistiek vinden plaats achterop het erf.

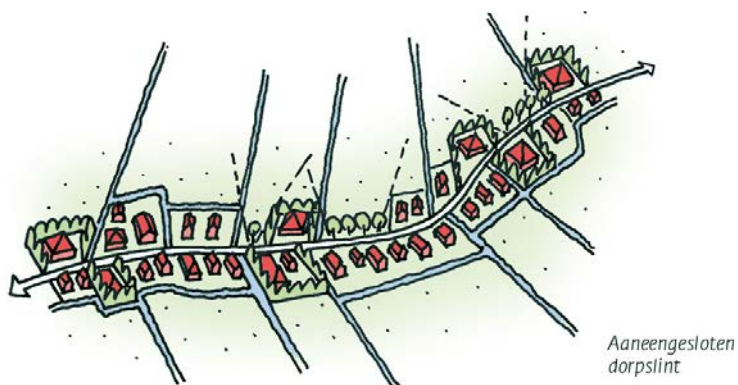


✓ Behoud weg- en kavelsloten.

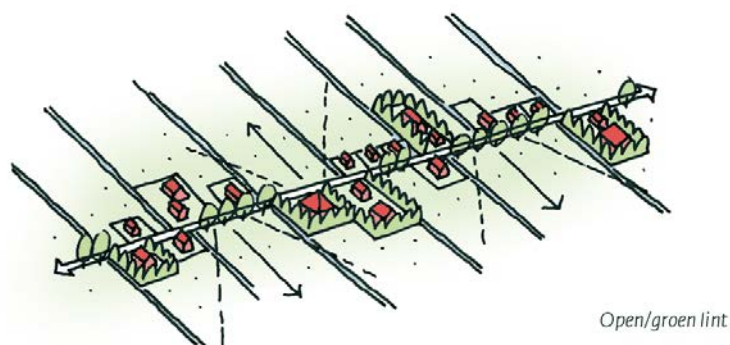


✗ Het dempen van de sloot of aanpassingen aan het profiel van de watergang zijn niet wenselijk.

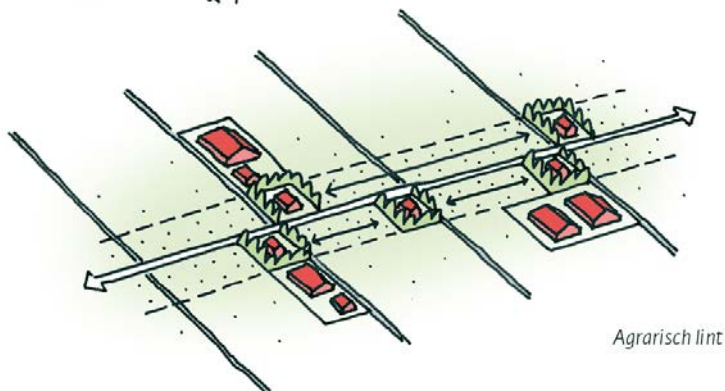
Behoud aanwezige kavelsloten tussen de erven en behoud karakteristieke erfbeplanting of voeg die toe als dit kenmerkend is voor het landschap- en/of erftype.



Ga bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig om met de karakteristieken van de historisch gegroeide dorpsstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context.



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



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

3. Participatie



Ruimteplaatje analyse Oostvaardersplassen

- Ruimteplaatje analyse Oostvaardersplassen
- Ruimteplaatje analyse Oostvaardersplassen
- Ruimteplaatje analyse Oostvaardersplassen
- Ruimteplaatje analyse Oostvaardersplassen

BP

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 dat 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 28 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 locaties 'oostelijke rand Limmen' zijn twee van deze locaties. Vervolgens is het huidige 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 24 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 geen wijzigingen gemaakt en is de plangrens behouden zoals in eerste instantie aangenomen.

4. Inventarisatie en analyse



Inventarisatie en analyse

De locatie 'oostelijke rand Limmen' ligt aan de oostzijde van de dorpskern van Limmen. De linten, Oosterzijweg en Achterweg bevinden zich op het zuidelijkste deel van de de Middenwal waarop Limmen is ontstaan. De zandrug loopt door via Heiloo tot aan Alkmaar. De plangebieden kijken uit op het Beschermd Landschap en het weidevogelgebied.

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 noordelijke locatie wordt aan de noordzijde begrensd door het NLP-trainingsgebouw. Aan de zuidzijde eindigt de Laandervaart haaks op de Oosterzijweg. Deze loopt in het noorden naar Heiloo en aan de zuidkant buigt deze af naar de Rijksweg. Aan de westzijde liggen woningen behorend bij de kern. Aan de oostzijde is de strandvlakte zichtbaar en de A9.

Het zuidelijke perceel wordt begrensd aan de west- en zuidzijde door de Achterweg die afbuigt naar Natuurpark Oosterveld. Aan de west- en noordzijde ligt de grens van de dorpskern Limmen. De oostzijde is deels begrensd door sportvelden met aan de zuidoostkant nog zicht op het achterland en de A9.

Landschap en cultuurhistorie

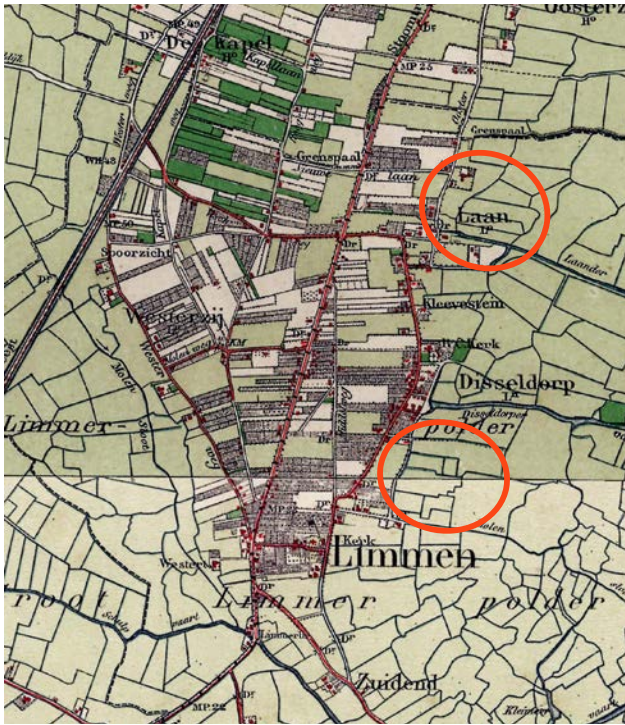
De locaties liggen binnen de Groot-Limmerpolder, tussen het Noordhollands Duinreservaat ten westen van Limmen en het Die aan de oostzijde. Het voormalige Oer-IJ en het landschap met strandwallen en -vlakten hebben invloed gehad op de vestiging van bewoners en de ontginning van het gebied. Zowel in de omgeving van de Achterweg als de Oosterzijweg zijn sporen van historische bewoning gevonden.

Kenmerkend aan de Oosterzijweg is het landschap dat zich vanuit de kern opent. Hier is beperkt ruimte voor vergezichten naar het achterliggende landschap. De Laandervaart eindigt hier bij de kern. Deze vaart is vermoedelijk ontstaan uit een oude afwateringsstroom vanuit de strandwal. In de 10e eeuw werd het stroompje verbreed tot een vaart. Deze lag nabij het buurtschap 'Laan' en is daarnaar vernoemd. Het plangebied aan de zuidzijde ligt aan de Achterweg, die historisch een parallelweg was aan de hoofd-

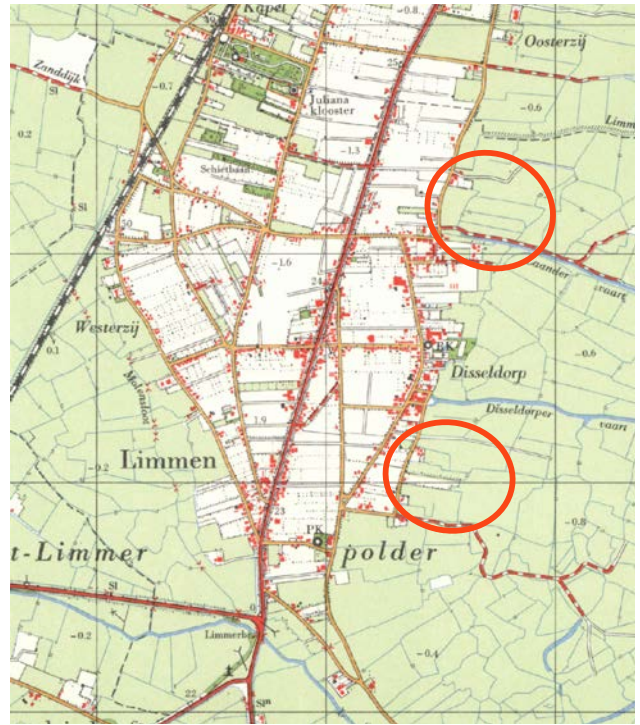


< Gebiedsafbakening met kadastrale verdeling

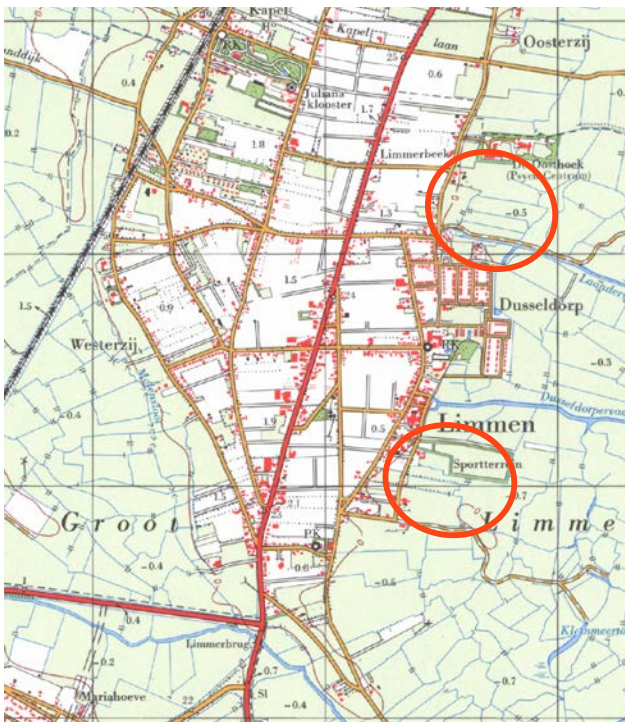
^ Collage van voorgevels in en rondom het plangebied



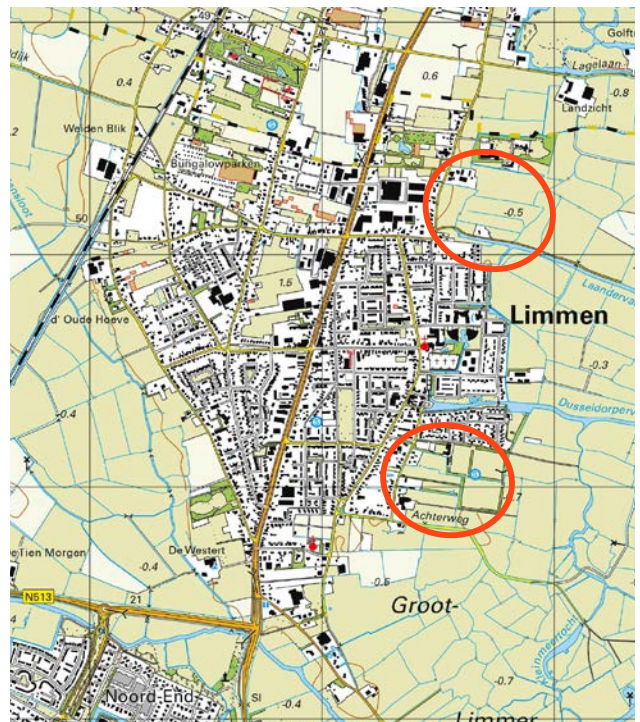
1900



1960



1980



2020

weg (nu N203). In de Vroege Middeleeuwen werd deze weg gebruikt als grens van aanliggende akkercomplexen (geesten).

Omdat strandwallen vaak drogere zandgronden bevatten, zijn de houtopstanden hier groter en vormen zij groene 'kamers' langs de Achterweg. Het uitzicht naar achteren wordt hier beperkt door aangeplante houtwallen rondom de sportvelden.

Aan de zuidzijde verdwijnen deze houtopstanden, en is het doorzicht naar het achterliggende landschap weer herkenbaar. Hier is ook de kenmerkende ligusterhaag terug te zien. Deze hagen zijn kort na de Tweede Wereldoorlog geplant om verstuuving tegen te gaan in verband met de bollenteelt die daar plaatsvond.

Het oost-west georiënteerde verkavelingspatroon is eeuwenoud. De sloot aan de zuidzijde loopt in oostelijke richting door naar het Oosterveld, naar een aftakking van de Dusseldorpervaart. Hier maakt het deel uit van het grillige Oer-IJ landschap.

In en rondom de plangebieden zijn een aantal gebieden aangewezen als locatie met archeologische waarde. Binnen de plangrenzen is er één gemeentelijke monument aanwezig:

- Laandervaart (Oosterzijweg 2).

Huidige bebouwing en gebruik

De locaties bestaan deels uit percelen met een agrarische bestemming, in gebruik als grasland, paardenweide of als perceel met een gevarieerde, vaak verwilderde beplanting. Daarnaast zijn er percelen met bebouwing.

Binnen het gebied is een diversiteit aan bestaande bebouwing aanwezig, met zowel een woon- als bedrijfsfunctie. De woonbebouwing is in verschillende perioden gerealiseerd, wat heeft geleid tot een

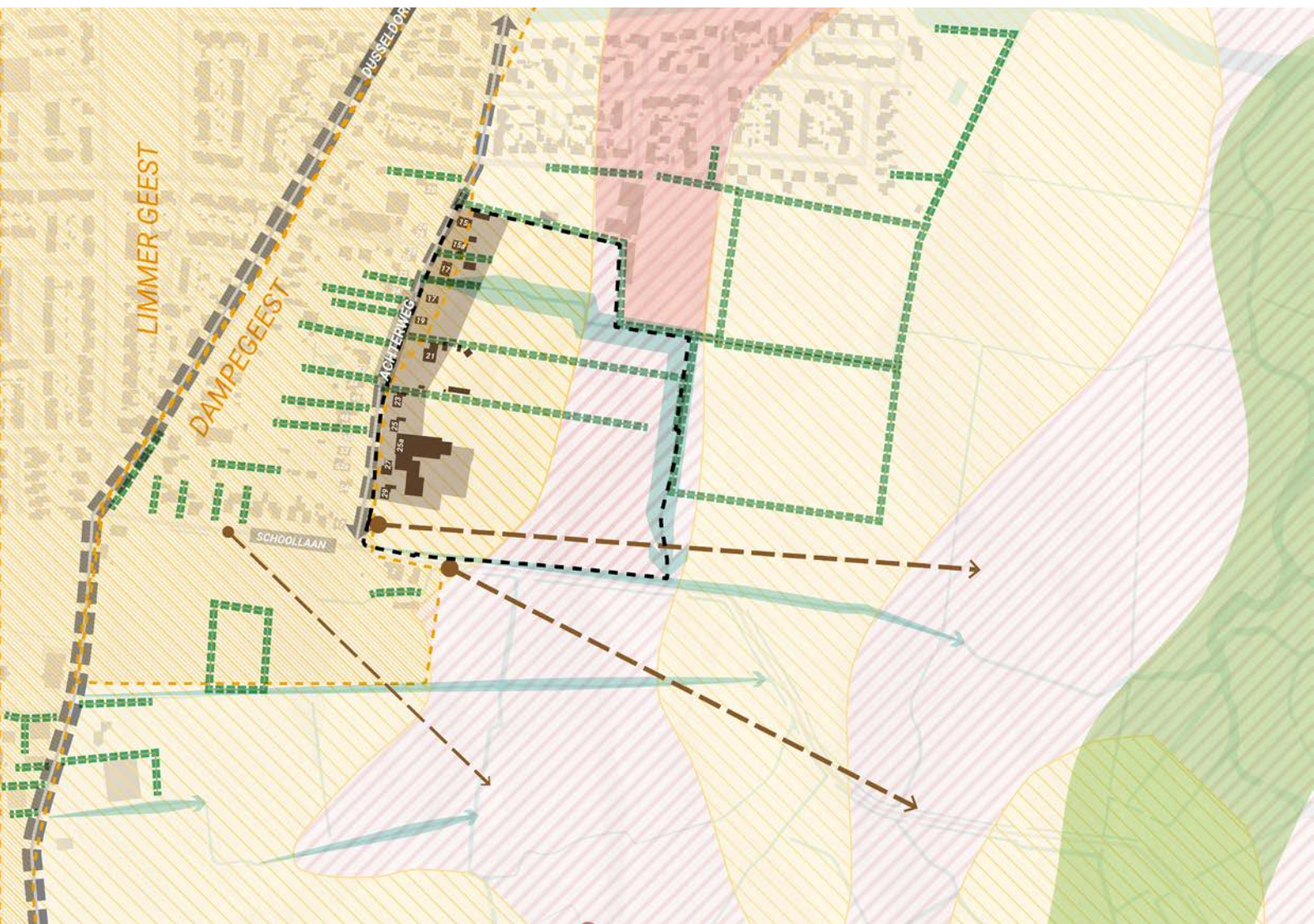
gevarieerd beeld in bouwvolumes, architectuur en materiaalgebruik. Bij veel woningen bevinden zich bijgebouwen in de vorm van schuren, garages en stallen. De bedrijfsbebouwing bestaat over het algemeen uit loodsen en schuren, waarbij de erven deels worden gebruikt voor opslag, wat een verrommeld beeld oplevert.

De Oosterzijweg begint bij het gemaal aan het einde van de Laandervaart. Daarachter ligt een verontreinigd perceel dat vroeger als vuilstort is gebruikt. De toegang tot de vaart is hier beperkt. De Oosterzijweg is aan één zijde bebouwd, met een verscheidenheid aan woningen. Aan de noordzijde staat een oude boerderij (Oosterzijweg 6) uit 1902, die tegenwoordig in gebruik is als bedrijfslocatie.

Ten noorden van Oosterzijweg 6 ligt, op afstand van de weg en omsloten door groen, een modern landgoed uit 1960. Hier was voorheen De Oosthoek gevestigd, een psychotherapeutisch centrum. Tegenwoordig is het terrein in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw voor een NLP-trainingscentrum en als locatie voor flexwonen.

Aan de noordkant van de Achterweg ligt een parkeerterrein dat in gebruik is door de aangrenzende voetbalvereniging. De Achterweg loopt door tot aan de Dusseldorpervaart, die een vergelijkbare status heeft als de Laandervaart, maar daarnaast een recreatieve functie vervult.

Aan de zuidzijde van de Achterweg bevindt zich een stolpboerderij die in 2005 is herbouwd. Vanaf het kruispunt is zicht op de kerk uit de 8e eeuw, die als rijksmonument is aangewezen. Naast de kerk ligt de Hortus Bulborum, waar historische bloembolgewassen in stand worden gehouden.



LEGENDA

-  Plangebied
-  Bebouwing binnen plangebied
-  Kavels binnen plangebied
-  Gemeentegrens
-  Strandvlakte
-  Strandwal
-  Bebouwing in strandvlakte
-  Lint
-  Provinciale weg
-  Bestaande houtwallen
-  Weidse vergezichten van wal naar vlakte
-  Laandervaart
-  Sloten
-  Geest
-  Natuurverbindingszone

Groenstructuur

Langs de Achterweg zijn nog restanten te vinden van de voor dit gebied historisch kenmerkende hagen. Deze werden van oudsher geplant ter afbakening van de openbare en particuliere ruimte, onder meer om karren binnen de openbare weg te houden en om vee bij verplaatsingen 'binnen de perken' te houden. Het herstel en terugbrengen van deze hagen werd jarenlang gesubsidieerd, maar deze subsidie is in 2003 stopgezet.

Tussen de onderlinge percelen zijn hier en daar haaks op de Achterweg karakteristieke houtwallen of hagen aanwezig, vaak gelegen langs greppels of slootjes die afwateren richting de strandvlakte. Op veel plekken zijn aan de achterzijde van percelen ook bomenrijen of opgaande beplanting aangebracht. Deze zijn van oorsprong niet kenmerkend voor het gebied en verstoren vaak het doorzicht van de strandwal naar de naastgelegen strandvlakte.

Aan de zuidzijde van de Achterweg begeleiden enkele volwassen wilgenbomen de sloot richting de Kleinmeertocht, ten zuidoosten van het plangebied. Rondom de boerderij aan de Schoollaan 2 staan enkele volwassen bomen. Verder is het uitzicht grotendeels vrij van opgaande begroeiing.

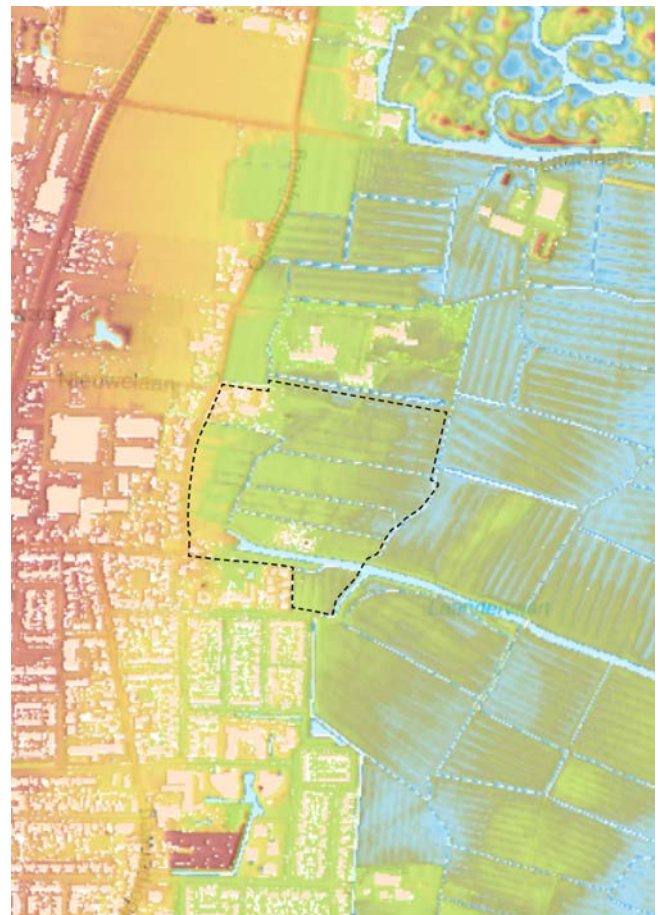
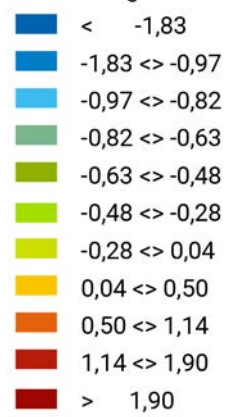
Waterstructuur

Het slotenpatroon in het plangebied aan de Oosterzijweg is al eeuwenoud en mondt uit in de Laandervaart of de Limmertocht aan de oostzijde. De Laandervaart eindigt bij de dorpskern, als uitloper van het Die.

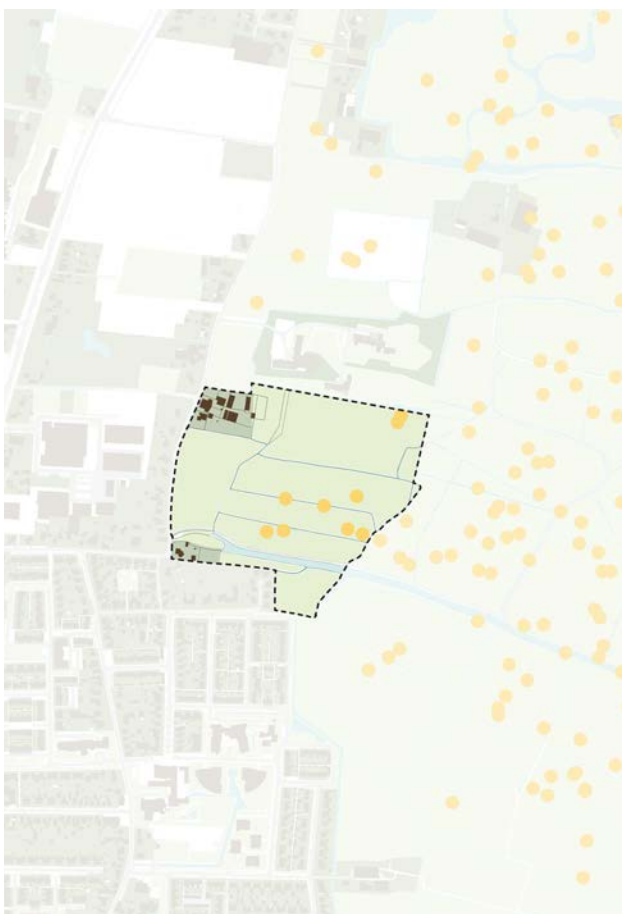
Aan de zuidkant loopt het slotenpatroon in de richting van het Oosterveld en mondt uit in de Kleinmeertocht, die op haar beurt uitkomt in de Schulpvaart, als onderdeel van het Oer-IJ.

LEGENDA

Hoogte t.o.v. NAP = 0



Hoogtekaart



LEGENDA



Telling weidevogels 2022 (Provincie Noord-Holland)

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur in en rond Limmen bestaat uit noord-zuid georiënteerde lintwegen op de hoger gelegen strandwal. De Oosterzijweg begint na de bocht bij de Visweg en kruist halverwege het noordelijke plangebied de Nieuwelaan richting de N203.

Daarnaast is er een halfverharde weg langs de Laandervaart die toegang biedt tot de achterliggende landbouwpercelen. De Oosterzijweg loopt noordwaarts de kern van Heiloo binnen.

De Oosterzijweg is een woonstraat met aan de westzijde regelmatige woonbebouwing met inritten. Aan de oostzijde twee boerderijen (met woonhuis) Oosterzijweg 2, 4 & 6. Op huisnummer 6 zit tevens het enige bedrijf in dit plangebied, namelijk een bedrijf voor siersteenbestrating. Hoewel de weg binnen de bebouwde kom ligt, suggereert de inrichting dat deze zich buiten de kom bevindt. De maximaal toegestane snelheid is 30 km/u, maar de weginrichting maakt het gemakkelijk om harder te rijden. De geasfalteerde weg heeft aan beide zijden fietssuggestiestroken. Er is geen trottoir aanwezig.

De Achterweg begint bij de kruising met Het Stet/Vislaantje en loopt zuidwaarts, waar hij de Vaartkant, het Kieftenland, de Vereeniging en de Dampegheestlaan kruist. De weg eindigt na een T-splitsing in natuurgebied het Oosterveld. Het is een standaard geasfalteerde weg, zonder belijning en zonder trottoir. Hekwerken, haagjes en sloten wisselen elkaar af als begrenzing tussen percelen en de openbare weg.

Hoe verder men naar het zuiden rijdt, hoe groter de afstand tussen de woningen en de weg wordt, waarna ook agrarische bedrijven aansluiten. De Achterweg is een woonstraat die overgaat in de Schoollaan. Vanaf de T-splitsing is er nog uitzicht op het achterliggende landschap.

Aan de noordkant van het zuidelijke plangebied ligt een groot plateau dat de Dampegheest, Achterweg en het parkeerveld bij het voetbalveld met elkaar verbindt. Er zijn uitsluitend particuliere inritten aanwezig; andere wegen of wandelpaden ontbreken.

Wonen

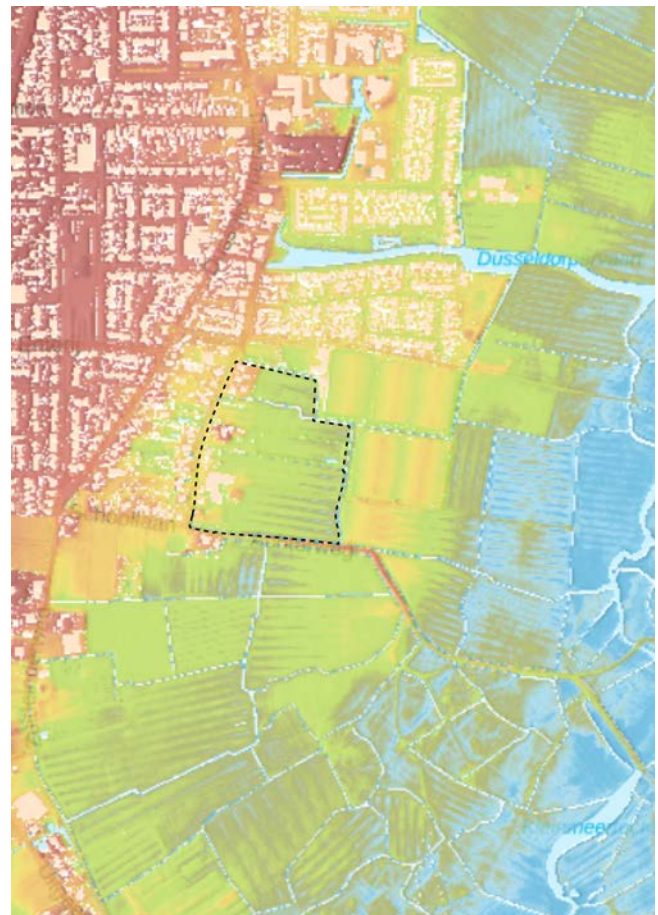
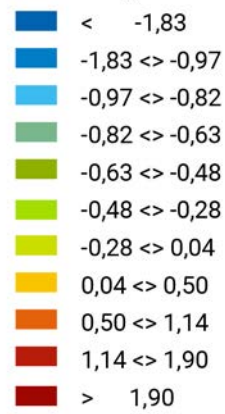
De bevolking van de kern Limmen binnen de gemeente Castricum vergrijst. Het is van belang om woningen te realiseren omdat deze bijdragen aan de instandhouding van de leefbaarheid, vitaliteit en het voorzieningenniveau in Limmen. De woningen waarvoor in deze gebiedsvisie ruimte wordt geboden zullen bijdragen aan de kwalitatieve woningbouwopgave. Uit het woningmarktonderzoek voor de gemeente Castricum blijkt dat er in Limmen een woningbehoefte van 225 woningen heeft. Hierbij is vooral vraag naar sociale huur, vrije sector huurappartementen in het middensegment en aan goedkope koopappartementen.

Aangezien het aandeel sociale huurwoningen in zowel de gemeente als geheel als in Limmen 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 te voldoen 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 huurwoning

LEGENDA

Hoogte t.o.v. NAP = 0



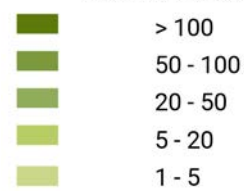
Hoogtekaart



LEGENDA

 Weidevogeltellingen

Dichtheid weidevogel (broedparen per 100 ha)



Telling weidevogels 2022 (Provincie Noord-Holland)

gen 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.

Landschap en natuurwaarden

Limmen is gelegen in het midden 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 Natuurnetwerk 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

De twee locaties in Limmen liggen beide aan de oostelijke rand van het dorp: de ene in het noordoosten, de andere in het zuidoosten. Ten oosten van Limmen bevinden zich de strandvlakte en de oudere strandwal, met daarop onder andere de dorpen Akersloot en Uitgeest. Aan de westzijde grenst het gebied aan de bestaande bebouwing van Limmen.

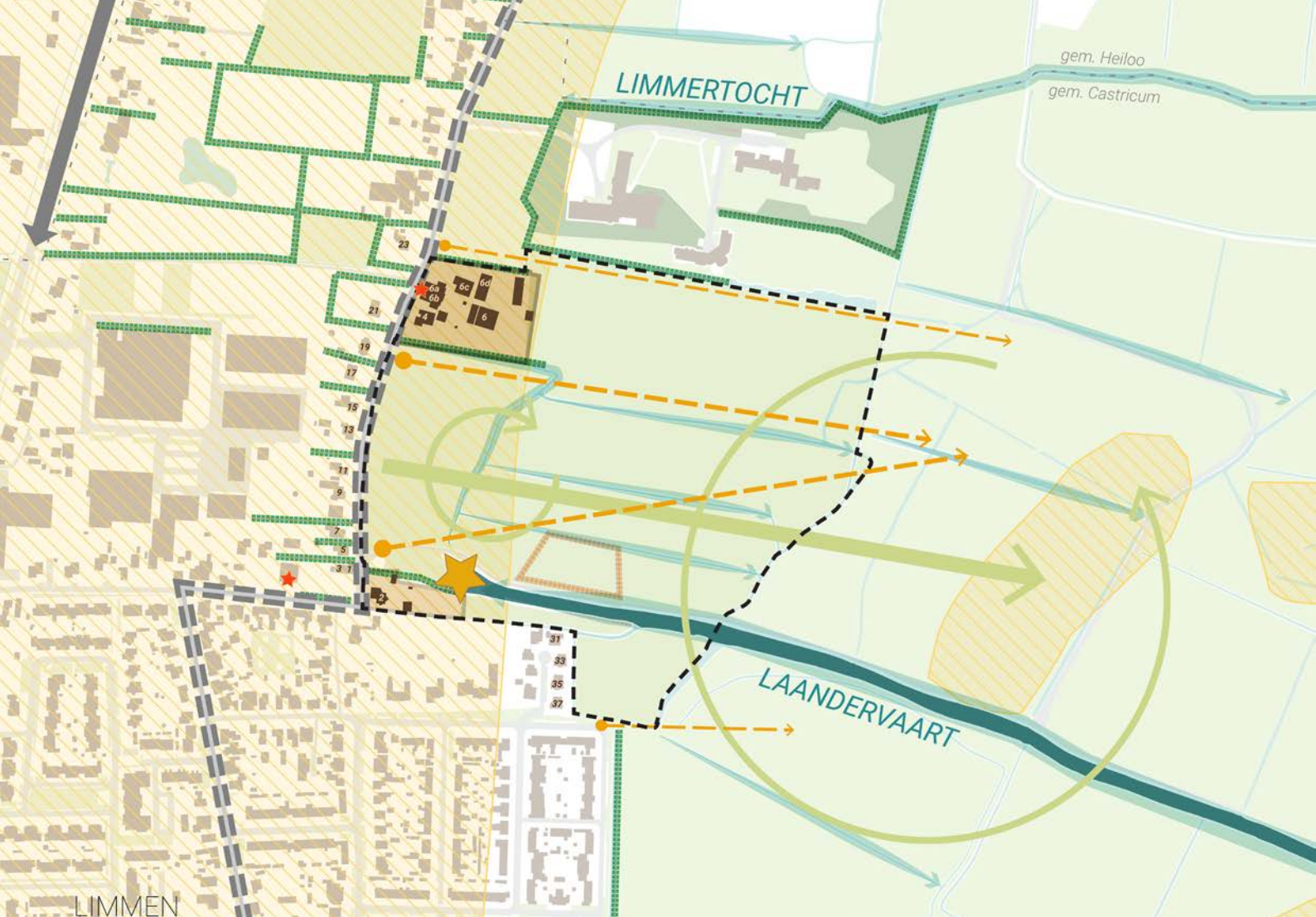
De aangrenzende strandvlakte bestaat uit de Limmerpolder en de Heilooërpolder. Naast sloten bevinden zich hier ook twee grotere vaarten: de Laandervaart en de Dusseldorpervaart, die hun naam ontleen aan de voormalige dorpen Laan en Dusseldorp. Deze strandvlakte maakt als geheel deel uit van het Beschermd Landschap Noord-Kennemerland. Centraal in de strandvlakte bevinden zich delen die tot het NNN behoren.

De dorpskern Limmen bevindt zich niet in het NNN. Beide projectlocaties grenzen er niet direct aan. De locatie aan de Oosterzijweg grenst echter wel direct aan het open landschap van de strandvlakte. Tussen de locatie Achterweg/Schoollaan en de ingepolderde strandvlakte bevinden zich deels sportvelden, die omgeven zijn door hogere bomen. Dit zorgt op deze plek voor een meer besloten karakter. Dit geldt niet voor het zuidelijkste deel van het aangewezen gebied.

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 strandvlakten en meer besloten strandwallen* en 2) *de openheid van het landschap* beschermd. De polders zijn open, weids en stil en daarmee geschikt voor weidevogels, vogels die van deze karakteristieken afhankelijk zijn.

De Limmerpolder oostelijk van Limmen 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.

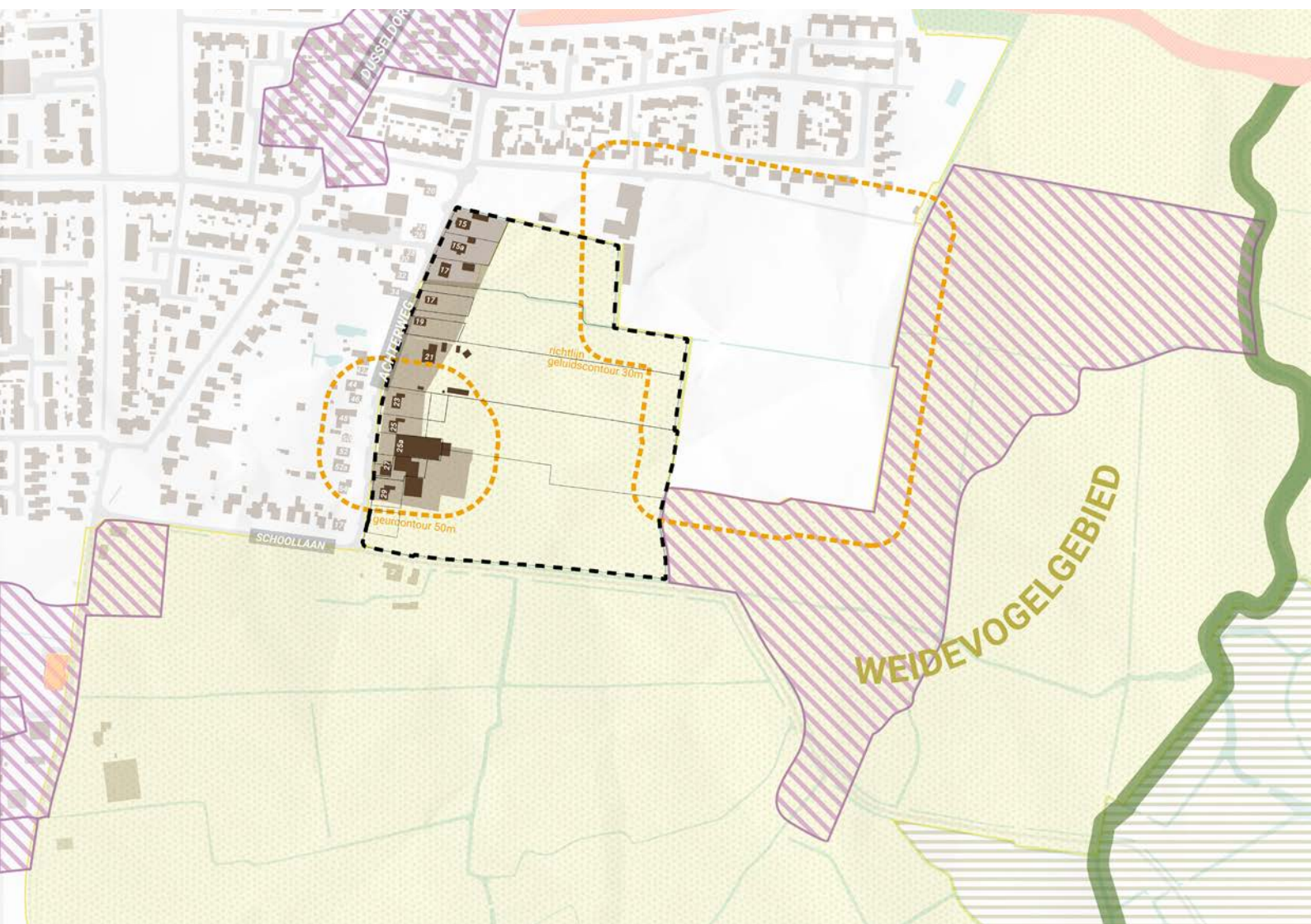
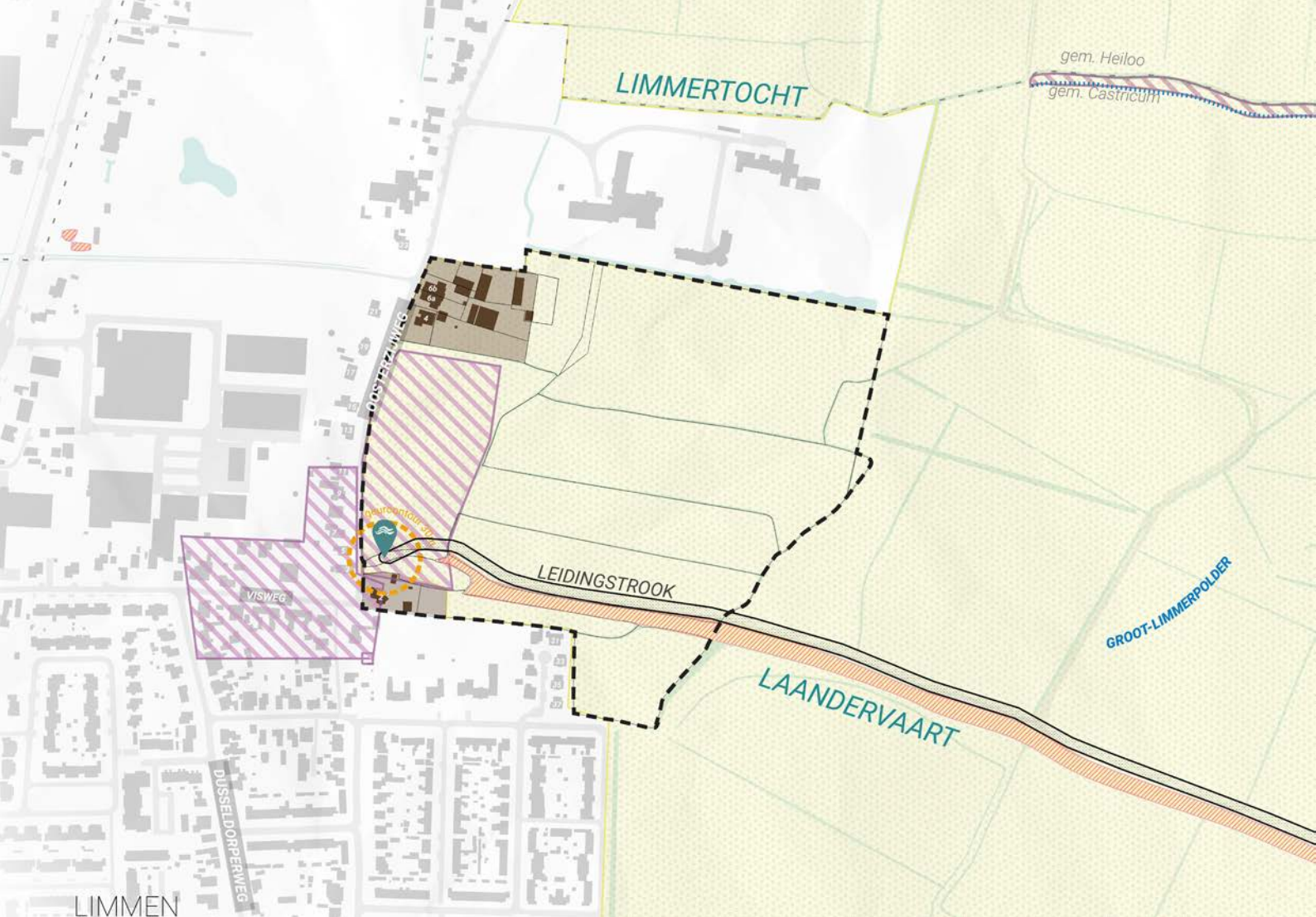
LEGENDA

-  Plangebied
-  Bebouwing binnen plangebied
-  Kavels binnen plangebied
-  Gemeentegrens
-  Weidse vergezichten van wal naar vlakte
-  Openheid
-  Bebouwingsconcentratie
-  Strandwal
-  Lint
-  Provinciale weg
-  Bestaande houtwallen
-  Belemmerende houtwallen
-  Sloten
-  Natuur Netwerk Verbinding
-  Natuur Netwerk gebied
-  Beeldbepalend gebouw

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".

Door het meer besloten karakter van de bebouwing in Limmen zijn deze plaatsen wat meer geschikt voor soorten die van gebouwen en struwelen afhankelijk zijn: zoals bijvoorbeeld 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 huismus, bunzing en egel in Limmen voor. Op basis van gegevens van NDFF van de afgelopen 5 jaar komen in het noordelijk plangebied de volgende soorten voor die beschermd zijn in de omgevingswet; egel, haas en ijsvogel en sperwer. En in het zuidelijk plangebied is alleen de grote gele kwikstaart bekend. In de omgeving van Limmen komen uiteraard ook meerdere andere beschermde soorten voor die zich kunnen verplaatsen naar het plangebied.



Aandachtspunten en belemmeringen

In en rond de locaties zijn enkele aandachtspunten en belemmeringen aanwezig die van invloed (kunnen) zijn op de realisatie van woningbouw. Het betreft zowel beleidsmatige als fysieke beperkingen.

Vanuit beleid spelen onder andere het Beschermd Landschap Noord-Kennemerland en het weidevogelbeschermingsgebied een rol.

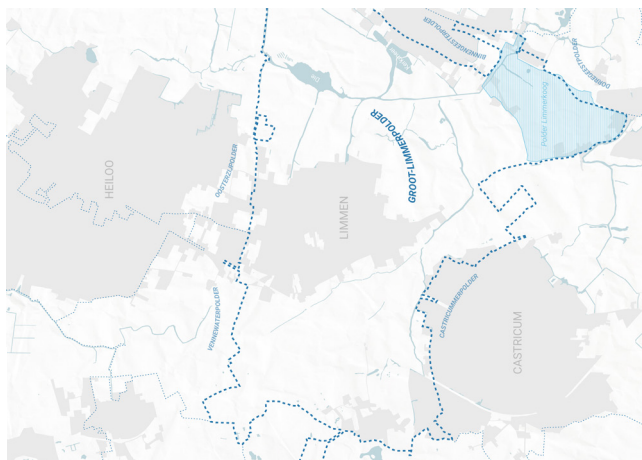
Daarnaast gelden op enkele percelen beperkingen vanwege archeologische waarden en de aanwezigheid van (gemeentelijke of rijks)monumenten.

Ook zijn er fysieke en milieukundige beperkingen, zoals milieuzonering rond aanwezige bedrijven of het gemaal bij de locatie noord, waarbij sprake kan zijn van geurhinder. Daarnaast veroorzaken de nabijgelegen sportvelden geluid- en lichthinder, met name in de avonden.

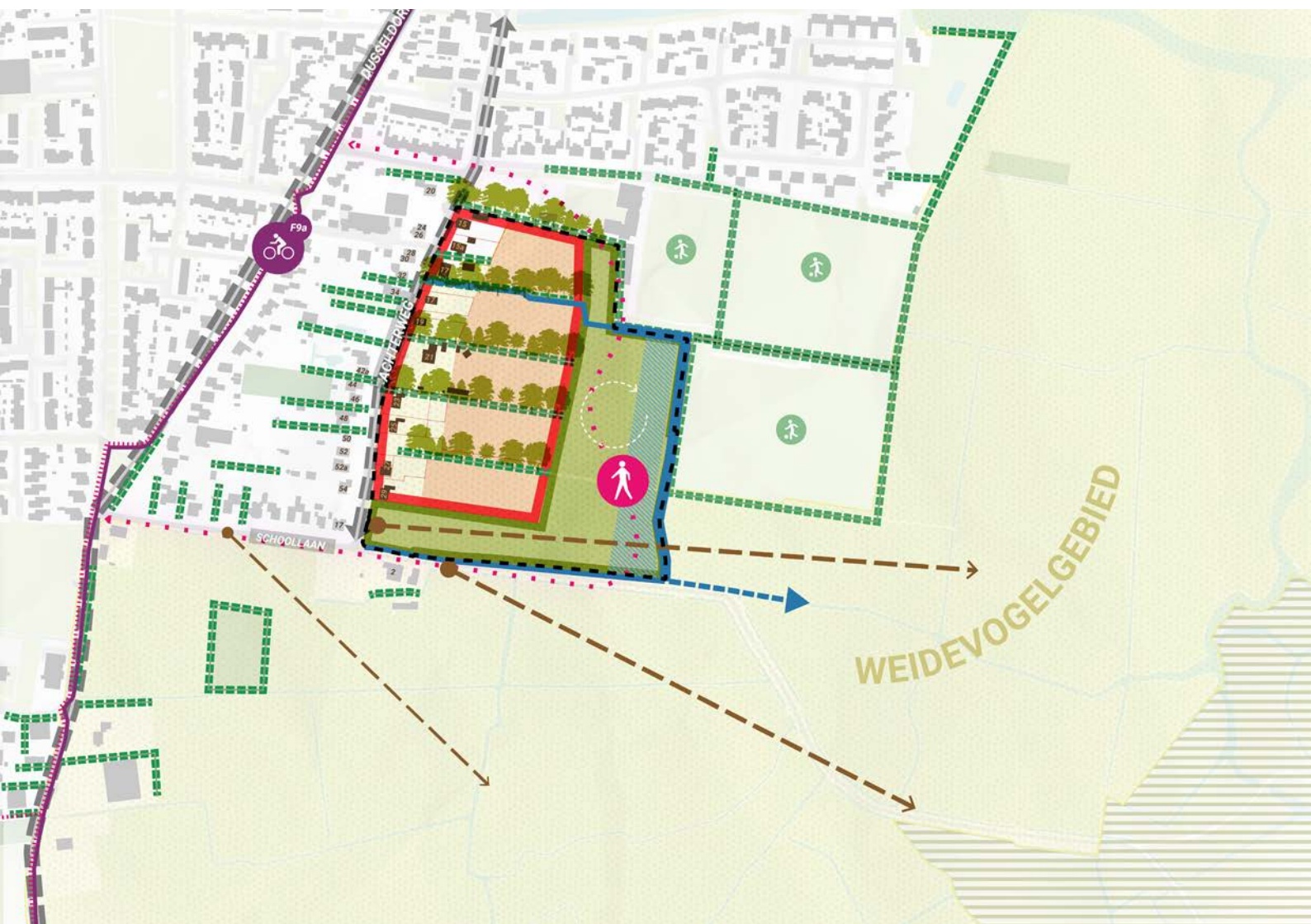
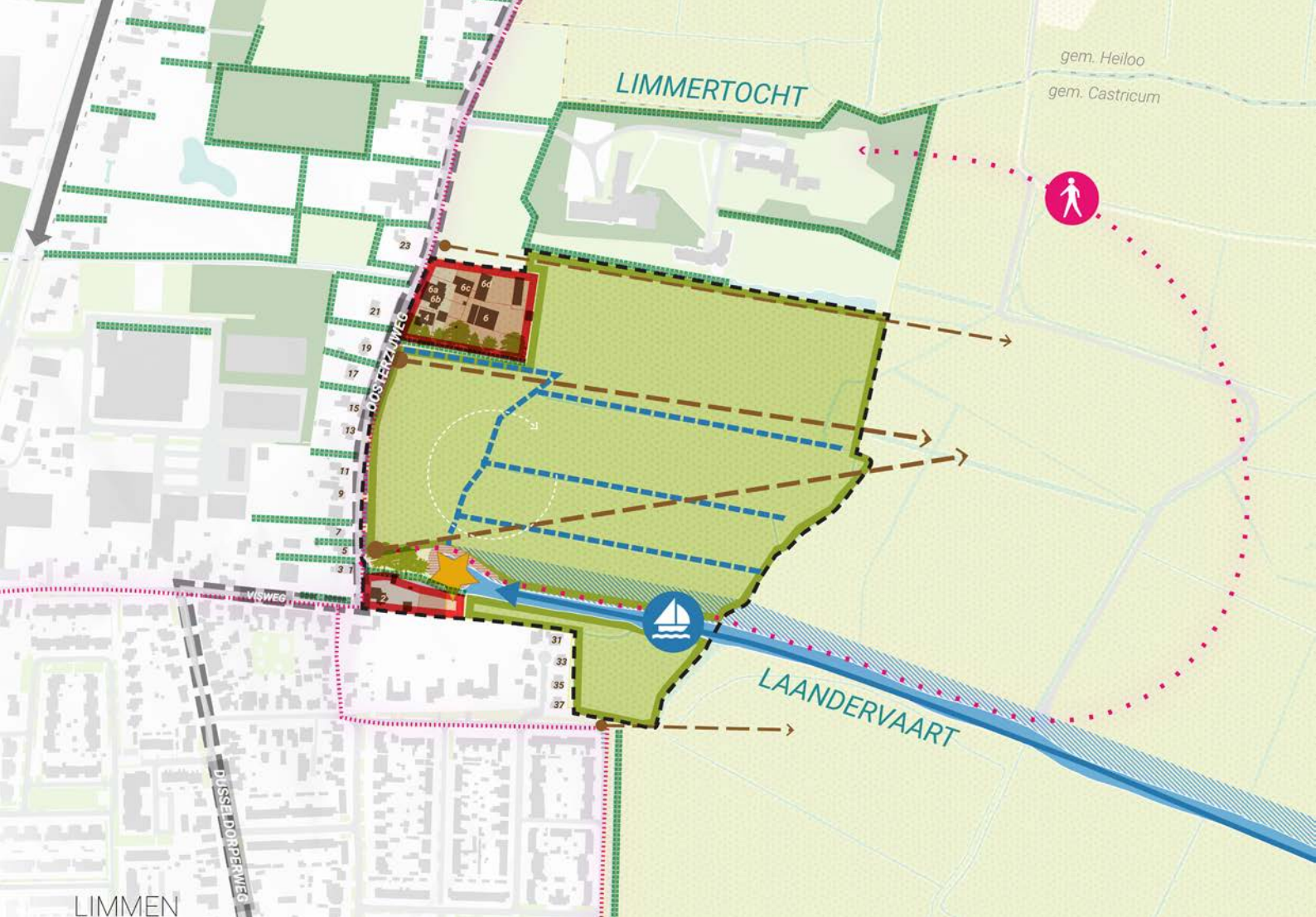
Tot slot is er een leidingenstrook langs de noordrand, parallel aan de Laandervaart. Hier bevindt zich tevens een oud dijklichaam, wat aanvullende ruimtelijke of technische aandacht kan vereisen.

LEGENDA

-  Plangebied
-  Bebouwing binnen plangebied
-  Kavels binnen plangebied
-  Gemeentegrens
-  Kadastrale lijn
-  Beschermd Landschap
-  Gebied met archeologische waarde
-  Gemeentelijk monument
-  Gemaal
-  Geur- of geluidscontour
-  Oude kade of dijk
-  Leidingstrook



5. Gebiedsvisie



Gebiedsvisie

De plangebieden kennen een lange geschiedenis waarin de bodem en het landschap zijn gevormd en er mensen zijn komen wonen en werken. Inmiddels liggen de locaties aan de rand van het dorp Limmen 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
	Versterken watergang
	Secundaire watergang
	Natte natuurontwikkeling / klimaatadaptati
	Bestaande houtwallen
	Wandelroute indicatief
	Recreatieve ontwikkeling
	Weidse vergezichten van wal naar vlakte
	Openheid

Rijgend en lopend door het gebied en over de Oostersijweg en Achterweg vallen de openheid en de weidse vergezichten over de strandvlakte direct op. Voornamelijk enkelzijdig vanaf het lint richting de A9 in het oosten en bij het zuidelijke plangebied tevens aan de zuidzijde richt Oosterveld. 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 open 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. Het aanbrengen van hekwerken ter begrenzing van paardenbakken mag alleen aan het lint en direct achter bestaande en nieuwe lint- en

erfbebouwing 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).

Ook is het interessant om, in overleg met de betreffende eigenaren en rekening houdend met de natuurwaarden en de flora en fauna in het gebied, een recreatieve verbinding te maken door de strandvlakte. Hierbij kan bijvoorbeeld een fysieke relatie worden gelegd door de strandvlakte heen.

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 op beide locaties tevens één perceel met bedrijfsbebouwing, dat kan worden getransformeerd naar woningbouw in de vorm van erfbebouwing. En op de zuidelijke locatie percelen waar achter een bestaande woning ruimte is voor erfbebouwing.

Bij het realiseren van woningen moet rekening worden gehouden met de 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 Laandervaart dat in eigendom is van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Voor de Laandervaart 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

Voor de Oosterzijweg zijn vanuit mobiliteit geen aanpassingen nodig aan de verkeerssituatie. De gebiedsvisie biedt ruimte aan een gering aantal nieuwe woningen waarbij de ruimtelijke context niet wezenlijk wijzigt, waardoor de huidige situatie voldoet.

Voor de Achterweg in Limmen is gekeken naar de gevolgen van de toevoeging van 25, 50 of 100 woningen. Uit de analyse blijkt dat de huidige rijweg breed genoeg is om de lage verkeersintensiteit te verwerken, zelfs bij de toevoeging van 100 woningen. Daarbij kan de bestaande rammelstrook aan de westzijde worden benut om tegemoetkomend autoverkeer te laten passeren.

Aanpassingen Achterweg

De aandacht ligt met name bij de voetganger. In het kader van verkeersveiligheid is het wenselijk dat langs de Achterweg aan de oostzijde een trottoir wordt gerealiseerd. Daarbij moet rekening worden gehouden met de bestaande watergangen, dan wel een nieuwe goede situatie worden gecreëerd voor de waterhuishouding. Dit deel van Limmen is het laagst gelegen deel van Limmen en daarmee is een goede afwatering essentieel. De bestaande watergang is onderbroken en deels al gedempt ten behoeve van het uitrijden vanaf percelen. Deze situatie is niet wenselijk, de watergangen zijn te dempen maar niet zonder maatregelen. Bij toekomstige woningbouwontwikkeling zal de afwatering (riolering) ondergronds onder de weg moeten worden gelegd. Voor deze herinrichting van de Achterweg is een zone benodigd van in totaal 7,5m, gemeten vanuit de westelijke zijde van de weg (het asfalt) richting het oostelijk gelegen ontwikkelgebied. Deze zone herbergt de publieke functies van gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, waterbeheer en kabels en leidingen. Bij de planontwikkeling moet hier in het ontwerp rekening mee worden gehouden. Indien nodig wordt een deel

van de ontwikkelkavel om niet overgedragen aan de gemeente ten behoeve van de zone openbaar gebied. De herinrichting van het wegprofiel en onderliggende NUTS voorzieningen zal plaatsvinden op basis van het gemeentelijk HIOR. De kosten worden verhaald op de initiatiefnemers van de woningbouwontwikkeling.

6. Ruimtelijke kaders



Ruimtelijk kader Oosterzijweg

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

Deelgebied Oosterzijweg

In de gebiedsvisie zijn in het gebied 'oostelijke rand Limmen' een tweetal bebouwingsvlakken aangeduid waarbinnen door de grondeigenaar kleinschalige woningbouw kan worden gerealiseerd. Binnen deze bebouwingsvlakken zijn op basis van de ruimtelijke context en de kaveltypologie een tweetal verschillende deelgebieden te onderscheiden, te weten:

- lintbebouwing
- erfbebouwing

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 Oosterzijweg zijn van oudsher enkele woningen aan (agrarische) lintbebouwing gesitueerd aan de oostkant van de weg en aan de andere zijde is het lint dichtbebouwd met nieuwe woonhuizen. In de gebiedsvisie blijft de bestaande situatie leidend en kan uitsluitend op de bestaande percelen worden verdicht. Aan de Oosterzijweg zijn twee bebouwingsvlak-

ken aangeduid waarbinnen kleinschalige woningbouw mag worden toegevoegd in de vorm van tweedelijns lintbebouwing en erfbebouwing.

Naast het kleinschalige perceel is ook sprake van één groter perceel met van oudsher agrarische bedrijvigheid waar nu de bestemming bedrijf op ligt. Op dit perceel kan een ontwikkeling plaatsvinden in de vorm van een erf, met een behoud van de bestaande hoofdwoning aan de Oosterzijweg.

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

LEGENDA

-  lintbebouwing
-  erfbebouwing

< Deelgebied Limmen-Noord

Ruimtelijke kaders lintbebouwing Oosterzijweg

Aan de Oosterzijweg is aan het lint voor één perceel ruimte voor verdichting in de vorm van lintbebouwing. Zowel voor de inrichting van het perceel, de vormgeving van de woning als het versterken van de natuurwaarden worden kaders gegeven die hieraan bijdragen.

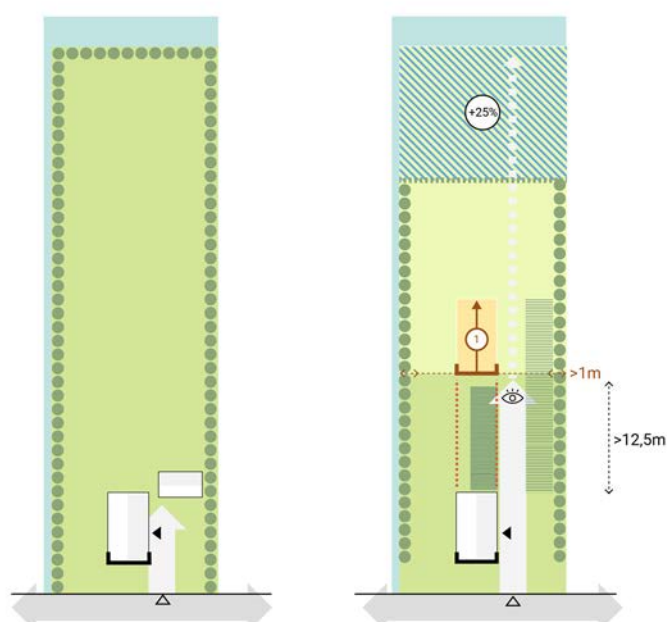
Perceel

- Indien de afmetingen van het perceel het toestaan, mag achter de hoofdwoning aan het lint een tweede woning worden gebouwd.
- Bestaande inrit wordt gecombineerd met de inrit van de toe te voegen woning;
- 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.

- 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 lint en landschap een overgang van wonen in een tuin, naar wonen met een terras in het landschap, naar onbebouwde natuur.

Positionering woning op perceel

- Een tweede woning staat in de breedte gecentreerd op het perceel achter de hoofdwoning
- Tussen de bestaande woning aan de Oosterzijweg en de nieuwe woning erachter wordt een minimale afstand van 12,5 meter aangehouden.
- Naar de zijerfgrens wordt een minimale afstand van 1 meter vrijgehouden van bebouwing. Is de bestaande afstand minder dan wordt uitgegaan van maatwerk.



Bestaande situatie

Ruimtelijke kaders nieuwe situatie

LEGENDA

- Voorgevel representatief
- Nokrichting
- Wonen (indicatief)
- Wonen in het landschap (indicatief)
- Bouwvlak (indicatief)
- 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

Bouwvolume

- Alle bebouwing is één bouwlaag met een kap.
- Woningen in 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).
- Alle bebouwings- en kaprichtingen zijn haaks op het lint gesitueerd (o.a. om maximale doorzichten naar het achterliggende landschap te behouden).
- 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 aan het lint (traditioneel/eigentijds overwegend baksteen met niet-geglazuurde dakpannen) en de tweede woning erachter (eigentijds, schuurarchitectuur overwegend hout met dakpannen).
- 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 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 bijvoorbeeld nestkasten.

LEGENDA

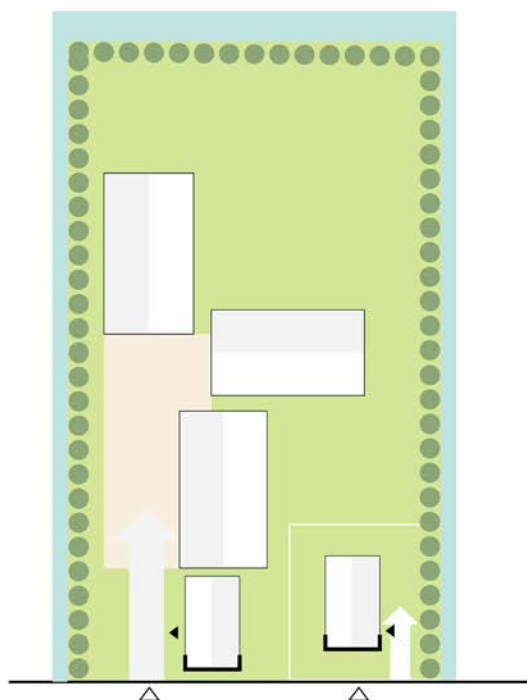
	Voorgevel representatief
	Nokrichting
	Wonen (indicatief)
	Wonen in het landschap (indicatief)
	Bouwvlak (indicatief)
	Collectief erf (indicatief)
	Breedterichting rooilijn
	Inrit
	Doorzicht inrit
	Geclusterd parkeren (indicatief)
	Aantal woningen
	Water
	(Natte) natuurontwikkeling - min. 25% van de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

Ruimtelijke kaders erfbebouwing Oosterzijweg

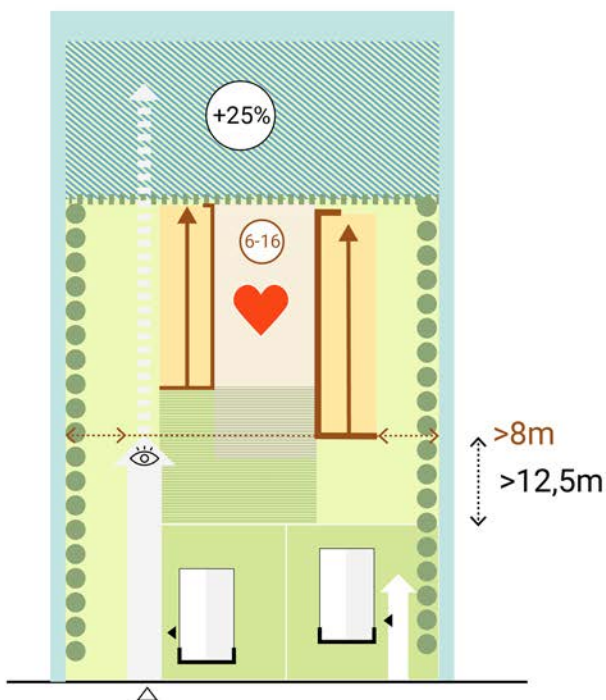
Aan de Oosterzijweg is aan het lint voor één perceel ruimte voor verdichting in de vorm van erfbebouwing. Zowel voor de inrichting van het perceel, de vormgeving van de woning als het versterken van de natuurwaarden kaders gegeven die hieraan bijdragen.

Perceel

- Indien een bedrijfsbestemming wordt beëindigd en/of de sloop van bedrijfspand(en) plaatsvindt, mag er achter de hoofdwoning aan de Oosterzijweg een erf met aangrenzende erfbebouwing worden gerealiseerd.
- Bij erfbebouwing 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 aan de Oosterzijweg, uit meerdere volumes met verschillende afmeting, bouwhoogte en/of kapvorm en biedt plaats aan verschillende woningtypen in diverse prijscategorieën. Het aantal woningen ligt, op basis van een ruimtelijke studie, tussen de minimaal 5 en maximaal 15 woningen per erf.
- Bestaande inrit wordt gecombineerd met de inrit van de toe te voegen erfbebouwing.
- Parkeren voor zowel bewoners als bezoekers (conform Parkeernota) clusteren aan de inrit (minimaliseren verharding) of tussen de hoofdwoning aan de Oosterzijweg en de erfbebouwing.
- Zorgvuldig en ruimtelijke kwalitatief (met hagen en bomen) inpassen van voldoende parkeerplaatsen leidend voor het toestaan van de toe te voegen woning(en).



Bestaande situatie



Ruimtelijke kaders nieuwe situatie

- Over de inrit wordt een doorzicht naar het achterliggende open landschap in stand gehouden of hersteld.
- Tussen de Oosterzijweg en het landschap een overgang van wonen in een tuin, naar wonen met een terras in het landschap, naar onbebouwde natuur.

Positionering woning op perceel

- Tussen de hoofdwoning aan de Oosterzijweg en de nieuwe woningen wordt een minimale afstand van 12,5 meter in acht gehouden.
- Naar de zijerfgrens wordt een minimale afstand van 8 meter vrijgehouden van bebouwing. Is de bestaande afstand minder dan wordt uitgegaan van maatwerk.

Bouwvolume

- Alle bebouwing is één bouwlaag met een kap.
- Woningen aan de Oosterzijweg 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 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).
- Erfbebouwing oriënteert zich op het collectieve erf, c.q. de zichtlijn over het perceel.
- De woningen hebben 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, carport enz. bij de woning in het lint zijn voorzien

van een kap en duidelijk ondergeschikt aan de woning met een maximale footprint van 40 m².

- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de erfbebouwing maken onderdeel uit van het hoofdgebouw, zijn daarin geïntegreerd, of worden collectief ondergebracht in een eigen volume, met kap.

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 bestaande, te behouden, hoofdwoning aan het lint (traditioneel/in aansluiting op de bestaande boerderij) overwegend baksteen met niet-geglazuurde dakpannen) en de erfbebouwing erachter (eigentijds, schuurkarakter overwegend hout met dakpannen).
- 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 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.

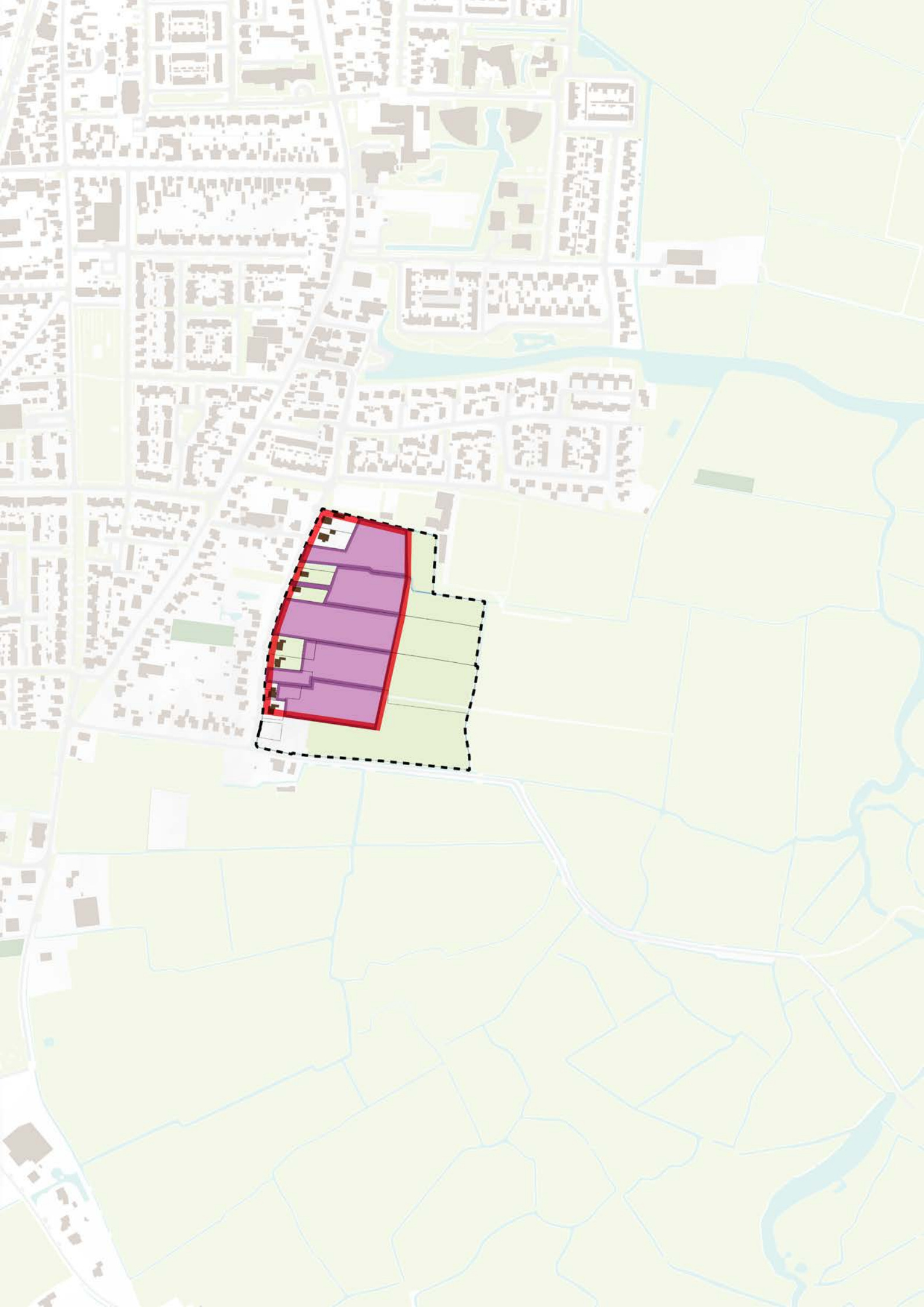
- Aan de achterzijde van het perceel geen erfafscheiding of opgaande beplanting.
- Bebouwing aan het collectieve erf heeft een stoepje/stoepenzone als privé zone op de overgang van de woning naar het collectieve erf. Deze stoepenzone kan onderdeel zijn van de inrichting van het collectieve erf.
- Achterzijde van privétuinen zijn open of hebben een lage erfafscheiding (1m).

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.

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.



Ruimtelijk kader Achterweg

In de gebiedsvisie zijn in het gebied aan de Achterweg bebouwingsvlakken aangeduid waarbinnen door de grondeigenaar kleinschalige woningbouw kan worden gerealiseerd.

Deelgebied locatie Achterweg

In de gebiedsvisie is in het gebied 'Achterweg Limmen' een bebouwingsvlak aangeduid waarbinnen door de grondeigenaar kleinschalige woningbouw kan worden gerealiseerd. Binnen deze bebouwingsvlakken is op basis van de ruimtelijke context en de kaveltypologie gekozen voor één deelgebied te weten:

- erfbebouwing Achterweg

Dit 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.

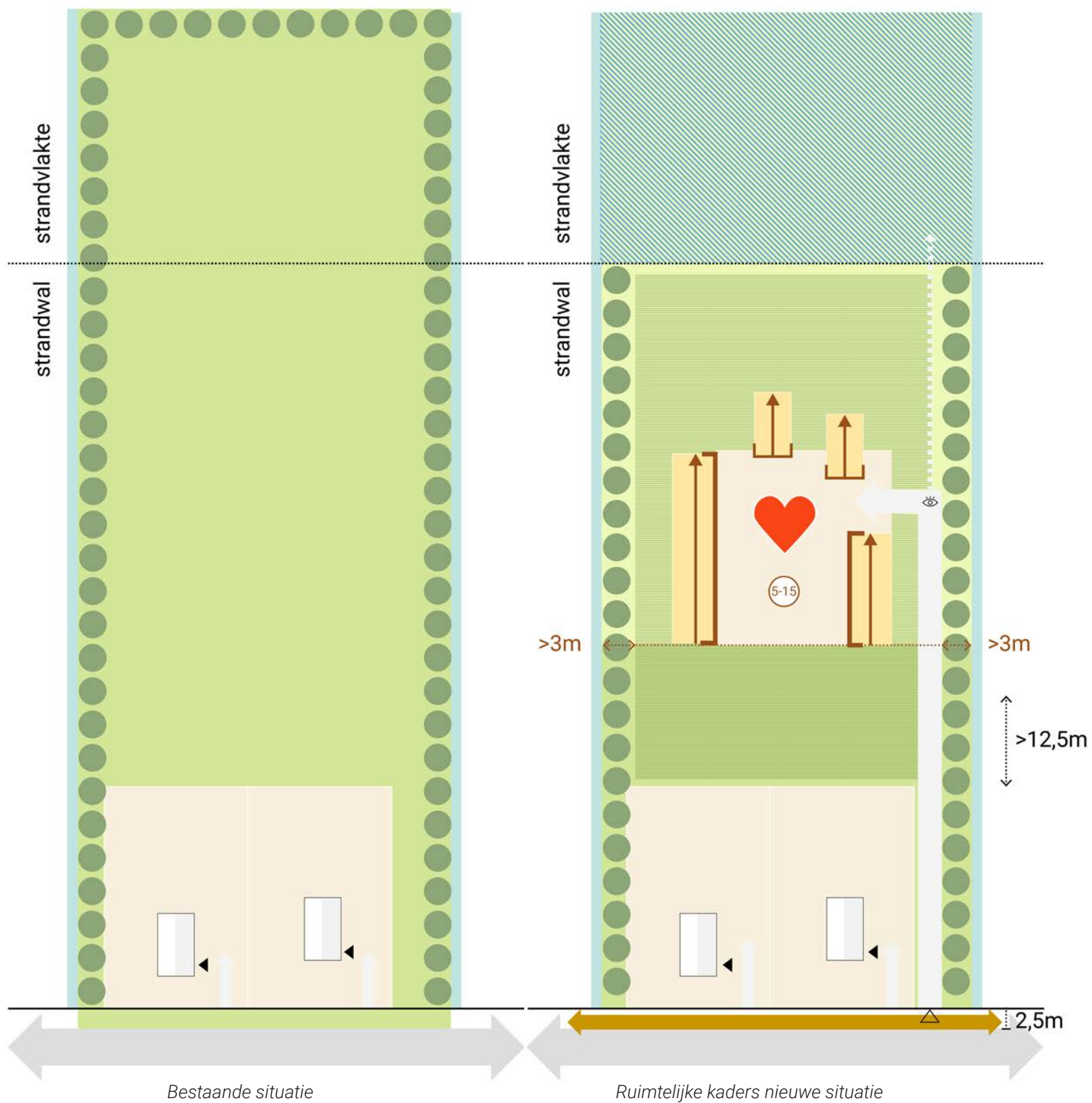
Aan de Achterweg zijn van oudsher enkele aan (agrarische) bebouwing gesitueerd aan de enerzijde en aan de andere zijde is het lint dichtgebouwd met nieuwe woonhuizen. In de gebiedsvisie blijft de bestaande situatie zoveel mogelijk hetzelfde. Aan de Achterweg zijn vijf bebouwingvlakken aangebuid waarbinnen kleinschalige woningbouw mag worden toegevoegd in de vorm van erfbebouwing.

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

LEGENDA

 erfbebouwing

< Deelgebied Limmen-Zuid



Ruimtelijke kaders erfbouw Achterweg

Aan de Achterweg zijn vijf langgerekte percelen gesitueerd, deels van elkaar gescheiden door greppels en houtwallen. Deze 'groene kamers' vormen de basis van vijf mogelijke erven achter de lintbebouwing aan de Achterweg. Zowel voor de inrichting van het perceel, de vormgeving van de woning als het versterken van de natuurwaarden worden kaders meegegeven.

Perceel

- Indien de afmetingen van het perceel het toelaten, mag er achter de hoofdwoning aan de Achterweg een erf met aangrenzende erfbouw worden gerealiseerd.
- Indien een bedrijfsbestemming wordt beëindigd en/of de sloop van bedrijfspand(en) plaatsvindt, mag er achter de (nieuwe) hoofdwoning aan de Achterweg een erf met aangrenzende erfbouw worden gerealiseerd.
- Bij erfbouw worden meer dan twee wonin-

gen 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.
- Bij een nog onbebouwd perceel mag een nieuwe hoofdwoning aan de Achterweg worden gebouwd. Wanneer de afmetingen van het perceel het toestaan, mag achter de hoofdwoning tevens een erf met erfbouw worden gerealiseerd.
- Het erf bestaat naast de woning in het lint, uit meerdere volumes met verschillende afmeting, bouwhoogte en/of kapvorm en biedt plaats aan verschillende woningtypen in verschillende prijs categorieën. Het aantal woningen ligt, op basis van een ruimtelijke studie, tussen de minimaal 5 en maximaal 15 woningen per erf.
- Bij erfbouw worden meer dan twee woningen toegevoegd waardoor 30% van de woningen in de categorie sociale huur moet vallen.
- Bestaande inrit wordt gecombineerd met de inrit van de toe te voegen erfbouw.
- Parkeren voor zowel bewoners als bezoekers (conform Parkeernota) clusteren aan de inrit (minimaliseren verharding) of tussen de woning aan de Achterweg en de erfbouw.
- Zorgvuldig en ruimtelijke kwalitatief (met hagen en bomen) inpassen van voldoende parkeerplaatsen 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 de Achterweg en het landschap een overgang van wonen in een tuin, naar wonen met een terras in het landschap, naar onbebouwde natuur.

LEGENDA

-  Voorgevel representatief
-  Nokrichting
-  Wonen (indicatief)
-  Wonen in het landschap (indicatief)
-  Bouwvlak (indicatief)
-  Collectief erf (indicatief)
-  Breedterichting rooilijn
-  Trottoir
-  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

Positionering woning op perceel

- Nieuwe woningen aan de Achterweg staan op een minimale afstand van 5 meter vanaf de voorerfgrens.

- Tussen de bestaande woningen aan de Achterweg en de nieuwe erfbebouwing wordt een minimale afstand van 10 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 aan de Achterweg 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 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).
- Erfbebouwing oriënteert zich op het collectieve erf, c.q. de zichtlijn over het perceel.
- De woningen hebben 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, carport enz. bij de woning in het lint zijn voorzien van een kap en duidelijk ondergeschikt aan de woning met een maximale footprint van 40 m².
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de erfbebouwing maken onderdeel uit van het hoofdgebouw, zijn daarin geïntegreerd, of worden collectief ondergebracht in een eigen volume, met kap.

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 aan het lint (traditioneel/eigentijds overwegend baksteen met niet-geglazuurde dakpannen) en de erfbebouwing erachter (eigentijds, schuurkarakter overwegend hout met dakpannen).
- 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 de Achterweg 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.
- 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.

- Achterzijde van privétuinen naar de zij-erfgrens zijn open of hebben een lage 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 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.

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.



Referenties

Schuurtypologie



7. Uitvoering gebiedsvisie



Uitvoering gebiedsvisie

De gebiedsvisie schetst het beeld en de kaders voor de ontwikkeling van woningbouw in het buitengebied op de locatie 'Oostelijke rand Limmen' binnen het Beschermd Landschap. De ontwikkeling moet daarbij voldoen aan de voorwaarden die de Provincie Noord-Holland stelt in de Omgevingsverordening NH2022 (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 is 'kleinschalige woningbouw' de ontwikkeling van maximaal 25 woningen per kern. In de gebiedsvisie 'Oostelijke rand Limmen' 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 bouw mogelijkheden die deze gebiedsvisie biedt en het aantal initiatieven dat er in het gebied lijkt te zijn. 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

De verkeerskundige randvoorwaarden voor woningbouw aan de Achterweg zijn het toevoegen van trottoir (1.80 meter breed) aan de oostzijde van de

Achterweg. Voor de herinrichting van de Achterweg is een zone benodigd van in totaal 7,5m, gemeten vanuit de westelijke zijde van de rijbaan (het asfalt) richting het oostelijk gelegen ontwikkelgebied. Indien nodig wordt een deel van de ontwikkelkavel om niet overgedragen aan de gemeente ten behoeve van de zone openbaar gebied.

Verkeersonderzoek naar de extra verkeersgeneratie is nodig, inclusief beoordeling van het effect hiervan op de doorstroming en verkeersveiligheid op de wegen tot aan het landelijke wegennet. Dit maakt het mogelijk om gebiedsbreed te investeren in een toekomstbestendig wegprofiel.

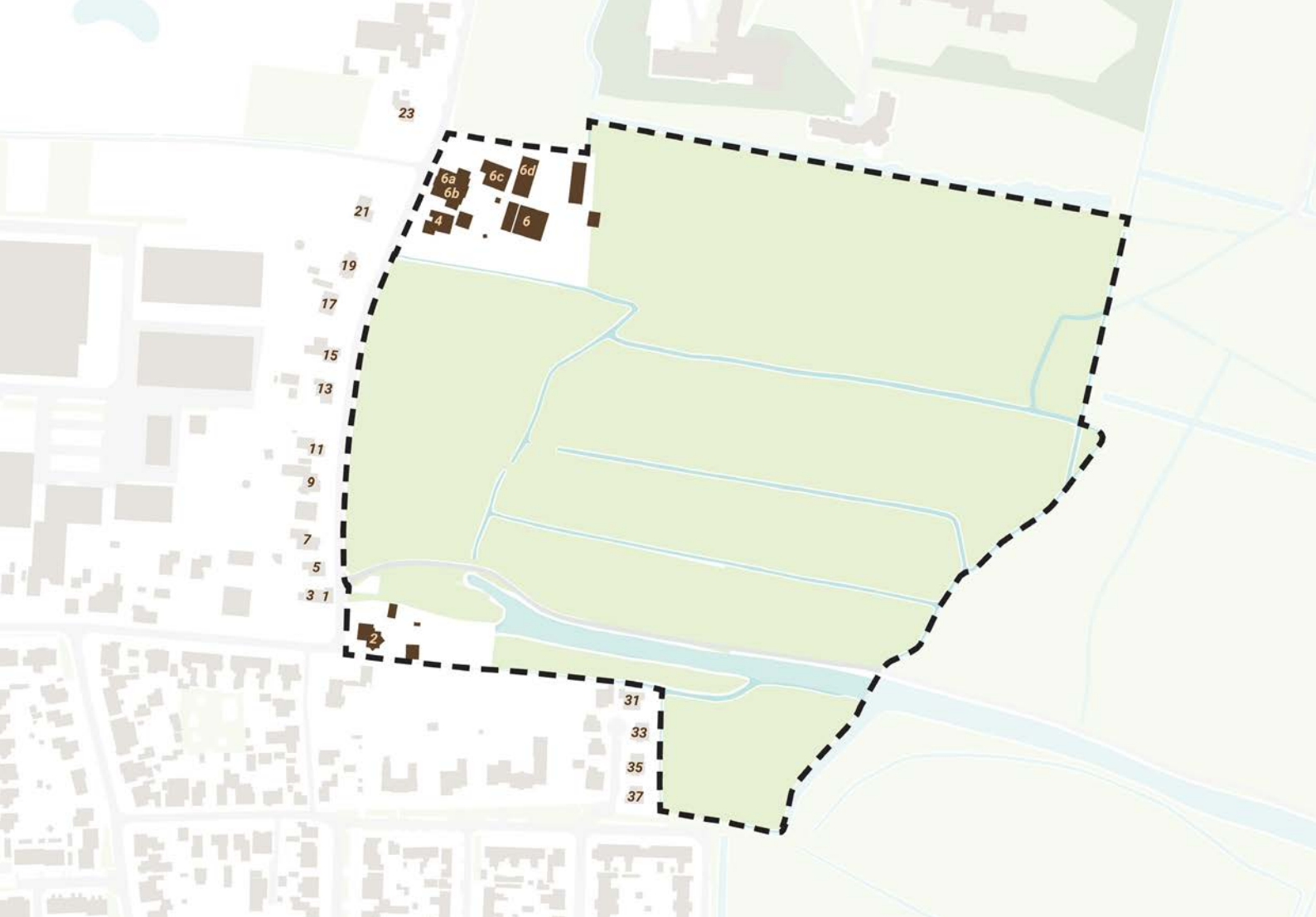
Planologisch juridisch kader

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*

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
- 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 Limmen - 28.01.2025

Verslag

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 afwegingen. 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 'oostelijke rand Limmen'.

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 en via een publicatie in de krant: 105 (Eigenaren, initiatiefnemers, omwonenden), ongeveer 115 aanwezig.

Stakeholders;

Stichting Historisch Limmen

Erfgoedplatform gemeente Castricum

Stichting Oer-IJ

Vogelwerkgroep Midden-Kennemerland

LTO Noord

Raadsleden (als toehoorder)

Verloop

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 Limmen, wonen binnen de bebouwde kom, grootschalige woningbouwinitiatie-

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

Belangrijke data in de planning voor de belanghebbenden

ven of dat de gemeente woningen gaat realiseren op andermans grond.

Het gaat **wel** over; een gebiedsvisie voor de oostelijke rand van Limmen (ten oosten van de Oosterzijweg en ten oosten van de Achterweg), potentieel wonen in het landelijk gebied, landschap in relatie tot kleinschalige woningbouw, het algemeen belang, woningbouw-wensen en geldende regels van de Provincie Noord-Holland.

Er is een korte voorstelronde van de aanwezigen, zowel uit de zaal als de betrokken professionals. O.a. Stichting Historisch Limmen, 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 uit 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 maximaal 25 geworden) en tot slot natuurinclusiviteit en klimaat-adaptatie.

Na de bespreking van de planning en het doorspreken 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 Limmen zich bevindt op de Middenwal.

Vervolgens wordt het Provinciaal beleid Beschermd Landschap Noord-Kennemerland besproken. Waarom is het belangrijk om deze kenmerken te kennen? Bij de zoektocht naar woningbouw locaties mag geen aantasting van de kernkwaliteiten plaatsvinden. 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 klimaatadaptatieve maatregelen. Dit wordt dan afgestemd met de Provincie Noord-Holland, waarna het naar de raad gaat.

Algemeen sfeerbeeld

Afwachtend, nieuwsgierig, geïnteresseerd, betrokken en inhoudelijk kritisch.

Vragen/opmerkingen vanuit de zaal

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

- *Wie zijn de initiatiefnemers?*

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.

- *Is er al iets bekend over de categorie-woningen? Er is veel behoefte aan sociale woningen.*

Reactie projectleider: Nee, de gebiedsvisie moet nog worden gemaakt. Uitgangspunt is het geldende beleid van de gemeente.

- *Is er onderzoek gedaan naar stikstofproblematiek?*

Reactie projectleider: We gaan geen planologische procedure voeren voor woningbouw, we maken een gebiedsvisie. Stikstof onderzoek vindt plaats in de planologische procedure voor een bouwplan en wordt gedaan door de initiatiefnemers.

- *Wat is belang van de gemeente bij deze visie?*

Reactie projectleider: De gemeenteraad wil verkennen of er mogelijkheden zijn voor kleinschalige woningbouwinitiatieven aan de rand van de kern en in het lint

en daarvoor een gebiedsvisie opstellen. Op dit moment mist een toetsingskader om dit zorgvuldig af te wegen.

- *Is de gemeente geholpen met woningbouw in deze twee gebieden?*

Reactie projectleider: Verschillende belangen en vragen vanuit de gemeenschap zijn de realiteit en het gemeentebestuur moet daarop anticiperen en besluiten. Het is duidelijk dat er een grote maatschappelijke behoefte is aan woningen.

- *Zijn initiatiefnemers agrariërs of ontwikkelaars?*

Reactie projectleider: Initiatiefnemers zijn eigenaren van percelen die al dan niet een deskundige partij inschakelen.

- *Wat is de afstand tot A9, wat blijft als landschap over achter de woningbouw?*

Reactie projectleider: De visie is er nog niet, dat gaan we met z'n allen verkennen.

- *Geldt 25 kleinschalige woningen voor beide gebieden of apart?*

Reactie projectleider: Hier is Provinciale Omgevingsverordening NH2022 niet duidelijk in. Dat gaan we vragen.

- *Hoeveel initiatieven liggen er?*

Reactie projectleider: Op dit moment drie.

- *Om hoeveel woningen gaat het in totaal?*

Reactie projectleider: De visie ligt er nog niet, deze gaan we samen opstellen.

Reacties/opmerkingen n.a.v. de presentatie van SVP door de gemeentelijk stedenbouwkundige:

- Er wordt opgemerkt dat de Laandervaart historische waarde heeft.

- *Wat wilt u vertellen over het zicht? Wat heeft het*

voor nut om dit aan ons te vertellen?

Reactie stedenbouwkundige: We willen de openheid van het gebied handhaven, dit is een kwaliteit.

Samenbrengen van natuur, cultuur en woningbouw.

- *Ik begrijp niet waar jullie naartoe willen. Waarom woningbouw op cultuurhistorische gronden?*

Reactie stedenbouwkundige: Het gaat om het samenbrengen van belangen in de visie.

- *Weet u hoe de gemeente Castricum Limmen typeert? Als het mooiste geestdorp van Noord-Holland. Bij Zandzoom niet bouwen buiten de strandwallen? Ik vind het historisch een vergissing. De naam Linten is niet juist. Er is nog genoeg grond, binnen de strandwal bouwen is geen juiste keuze*

Reactie stedenbouwkundige: Dit is een signaal voor ons dat het gevoelig ligt. Inbreiding vindt nog steeds plaats, tussen Westerweg en Oosterzijweg.

- Straks gaan ze aan de westkant van de Westerweg ook bouwen, de gemeente kan geen enkele garantie geven.
- De Oosterzijweg (Zandzoom Limmen) wordt in 2030 ontwikkeld. Werk samen met Heiloo.
- *Opmerking over openheid, nu veel zicht bij Bogerdlaan. Huis gaat in prijs omlaag. Als hier wordt gebouwd is daarmee het uitzicht weg.*

Reactie stedenbouwkundige: Uw opmerking kan reden zijn om niet te bouwen, daarom is deze participatie.

- *Status Laandervaart; heeft monumentenstatus. Dit zit er niet in.*

Reactie stedenbouwkundige: Dit moet door SVP nog worden geïnventariseerd.

Reactie projectleider: De gemeente faciliteert het om een visie te maken op dit gebied. Geef aan wat u

belangrijk vindt zodat we alle opgegeven belangen mee kunnen nemen.

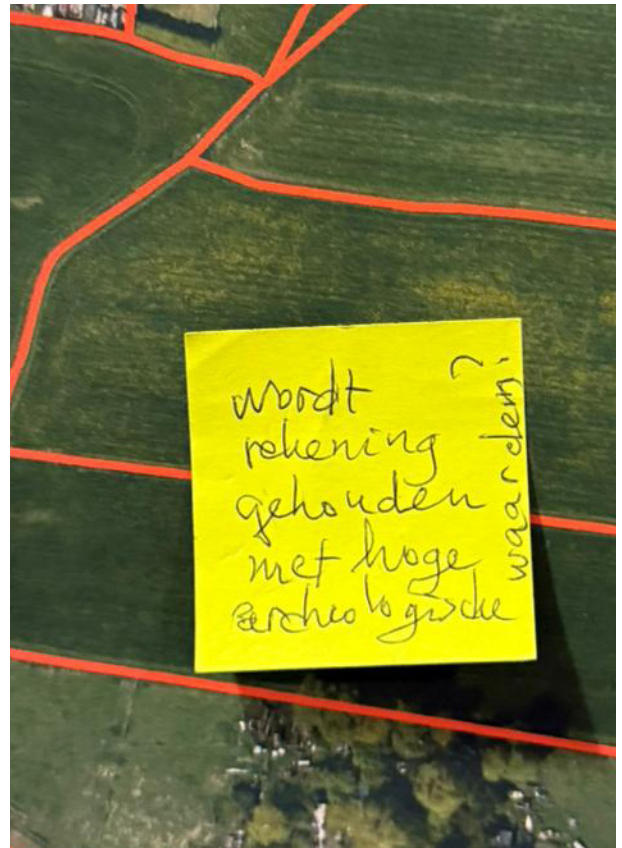
- *Input via post-its, kan dit niet beter via de mail?*

Reactie projectleider: Dat kan, mag ook via de formulieren. Gezien de planning zou binnen een 1 week mailen wenselijk zijn.

Conclusies & vervolg

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

Naar aanleiding van de reacties uit de zaal is besloten op de bewonersavond in Akersloot wat dieper in te gaan op de inhoud van het provinciaal beleid. Voornamelijk wat de kernkwaliteiten van het landschap nu concreet zijn.



Informatieavond 1 Limmen - 28.01.2025

Opmerkingen post-its

Opmerkingen op post-its op panelen

- Wordt rekening gehouden met hoge archeologische waarden?
- Hoort het NLP-terrein onderdeel te zijn van deze visie?
- Niet bouwen.

Informatieavond 1 Limmen - 28.01.2025

Input mails en reactieformulieren per thema

Woningbouw

- Angst dat de gemeente 'zomaar overal' woningen gaat bouwen
- Probleem woningnood (met name voor starters) wordt onderkend, maar zorgen dat alleen grote kavels/voor rijken wordt gebouwd
- Woningbouw mogelijk direct langs de bestaande wegen
- Alleen bouwen op plekken waar nu al bebouwing staat, goed voor starters en senioren
- Als er gebouwd wordt dan niet te groot en te hoog, maximaal 1 verdieping + een dak
- Eigenaren die positief staan tegenover ontwikkeling op hun eigen (reeds bebouwd) perceel
- Eigenaren die positief staan tegenover ontwikkeling op hun eigen (onbebouwd) perceel
- Niet bouwen buiten de strandwal
- Niet bouwen buiten de rode contour, terughoudend omgaan met bouwen in buitengebied
- Niet alleen dure woningen op grote kavels - liever dan wat hoger (max 4 lagen) met behoud van groen

Landschap en kernkwaliteiten

- Gebied Oosterzij is nat en ligt laag, belangrijk voor waterhuishouding woningen op strandwal (idem bij Achterweg)
- Houd rekening met Europese wet- en regelgeving, Kaderrichtlijn water, Uitgangsnote Schoonwatervallei, Deltaplan biodiversiteit herstel om de ecologische waarden in Castricum te behouden.
- Locaties zijn onderdeel van of liggen dichtbij bestaande natuurgebieden Het Die en Oosterveld, daar past geen woningbouw bij
- Het coulissenlandschap met elzenhagen is in Limmen Zuid nog aanwezig, dit moet behouden blijven
- Het landschap is niet geschikt voor zonnepanelen/energie velden
- Houd het gebied agrarisch/geen natuur
- Waarom maakt het NLP-terrein geen deel uit van het gebied voor de visie
- Zorgen over beschermd natuurgebied voor weidevogels (ten oosten van Achterweg en Bogerdlaan), salamander (achter Bogerdlaan), ijsvogel (Laandervaart), roofvogels/vleermuizen (Landje van Veldt)
- Respecteer de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap Kennemerland Noord (nu Beschermd Landschap)
- Zorgen over aantasten landschappelijke karakter, biodiversiteit, openheid gebied en flora en fauna (Limmen-Noord)
- Rekening houden met Natura2000
- Openheid hoek Achterweg/Schoollaan behouden

Verkeer

- Oosterzijweg is nu een recreatieve route voor fietsers en wandelaars die genieten van het open landschap
- Wordt voldoende rekening gehouden met infrastructuur op grotere schaal? Pas bouwen na aansluiting A9.
- Is het mogelijk een wandelpad op te nemen in het gebied naast de Oosterzijweg?

Overige opmerkingen

- Woning gekocht met open zicht achter en 'gegeven' dat hier conform bestemmingsplan nooit gebouwd zou worden
- Woningbouw zal leiden tot waardedaling van woningen die nu uitzicht hebben
- Laandervaart is een monument en cultuur historisch erfgoed, bebouwing ernaast tast deze kwaliteit aan. Gebruik dit voor natuurontwikkeling, klimaatadaptatie en recreatie (wandelen)
- Hoe zit het met stikstof? Kan er wel gebouwd worden?
- Woningbouw aan de randen past niet in bestaand beleid zoals de Omgevingsvisie 2023
- Zorgen over scheuren in bestaande woningen bij heien van palen voor nieuwe woningen, dus voldoende afstand houden
- Geen restricties voor bestaande ondernemers in het gebied.
- Reactietermijn van 1 week is te kort, volgende keer graag kleinschalige bijeenkomst
- Wat gebeurt er met initiatieven die buiten de beoogde gebiedsafbakening vallen
- Andere plekken zijn geschikter, eerst bouwen in de kernen, dan pas erbuiten
- Welke kosten zijn er verbonden aan het opstellen van een gebiedsvisie
- Wordt voldoende rekening gehouden met de woningbehoefte in Castricum, en wat is deze?

Informatieavond 2 Limmen - 24.03.2025

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 afwegingen 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 92 aanwezig.

Stakeholders;

Stichting Historisch Limmen

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'.

Er wordt een toelichting gegeven op het overleg met de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap. Daarin werd bevestigd dat woningbouw in het buitengebied nu mogelijk is tot 25 woningen per kern, maar onder 9 strikte voorwaarden. Daarnaast is de Provincie bezig met een maatwerkoplossing die eventueel extra woningen buiten deze 25 mogelijk

zou kunnen maken. Wat dit precies inhoudt wordt nog onderzocht en het eventueel gebruik maken hiervan zal met de Raad moeten worden besproken.

De gebiedsafbakening komt aan bod; deze blijft ongewijzigd. Vervolgens wordt de concept gebiedsvisie toegelicht, eerst voor de locatie Oosterzijweg, daarna voor locatie Achterweg.

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 en de Laandervaart.

Als aandachtspunt zijn er onder andere het Weidevogelgebied, het Beschermd Landschap, grond met archeologische waarde en gemeentelijke monumenten. Er is speciale aandacht voor de milieucontour van het gemaal.

De landschappelijke waarden voor dit gebied worden toegelicht, zoals openheid en doorzichten.

In de concept gebiedsvisie is een groot deel van de gronden aangewezen als 'onbebouwd laten' ten behoeve van de landschappelijke kwaliteit openheid en doorzichten. De bestaande bebouwingsvlakken worden gezien als mogelijke locaties voor kleinschalige woningbouw, bijvoorbeeld bij het stoppen van een bedrijf. En tot slot is het beleefbaar maken van de Laandervaart en het open landschap opgenomen als kans, zowel door oeververbetering als met een wandelroute/klompenpad.

Voor de locatie Achterweg wordt een vergelijkbare toelichting gegeven. De analyse laat zien dat er aan de zuidzijde nog sprake is van een doorzicht naar het open landschap. En dat een groot deel van het plangebied een minder open karakter kent door de aanwezigheid van bebouwing aan de Achterweg en elzenhagen op de erfgrenzen.

Aandachtspunten komen ook hier voort uit het

Weidevogelgebied en het Beschermd Landschap, met als extra factoren de milieucontour van het agrarisch bedrijf en de contour rond de sportvelden. De landschappelijke waarden zijn onder andere het gevarieerde beeld van de strandwal, het doorzicht aan de zuidrand op het open landschap van de strandvlakte en de strandwallen en hagen.

De concept gebiedsvisie biedt achter de bestaande woningen ruimte voor kleinschalige woningbouw, tussen de bestaande houtwallen en elzenhagen, tot aan de grens waar de strandwal ophoudt. Daarachter moet het landschap open blijven en is er ruimte voor (natte) natuurontwikkeling.

Na de toelichting is er ruimte voor vragen. 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.

Algemeen sfeerbeeld

Grote betrokkenheid, tegenstrijdige meningen en belangen worden mondig uitgesproken, meedenkend over nog missende onderdelen. Opgelucht, inhoudelijk kritisch.

Vragen/opmerkingen vanuit de zaal

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

Q: Welke visie zit er achter het behoud dan wel innemen van het weidevogelgebied?

A: We houden een groot deel van het gebied open, maar we zoeken de ruimte om woningbouw mogelijk te maken. Het is een spagaat waar we in zitten, maar deze locaties zijn het meest reëel.

Q: U heeft het gehad over het versterken van landschappelijke bebouwing, hoe komt dat eruit te zien?

A: Tot de strandvlakte zou je kunnen bouwen, we

kunnen ons voorstellen dat de landschappelijke waarden van wat groen blijft wordt versterkt, bijvoorbeeld door te vernatten. Welke soorten planten of bomen daar bijpassen zoeken we nog uit met een ecooloog.

Q: Als dat wandelpad door dat open gebied gaat, dan gaan de weidevogels daar weg.

A: We hebben met de ecooloog besproken of daar ook regels aan vastzitten, bijvoorbeeld dat het pad dan in het broedseizoen gesloten is, maar het is inderdaad nog de vraag of dat voldoende is.

Q: U zegt dat de huidige eigenaar, eigenaar blijft van zijn/haar perceel. Over het wandelgedeelte; hoe zit dat dan?

A: U gaat daar als eigenaar zelf over. U mag zelf bepalen of u wilt meewerken of niet. Daar moeten dan zeker gesprekken over komen met de gemeente. Je zou dan kunnen denken aan een recht van overpad of iets dergelijks.

Q: Je hebt het over twee kernen, maar hoeveel woningen?

A: We hebben het over twee locaties en één kern namelijk Limmen. Om hoeveel nieuwe woningen het gaat hebben we nog niet helder, dat gaan we nog verder uitwerken.

Q: Er is een boorlocatie in het midden van het plangebied Limmen-Noord, wist u dat?

A: Deze specifieke informatie is ons niet bekend en we gaan daar informatie over zoeken. Deze historische boorlocatie ligt in het onbebouwd te houden gebied, dus wat dat betreft is er geen probleem.

Q: Bent u ook op de hoogte van de vervuilde grond?

A: Ja, dat weten we. Het betreft het bosje aan de Laandervaart. Deze ligt in de strandvlakte, een open te houden gebied, onder andere ook in verband met het leefgebied van de weidevogels. In de concept

gebiedsvisie hebben we het bosje daarom niet behouden.

Q: Het trainingsveld van de voetbalvereniging aan de westzijde van het dorp is daar door de ontwikkeling van Zandzoom verdwenen. Het is belangrijk dat verenigingen kunnen blijven floreren en daar is ook ruimte voor nodig, naast woningbouw. Is er gesproken over waar de voetbalvereniging behoefte aan heeft?

A: Er zijn gesprekken gaande met de mensen van de voetbalvereniging en de gemeente. Dat is een ander traject, dat parallel loopt aan deze gebiedsvisie. Het is niet zo dat we gaan kijken naar velden, dit is een traject voor woningbouw.

Q: De eerste uitwerking was 11 woningen van de Provincie, de Provincie heeft dat nu opgeplust naar 25 woningen. Waarom wordt er nu naar maatwerk gekeken met aantallen boven de 25. Wat zijn de motieven om buiten de opdracht te kijken?

A: We kijken in deze studie naar de kansen voor kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied en naar de initiatieven die er zijn. Daarmee lijkt het erop dat we boven de maximaal 25 woningen per kern uitkomen die de Provincie als grens stelt. Om dit mogelijk te maken, zou je gebruik kunnen maken van de maatwerkregeling van de Provincie. Maar die keuze is uiteindelijk aan de Raad dus die vraag gaan we daar neerleggen.

Q: Waarom wordt er gebouwd op deze plek?

A: Er is veel behoefte aan woningen, er is een vraag om woningen te bouwen. De raad wil zorgvuldig omgaan met het landelijk gebied maar er zijn ook veel initiatieven/verzoeken van grondeigenaren. Daarom onderzoeken we wat er mogelijk is met zoveel mogelijk behoud van de kernkwaliteiten. Dit onderzoek staat los van Zandzoom, dat is het binnenstedelijk gebied en is dus anders.

Q: De Provincie had u moeten inlichten over die

boorlocatie.

A: nvt

Q: Om hoeveel woningen gaat het?

A: Dat is nog niet bekend. Er zijn wel initiatiefnemers, maar niet iedereen heeft al een plan, laat staan een aantal woningen. We gaan dit in de vervolgtraject verder in beeld brengen.

Q: Er is in 1988 al eens gesproken over de afslag A9, maar die is er nog steeds niet. Hoe gaan we dat oplossen?

A: Er is inderdaad een overeenkomst over de A9 waar al jaren over gepraat wordt. Er is een lobby bezig vanuit de gemeente om die afslag er te krijgen. Een afslag van de A9 is niet binnen een paar jaar gerealiseerd. Infrastructuur is bij de ontwikkeling van de locaties ook zeker een punt van aandacht, dat is ook afhankelijk van het aantal woningen.

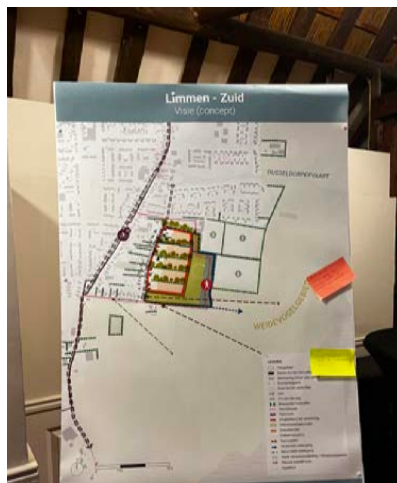
Q: De gebiedsvisie is nu een concept, wat is straks de status als deze is vastgelegd? Zit er ook een houdbaarheidsdatum aan?

A: Een gebiedsvisie wordt altijd voor een aantal jaar vastgelegd. De houdbaarheidstermijn is dan tot het moment dat er nieuw beleid wordt vastgesteld.

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.



foto's informatieavond & panelen

Informatieavond 2 Limmen - 24.03.2025

Opmerkingen post-its

Opmerkingen op post-its op panelen

Geel - algemene opmerkingen

- Sociale cohesie staat onder druk door veel nieuwbouw Limmen-West. Limmen wordt gedragen door de scouting en voetbal en andere verenigingen. Scouting wordt misschien dicht gebouwd, in dit gebied hoort voetbal eerst goed voorzien te zijn voor de toekomst.
- Wat is de onderbouwing voor de gekozen verkavelingsdiepte?
- Zo blij dat er niet gebouwd wordt langs de Bogerdlaan en heel beperkt Oosterzij. Bouwen en natuur versterken gaan niet samen.
- Suggestie is gedaan voor extra woningbouw op Oosterzijweg 2. Deze bewoner heeft zelf te kennen gegeven tegen extra woningbouw te zijn.
- Denk aan gasboorlocatie.
- Hoe werkt bescherming weidevogels? A9 krijgt lichten met de afspraak ze gaan alleen aan als het nodig zou zijn. Nu staan ze altijd aan en de roofvogels zitten in de masten, niet in de bomen.
- Benut de recreatieve waarde van de Oosterzijweg beter; maak er een fietsstraat van.

Roze - Wat kan beter?

- Hoe wordt de overgang bebouwing/landschap en hoe de landschappelijke compensatie?
- Bestaand bouwvlak tussen Achterweg 29 en schoollaan staat niet in de analyse getekend.
- Wandelpad dwars door open weidevogelgebied werkt zeer verstorend. Niet alleen in broedseizoen, maar ook voor overwinterende grote groepen. Zou moeten worden gecompenseerd, maar waar?
- Geen combinatie natuur (weidevogels) - toeristen, wandel niet.

- Achterweg ontsluiting via parkeerterrein is wenselijk- of via wandelpad.
- Afwateringsloot naar parkeerterrein.
- Er staat een sloot ingetekend voor waterberging rechts van huisnummer 17 Achterweg; links van huisnummer 15 ligt ook een sloot, deze staat niet op de kaart.
- Ontsluiting niet per eigenaar, maar centraal of via parkeerterrein.
- Tussen Achterweg 29 en Schoollaan is een bestaand agrarisch bouwvlak. Hier is dus geen zichtlijn.
- Zichtlijn i.v.m bestaand bouwvlak geeft beperking voor agrarisch bedrijf, onacceptabel.
- Geluidshindercontour in plangebied, 15 m.
- Geen parkeerplaatsen voetbal opofferen voor een toegangsweg. De verkeersdruk in de weekenden zijn al erg hoog met auto's op de Achterweg.

Groen - Wat vindt u goed

- We zijn tevreden over het resultaat tot nu toe. Graag blijven we betrokken met het vervolg!
- Principe van de bebouwing gekoppeld aan de Achterweg.
- Zie wel wandelmogelijkheden in aangemerkt gebied. In ingetekend gebied nu zeker vogels, maar geen 'weidegebied' met grote aantallen. Is nu namelijk landbouwgebied/lopen koeien en schapen. Oosterzijweg is niet veilig om te wandelen. Alternatief gewenst.
- Goede analyse en een visie die recht doet aan deze analyse.
- Goed nieuws Oosterzijweg blijft een open gebied. Houden zo, ook in de toekomst.
- Ruime zichtlijn van de Schoollaan.

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