

**Van:** [redacted] <[redacted]@debuch.nl>  
**Verzonden:** 03-02-2025 12:11  
**Aan:** [redacted] <[redacted]@odijmond.nl>  
**CC:** [redacted] <[redacted]@debuch.nl>  
**Onderwerp:** FW: woningbouw en luchtvaart

---

Hoi Lyane, Hierbij de reacties op de vragen met bijhorende bijlagen. Zoals al wordt aangegeven zijn vragen welkom, dus laat het vooral weten als je die hebt. Met vriendelijke groet, Donna van der Lem  
Milieucoördinator Afdeling Ruimtelijke O

**Warning: Unusual link**

This message contains an unusual link, which may lead to a malicious site. Confirm the message is safe before clicking any links.

Hoi [redacted],

Hierbij de reacties op de vragen met bijhorende bijlagen. Zoals al wordt aangegeven zijn vragen welkom, dus laat het vooral weten als je die hebt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

T 06 [redacted]

Ik werk op [redacted]

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@debuch.nl>

**Verzonden:** woensdag 29 januari 2025 14:37

**Aan:** [redacted] <[redacted]@debuch.nl>

**CC:** [redacted] <[redacted]@debuch.nl>; [redacted] <[redacted]@debuch.nl>; [redacted] <[redacted]@debuch.nl>

**Onderwerp:** RE: woningbouw en luchtvaart

Hoi [redacted],

Woningbouwontwikkeling en luchtvaart speelt binnen de gemeente Castricum alleen bij de ontwikkeling van Zuid III

in Akersloot. Voor de ontwikkeling van deze locatie hebben wij overigens recent een VVGB van het IL&T ontvangen, zie bijlage.  
Mogelijk geeft de ruimte die deze VVGB biedt ook ruimte voor andere ontwikkelingen die op het 'randje' liggen. Woningbouw in Limmen heeft geen last van de luchtvaart.

Als er vragen zijn hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 088 - [Redacted]

M 06 [Redacted]

Ik werk [Redacted]

de **BUCH**

---

**Van:** [Redacted] <[Redacted]@debuch.nl>

**Verzonden:** dinsdag 28 januari 2025 12:41

**Aan:** [Redacted] <[Redacted]@debuch.nl>; [Redacted] <[Redacted]@debuch.nl>; [Redacted] <[Redacted]@debuch.nl>

**CC:** [Redacted] <[Redacted]@debuch.nl>

**Onderwerp:** RE: woningbouw en luchtvaart

Hoi,

Voor Uitgeest gaat het om de locatie Limmerkoog. Zie bijgevoegde Memo, die is denk ik redelijk uitgebreid. Als er desondanks nog (aanvullende) vragen zijn, laat het weten!

Vriendelijke groet,

[Redacted]

Werkorganisatie de BUCH  
Domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 088 [Redacted]

E [redacted]@debuch.nl

Werkdagen: [redacted]

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen-NH, Uitgeest, Castricum en Heiloo

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@debuch.nl>

**Verzonden:** dinsdag 28 januari 2025 12:38

**Aan:** [redacted] <[redacted]@debuch.nl>; [redacted] <[redacted]@debuch.nl>; [redacted] <[redacted]@debuch.nl>

**CC:** [redacted] <[redacted]@debuch.nl>

**Onderwerp:** RE: woningbouw en luchtvaart

Hoi [redacted],

Voor Uitgeest kan je deze vraag het beste aan [redacted] stellen.

Voor Castricum denk ik aan de locatie Akersloot Zuid III. [redacted] weet daar meer van.

@ [redacted] en [redacted] zijn er nog andere locaties?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

domein Ruimtelijke Ontwikkeling

T 088 [redacted]

Ik werk [redacted]

de **BUCH**

De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen-NH, Uitgeest, Castricum en Heiloo

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@debuch.nl>

**Verzonden:** dinsdag 28 januari 2025 09:42

**Aan:** [redacted] <[redacted]@debuch.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@debuch.nl>

**Onderwerp:** woningbouw en luchtvaart

Hoi [redacted],

Ik krijg vanuit ODIJ vragen binnen over woningbouw t.a.v. luchtvaart. Onderaan ook een mail over dit onderwerp en de NOVEX-werkgroep.

1. Wat is de status van het woningbouwplan in Uitgeest waar afspraken vastgelegd zijn m.b.t. belemmeringen t.a.v. luchtvaart/Schiphol (in LIB-5 zone, zie hieronder).
2. Zijn er meer woningbouwlocaties in de BUCH-regio waar er belemmeringen door luchtvaart spelen? Bijvoorbeeld de bouwprojecten in Akersloot en (samenwerking met) Castricum/Heiloo (circa 200 woningen).

Ik hoor graag of jij de antwoorden hebt of wie ik hiervoor kan benaderen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

T 06 [redacted]

Ik werk op [redacted]

de **BUCH**

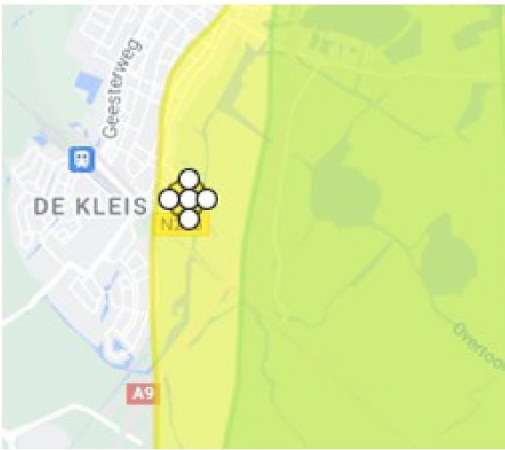
De BUCH werkt voor de gemeenten Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo

### **Nieuwbouwlocatie**

In Uitgeest wil men bouwen. Nieuwbouw. In de LIB-5 zone. Zie onderstaande kaart.

Het gaat globaal om deze locatie:

[52°31'10.6"N 4°42'40.7"E - Google Maps](https://www.google.com/maps/place/52°31'10.6\)



Dag collega's,

Op 11 december 2024 was de zogenoemde Woontop. Deze Woontop was afgesproken in het regeerprogramma en was bedoeld om afspraken te maken tussen Rijk, andere overheden, corporaties en marktpartijen over (versnelling van) de woningbouw.

Naast concrete afspraken over een aantal bouwlocaties is tussen de ministers van VRO (Mona Keijzer) en IenW (Barry Madlener) ook een afspraak gemaakt met betrekking tot woningbouw in de Schipholregio:

*We passen regelgeving aan waardoor er extra ruimte komt voor woningbouw in de Schipholregio, zonder de ruimte voor Schiphol in te perken. Dit doen we in afstemming met de regio. **Vooruitlopend hierop wordt ingezet op woningbouw in Uitgeest en zetten we vaart op bestaande afspraken voor Rijsenhout en Kronenburg.***

VRO is trekker van deze afspraak. In het programmateam NOVEX Schipholregio is besproken om de BRS werkgroep te consulteren.

In het [Ontwikkelperspectief NOVEX Schipholregio](#) hebben we als gezamenlijke overheden geconstateerd dat er *in de regio, rondom de huidige beperkingen voor luchtvaart voldoende locaties om in de woningbehoefte voor de korte termijn te voorzien. Vanuit de Wet luchtvaart is er op dit moment dus geen obstakel voor voldoende woningbouw in de regio* (Ruimtelijke perspectief pagina 21).

Deze voldoende locaties liggen soms wel in LIB 4 (beperking tot 25 woningen) en LIB5 (motivatieplicht).

In het geval van Kronenburg en Rijsenhout lopen inmiddels gesprekken om woningbouw met meer dan 25 woningen binnen LIB4 mogelijk te maken. Met het ministerie van IenW en ILT worden hier afspraken gemaakt over het afgeven van een Verklaring Van Geen Bedenkingen. De inhoud van de afspraak over Uitgeest is mij niet bekend.

De afspraak uit de woontop geeft gelegenheid om met elkaar te kijken of er nog meer locaties zijn waar gemeenten ondanks LIB 4 / LIB5 van mening zijn wel woningbouw te kunnen realiseren met een gezond leefklimaat. Voor Haarlemmermeer speelt dit bijvoorbeeld bij station Nieuw-Vennep waar de grens LIB4/LIB5 loopt. Een ander voorbeeld zou kunnen zijn in Abbenes (onder Kaagbaan) waar naast LIB4 ook de

provinciale verordening (landelijk gebied) beperken oplegt. Maar daar is dus als sprake van meer beperkingen dan alleen vanuit de luchtvaartregelgeving.

**We zijn dus op zoek naar concrete locaties waar het primair schuurt door luchtvaartregelgeving.**


Ik wil graag morgen in de werkgroep met jullie van gedachten wisselen of er nog meer locaties in onze regio waar dit speelt en welke gemeenten we hierover zouden kunnen consulteren. Bedoeling is om met een aantal voorbeelden terug te gaan naar VRO om hen op weg te helpen uitvoering te geven aan de gemaakt afspraak uit de woontop.

Hartelijke groet,





> Retouradres Postbus 16191 2500 BD Den Haag

College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Castricum  
T.a.v.   
Raadhuisplein 1  
1902 CA Castricum

**Inspectie Leefomgeving en  
Transport**  
Vergunningverlening

Postbus 16191  
2500 BD Den Haag  
Nederland

www.ilent.nl  
T 088 489 00 00

**Ons kenmerk**  
LO\_LIB\_2024\_10025

**Uw kenmerk**  
-

Datum 30 oktober 2024  
Onderwerp Aanvraag verklaring van geen bezwaar (vvgb) LIB  
Betreft Goedkeuring

Geachte 

Op 4 september 2024 heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) uw aanvraag ontvangen voor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) op grond van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) voor het ontwikkelen van het zuidelijke gedeelte van de kern Akersloot voor o.a. woningbouw aan de Sluisweg 2 te Akersloot in een LIB 5 beperkingsgebied.

### Besluit

Uw aanvraag is goedgekeurd.  
Echter zodra de gemeente Castricum de omgevingsvergunning voor gebiedswijzigingen en de brief van de provincie Noord-Holland ontvangt, wilt de ILT een kopie ontvangen en toevoegen aan het dossier van uw aanvraag kenmerk LO\_LIB\_2024\_10025.

### Formele aspecten

Nieuwe woningbouwlocaties in het buitengebied zijn binnen beperkingsgebied LIB 5 niet toegestaan zonder vvgb. De Nota van Toelichting (NvT) op het LIB laat echter de mogelijkheid open om maatwerk te kunnen bieden in bijzondere omstandigheden. Onder die omstandigheden kan een specifieke afweging worden gemaakt en alsnog een vvgb worden verleend. In de NvT is aangegeven hoe de afweging moet worden gemaakt.

### Inhoudelijke aspecten

In de NvT staat: "Een vvgb wordt alleen verleend als de uitoefening van de taak of bevoegdheid waarvoor toestemming tot afwijking van het LIB wordt gevraagd, onevenredig wordt belemmerd in verhouding tot het belang dat wordt gediend met de regel". Het gaat om ruimtelijke plannen met een relatief beperkte toename van hinder en risico door de luchtvaart in verhouding tot het belang van het plan voor de leefbaarheid.

Volgens het NvT dient in een vvgb aanvraag gemotiveerd te zijn dat het plan niet buiten het betreffende beperkingengebied kan worden gerealiseerd op een vanwege vliegverkeergeluid en minder risico op ongelukken meer geschikte plek. Daarnaast moet de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden, waarbij de gemeente in de toelichting op een ruimtelijk plan voor een stedelijke voorziening de behoefte hieraan beschrijft. De beoordeling van de aanvraag vvgb



doet de ILT op integrale wijze waarbij de hinder en het risico afgewogen worden tegen leefbaarheid, maatschappelijk belang of zwaarwegend individueel belang.

### **Toelichting op de aanvraag**

Gemeente Castricum benoemt ter onderbouwing van deze aanvraag vvgb in de toelichting dat de belangen gediend bij realisatie van Akersloot, en de zeer beperkte hinder vanuit de luchtvaart, voldoende zwaarwegende redenen zijn voor het verlenen van een vvgb.

Bij uw aanvraag heb ik de volgende bijlagen met naam en titel ontvangen;

1. Een projectplan waarin het adres en de coördinaten van de locatie, aard, omvang in m<sup>2</sup>, capaciteit en een toelichting op het belang voor de maatschappij.
  - a. Het projectplan is toegevoegd in bijlagen "omschrijving 6", getiteld *Akersloot III Zuid, ruimtelijke onderbouwing 19 juli 2024*. Hierin is ook een toelichting op het belang voor de maatschappij gegeven.
2. Motivatie locatiekeus met een overzicht van alternatieve onderzochte locatie buiten het LIB-gebied met motivatie waarom de desbetreffende locatie niet geschikt is.
  - a. De motivatie is toegelicht in bijlagen genaamd "omschrijving", getiteld *Toelichting aanvraag verklaring van geen bezwaar LIB woningbouwproject Akersloot Zuid III door SIX advocaten en ook ruimtelijke onderbouwing*. De resultaten van de onderzochte alternatieve locaties zijn helder beschreven.
3. Een noodplan met toelichting op de maatregelen om de bestrijdbaarheid van de gevolgen van een vliegtuigongeluk te bevorderen.
  - a. Beschrijving van een noodplan is toegevoegd in bijlagen genaamd "Omschrijving 3" getiteld *Akkersloot III Zuid, Kaderstellende nota 18 juli 2024 en ook hoofdstuk 6 in de Toelichting aanvraag VVGB*. De maatregelen om te beschermen tegen de gevolgen van een vliegtuigongeluk zijn voldoende beschreven.
4. Een brief waarin beleidsmatige overeenstemming op gemeentelijke en provinciaal niveau is bereikt met reëel zicht op vaststelling
  - a. In de ontvangen "brief aan inspectie" benoemt de gemeente in afwachting te zijn op de brief dat de medewerking met de Provincie bevestigt.
5. Digitale scan van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een vergunning voor bedrijfsactiviteiten
  - a. Beschreven in de goed gekeurde ruimtelijke onderbouwing, en in bijlagen "omschrijving 1" Besluitformulier B&W advies.

### **Beoordeling**

De bovengenoemde bijlagen zijn getoetst met behulp van de volgende criteria:

1. In alle gevallen dient gemotiveerd te zijn dat het plan niet buiten het betreffende beperkingengebied kan worden gerealiseerd op een vanwege vliegverkeergeluid en minder risico op ongelukken meer geschikte plek.
2. De aanvraag dient gepaard te gaan met een planbeschrijving waarin in ieder geval de aard, de locatie, de omvang en de capaciteit, en het belang van het plan voor de leefbaarheid beschreven dienen te zijn.
3. In het proces van planvorming vormt de vvgb in principe het sluitstuk. Dit betekent dat er bij de aanvraag van een vvgb reëel zicht moet zijn op vaststelling (van het bestemmingsplan) of uitvoering (van het bouwplan) indien de vvgb wordt verstrekt. Hiervoor is op gemeentelijk en provinciaal niveau beleidsmatige overeenstemming nodig over het plan.



*Criteria 1*

De gemeente toont in de toelichting op hun aanvraag dat op geen andere locaties binnen gemeente Castricum te Akersloot een geschikt alternatief voor huisvesting te vinden is. En beschrijft dat er gezien de vele gevestigde bedrijven ten Noorden van Akersloot er in het Noordelijk gebied geen ruimte is voor een woonwijk. In het Oostelijke richting bevindt zich het Alkmaardermeer en net als in het westelijke richting het "Natuurnetwerk Nederland". Daarom is er alleen in het zuiden van Akersloot ruimte voor het realiseren van een woonwijk. Ook ligt er aansluitend aan het Noordzijde van de projectlocatie een volledig gerealiseerde woonwijk (fase 2 Akersloot Zuid). Verder staan er aan de oost-westzijde van de projectlocatie enkele woningen en landbouw.

*Criteria 2*

De aanvraag is voorzien van een plan waarin de aard, locatie, omvang en de capaciteit, alsmede het belang van het plan voor de leefbaarheid is beschreven en goed onderbouwd is. Bij het verzoek wordt bovendien uitgebreid alle aspecten van het projectplan Akersloot Zuid III voor het perceel aan de Sluisweg 2 te Akkersloot voldoende uitgewerkt.

*Criteria 3*

Bij het de beoordelen van uw aanvraag ben ik ervan overtuigd geraakt dat deze vvgb het sluitstuk is van de ruimtelijke planvorming. Hiermee ga ik er van uit dat de plannen gerealiseerd gaan worden, zoals beschreven in uw aanvraag. De gemeente benoemt dat in 1982 de agrarische activiteiten gestaakt zijn met het oog op onderhavige woningbouw. De lange voorgeschiedenis van het projectplan Akersloot Zuid III is meegenomen in de beoordeling van uw aanvraag vvgb kenmerk LO\_LIB\_2024\_10025. Tevens is het gebied opgenomen als woningbouwlocatie in het raadsprogramma/ coalitieakkoord (2024). Gemeente Castricum is overigens nog in gesprek met de provincie Noord-Holland en heeft aangegeven dat de provincie maatwerkvoorschriften voor projectgebieden die binnen "Bijzonder Provinciaal Landschap" vallen nu in de maak zijn. Van de provincie wordt nog een brief verwacht die deze medewerking bevestigt. Een nadere toelichting is door de aanvrager opgenomen in paragraaf 8.10 van de Onderbouwing project Akersloot Zuid III.

Echter hier ontbreekt de omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemmingslocatie naar "binnen stedelijk gebied" voor het projectplan Akkersloot Zuid III. Ook ontbreekt de verwachte brief waarin de provincie de medewerking bevestigt. Zodra de gemeente Castricum de omgevingsvergunning voor gebiedswijzigingen en de brief van de provincie Noord-Holland ontvangt, zou de ILT graag een kopie ontvangen en toevoegen aan het dossier van uw aanvraag kenmerk LO\_LIB\_2024\_10025.



### **Conclusie en beslissing**

Gezien de uitkomst van de bovenstaande beoordelingen en gezien het gestelde in artikel 8.9 van de Wet luchtvaart, heb ik geen bezwaar tegen de voorgenomen afwijking van artikel 2.2.2 van het LIB zoals voorgelegd in de bijlagen en uw aanvraag kenmerk LO\_LIB\_2024\_10025 ontvangen 4 september 2024.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN WATERSTAAT,  
namens deze,

De inspecteur ILT/Leefomgeving Bedrijven, Infra en Stoffen



### **Bezwaarclausule**

Indien u het niet eens bent met deze beslissing kunt u hiertegen binnen zes weken na de datum waarop deze beslissing is verzonden bezwaar maken.

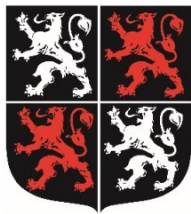
Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden van het bezwaar.

U wordt verzocht om bij het bezwaarschrift een kopie van deze beschikking en eventuele andere op de zaak betrekking hebbende stukken te voegen. Tevens ontvangen wij graag uw telefoonnummer dan wel e-mailadres.

Inspectie Leefomgeving en Transport  
Afdeling Juridische Zaken  
Team Bezwaar en Beroep  
Postbus 16191  
2500 BD Den Haag

U kunt uw bezwaarschrift ook per e-mail verzenden aan: [bezwaren@ilent.nl](mailto:bezwaren@ilent.nl)



## Memo

Aan : Provincie Noord-Holland  
Betreft : Onderbouwing woningbouwopgave en locatiekeuze in Uitgeest  
Datum : 3 december 2024  
Van : [redacted] / [redacted] / [redacted]  
Kopie : Gemeenteraad Uitgeest

---

### Aanleiding

De woningbouwambitie van het Rijk en de provincie NH is groot. Ook de gemeente Uitgeest wil graag een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave op basis van de Uitgeester woningbehoefte. Daarbij loopt de gemeente tegen grenzen en juridische beperkingen aan, maar het afgelopen jaar bleek er, zowel vanuit het Rijk als de provincie NH, een handreiking te worden geboden met de Woondeal NHN en het nieuwe coalitieakkoord van de Provincie NH. Vanaf oktober 2023 is hierover ambtelijk het gesprek gevoerd. Deze notitie dient ertoe om de situatie in Uitgeest inzichtelijk te maken en te onderbouwen op welke manier Uitgeest kan bijdragen in de woningbouwambities.

### Ambities

#### *Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord*

Op 15 maart 2023 heeft het college van Uitgeest de Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord ondertekend. De regio Alkmaar heeft toegezegd 2000 woningen te gaan realiseren per jaar. Daarnaast geven de gemeenten aan zich in te spannen om twee derde betaalbare woningbouw te gaan realiseren. De woningbouwprogrammering van de nieuwbouw van sociale huurwoningen wordt zo ingepland dat wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woonvoorraad. Omdat Uitgeest beperkte nieuwe mogelijkheden tot woningbouwlocaties heeft was er aanvankelijk enige terughoudendheid bij het gemeentebestuur om de Woondeal te ondertekenen. Immers ambities moeten ook realistisch en haalbaar zijn. Vervolgens heeft minister Hugo de Jonge toegezegd om Uitgeest bij te staan in de verkenning van de mogelijkheden van woningbouw. De volgende afspraak is gemaakt: "Gemeente Uitgeest, Provincie Noord-Holland en het Rijk brengen gezamenlijk en met medewerking van het Expertteam woningbouw van het Rijk de ruimtelijke mogelijkheden voor woningbouw in Uitgeest in beeld, met als doel oplossingen te vinden voor het kunnen realiseren van de woningbouw van Uitgeest. Om de woningbouwopgave te realiseren kunnen ook buitenstedelijke locaties in beeld worden gebracht. Bij deze locaties wordt door genoemde partijen een afweging gemaakt op basis van de ruimtelijke regelgeving en criteria en de bijdrage aan de betaalbaarheidsdoelen en leefbaarheid van de gemeente."

#### *Coalitieakkoord provincie NH*

In juli 2023 presenteerde de provincie NH het coalitieakkoord 'Verbindend vooruit!' 2023-2027. Hierin wordt meer ruimte geboden voor de bouw van woningen aan randen van kernen. Onder voorwaarden wil de coalitie buitenstedelijk mogelijkheden creëren voor woningbouw in aansluiting op bestaande bebouwing. Wat deze randvoorwaarden zijn is nog niet bekend.

### De Uitgeester ambitie: woningbouwbehoefte en beleid

### Samenwerkingsakkoord en woningmarktonderzoek Companen

Woningen bouwen naar eigen behoefte is een belangrijk thema in de Uitgeester politiek. Dit blijkt duidelijk uit het Samenwerkingsakkoord Uitgeest 2022-2026 PU-D66-CDA. Deze woningbouwbehoefte wordt gebaseerd op het woningmarktonderzoek uit 2021, uitgevoerd door Companen. Het onderzoek geeft inzicht in de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen voor de perioden 2021-2024 en 2025-2029.

De totale woningbehoefte komt voor de gemeente Uitgeest uit op netto +355 woningen in de periode 2021 tot 2030. Companen constateert dat de druk op de sociale huurvoorraad is toegenomen. Voor Uitgeest is een netto toevoeging van 100 tot 120 sociale huurwoningen tot 2030 gewenst.

Bovenstaande is in overeenstemming met de provinciale prognose van de woningbouwbehoefte van Uitgeest.

**Figuur 5.5: Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte per gemeente 2021-2050 (aantal woningen)**

	Aantal in 2021	2030 t.o.v. 2021	2040 t.o.v. 2021	2050 t.o.v. 2021	Aantal in 2050
Regio Alkmaar: Alkmaar	51.750	+5.450	+9.200	+10.100	61.850
Regio Alkmaar: Bergen (NH.)	13.850	+250	+450	+650	14.500
Regio Alkmaar: Castricum	15.700	+650	+850	+1.050	16.750
Regio Alkmaar: Heerhugowaard	24.350	+3.700	+5.050	+5.350	29.700
Regio Alkmaar: Heiloo	10.850	+1.200	+1.500	+1.550	12.400
Regio Alkmaar: Langedijk	11.600	+900	+1.050	+1.150	12.750
Regio Alkmaar: Uitgeest	5.700	+300	+400	+450	6.150

(bron: Prognose Noord-Holland 2021-2050, bevolking, huishoudens en woningbehoefte, provincie NH, 2021)

### Scenario's Companen onderzoek

In het Samenwerkingsakkoord is uitgegaan van het standaardscenario van het Companen onderzoek. In het licht van de huidige situatie op de woningmarkt is dit standaard scenario eigenlijk achterhaald. In het door Companen uitgevoerde Woningmarktonderzoek Kennemer Wonen en de gemeente Uitgeest (30 augustus 2021) zijn diverse scenario's uitgewerkt met betrekking tot de benodigde aantallen woningen tot 2030. Gezien de huidige woningmarktstandigheden en de verhoogde instroom van vergunninghouders is het niet meer dan logisch om uit te gaan van de in het rapport genoemde "hoog" scenario. Companen noemt in het rapport wat de woningbehoefte is voor de periode 2021 tot 2030. Dus voor een periode van 9 jaar.

Alleen al voor sociale huurwoningen zijn er dan in de periode van 9 jaar 230 woningen nodig. Dit is exclusief de verhoogde instroom vanuit de MRA. Hierover zijn voor Uitgeest geen gegevens beschikbaar.

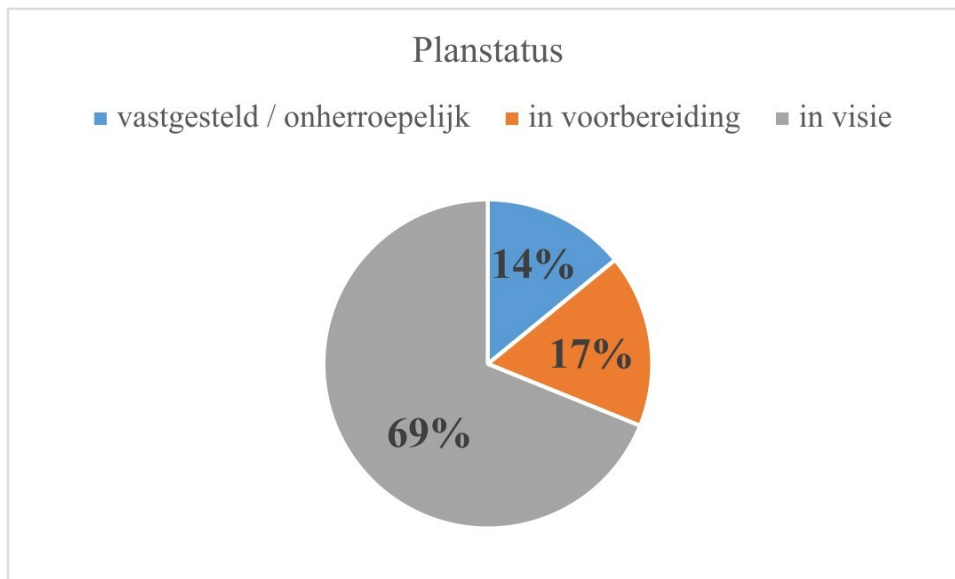
Rekening houdend met de extra vraag bij meer vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers komt het totaal aantal benodigde woningen uit op 440 woningen (355 + 85). Ook hier is geen rekening gehouden met de verhoogde instroom vanuit de MRA.

### Dashboard Woningbouwopgave Uitgeest 2020-2030

Om zoveel mogelijk te gaan bouwen naar behoefte is het Woningmarktonderzoek van Companen uitgezet tegen de mogelijke programma's van de 13 binnenstedelijke woningbouwlocaties in Uitgeest, waarvan verwacht wordt dat deze binnen nu en 10 jaar in ontwikkeling zullen worden gebracht. Op 22 juni 2023 heeft de raad het 2<sup>e</sup> dashboard Woningbouwopgave Uitgeest 2020-2023 vastgesteld, zie bijlage 1. Het is een sturingsinstrument voor het college en de raad. De kaart biedt een integraal overzicht en daarmee kan ook gemonitord worden of de woningbouwplannen in Uitgeest aan blijven sluiten bij de behoefte zoals beschreven in het Companen rapport. Dit is afgesproken in het samenwerkingsakkoord. Qua woningtype is circa 70% appartementenbouw opgenomen in de woonprogramma's ten behoeve van diverse doelgroepen.

### Woningbouwmonitor

Uit onze woningbouwmonitor die in maart 2024 is bijgewerkt zijn voor Uitgeest 590 woningen opgenomen. Hiervan zijn er 44 tijdelijke woningen. Er staan dus 546 permanente woningen in de programmering. Hiervan zijn er 376 in visie (zeer onzeker), 93 in voorbereiding en 77 woningen zijn vastgesteld en/of onherroepelijk.



Hiermee wordt nog niet voldaan aan de gewenste toevoeging van 355 woningen in de periode van 2021 tot 2030. Het merendeel van de plannen is niet meer dan een potentiële locatie genoemd in een Omgevingsvisie, een potentiële locatie gewenst door initiatiefnemer maar niet uitvoerbaar of een locatie gewenst door de gemeente maar nog niet uitvoerbaar voor initiatiefnemer. Het betreft 376 potentiële woningen, oftewel ruim twee derde van de totale plannenvoorraad van Uitgeest, waarvan het maar de vraag is of deze tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

In onze woningbouwmonitor staan 33 sociale huurwoningen (Centrumplan Bibliotheeklocatie en Hogeweg 23 - 37) opgenomen als reguliere woning. De netto toevoeging wordt beperkt doordat er ook 9 sociale huurwoningen gesloopt moeten worden. Het gaat dus om een netto toevoeging van 24 woningen.

De overige sociale huurwoningen die zijn opgenomen op plancapaciteit zijn tijdelijke woningen! Dit geeft aan dat er nog een behoorlijke opgave ligt om sociale huurwoningen te realiseren.

Naam	Uitgeest	Woningtype:		
Aantal openbare plannen	17	Grondgebonden	Appartement	onb.
Fasering nieuwbouw		37	287	266
2024	67	Planstatus:		
2025 - 2030	485	Onherroepelijk		97
2031 - 2039	38	Voorbereiding		117
2040 - 2050	0	Potentieel		376
Onbekend	0	Onbekend		0
Totaal	590	Totaal		590
Te slopen	0			
Koop / Huur				
	Aantal			
Huur tot 880	73			
Huur 880 - 1.100	12			
Huur > 1.100	0			
Koop tot 274.000	95			
Koop 274.000 - 390.000	40			
Koop > 390.000	141			
Onbekend	229			
Totaal	590			

(bron: plancapaciteit.nl, april 2024)

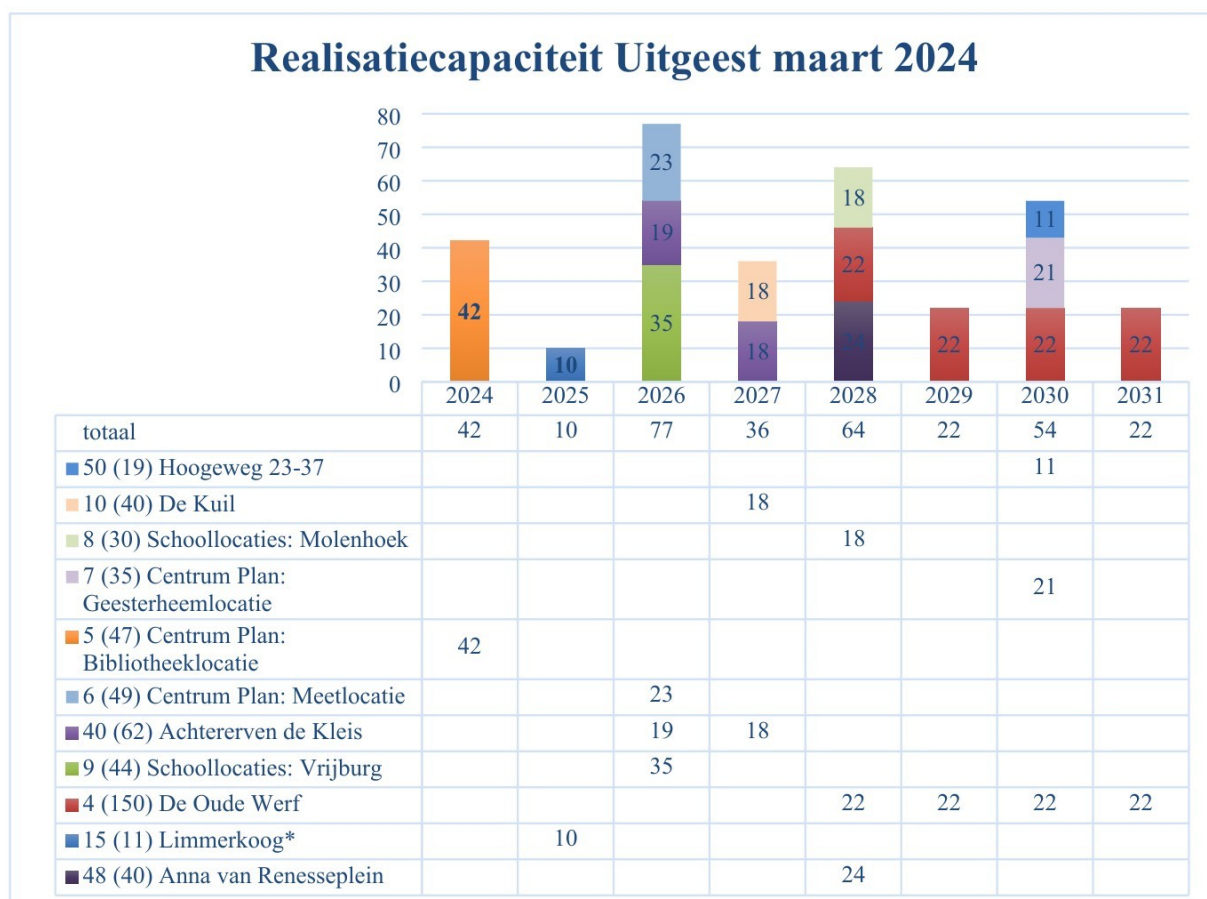
### *Woningprogrammering naar realisatiecapaciteit*

Regio Alkmaar werkt al jaren met een woningprogrammering naar realisatiecapaciteit. De onderstaande programmering naar realisatiecapaciteit gaat uit van oplevering van 327 woningen tot en met 2031. Deze programmering houdt rekening met planuitval en geeft een goed beeld van oplevering. Tijdelijke locaties zijn hierbij (in tegenstelling tot plancapaciteit) buiten beschouwing gelaten.

De basis van de woningprogrammering naar realisatiecapaciteit is de monitor Plancapaciteit. Een export van de monitor is omgezet naar een programmering naar realisatiecapaciteit overeenkomstig de in de woningbouwafspraken opgenomen realisatiestaffel planvoorraad naar planfase. Er worden alleen plannen vanaf 12 woningen in de programmering opgenomen. Hierbij worden drie planfasen gehanteerd. Afhankelijk van de planfase (hoe ver is de planontwikkeling gevorderd) en de tijdsfasering (hoe verder in de tijd hoe onzekerder een plan) telt een plan voor een bepaald percentage mee in de programmering. De planstatus en de programmering in de tijd bepalen de mate waarin een plan meetelt in de woningprogrammering naar realisatiecapaciteit. Zo wordt een realistischer beeld verkregen van de programmering.

Realisatiestaffel planvoorraad naar planfase	2024-2026	2027-2030	> 2031
<b>planfase 1</b>			
🏠 (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen waarbij een ontwikkelaar/investeerder is gecontracteerd	90%	80%	70%
<b>planfase 2</b>			
🏠 (Onherroepelijke) vastgestelde bestemmingsplannen	80%	70%	60%

waarbij nog geen sprake is van een ontwikkelaar / investeerder 🏠 Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan maar al wel een overeenkomst met een ontwikkelaar/investeerder			
<b>planfase 3</b> 🏠 Plannen in voorbereiding: er is nog geen bestemmingsplan en geen overeenkomst met een ontwikkelaar / investeerder 🏠 Potentiële plancapaciteit	60%	60%	50%



#### Toelichting legenda:

- 🏠 Het eerste getal voor de plannaam is het plannummer. Deze correspondeert met [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl);
- 🏠 Het getal tussen haakjes (xxx) geeft het totaal aantal nog te realiseren woningen van het project weer, zoals opgenomen op plancapaciteit;
- 🏠 Plannen waar een \* achter staat zijn (deels) Buiten Bestaand stedelijk Gebied (BBG);

## Situatie Uitgeest

Uit het Dashboard Woningbouwontwikkeling Uitgeest en plancapaciteit blijkt dat Uitgeest zich inzet om diverse binnenstedelijk gelegen woningbouwplannen tot ontwikkeling te brengen. Daarbij zijn diverse inspanningen verricht om ook belemmeringen voor potentiële locaties weg te nemen in samenwerking met het kernteam versnelling woningbouw van de provincie NH. Het heeft geleid tot bezoeken van de Bouwambassadeur en de gedeputeerde van de provincie NH, maar vooralsnog niet tot extra woningbouw.

De huidige concreet te maken planvoorraad is niet toereikend om te voorzien in de eigen woningbehoefte en te voldoen aan de opgave uit de Woondeal. Alle potentiële binnenstedelijke locaties van enige omvang zijn in beeld en daarmee zijn er zo goed als geen mogelijkheden meer tot het toevoegen van substantiële aantallen woningen binnen de kern.

Wat maakt het in Uitgeest zo lastig om te voldoen aan de woningbouwopgave?

### *1. Alle woningbouwlocaties zijn binnenstedelijk en daarmee uitdagend*

De gemeente Uitgeest doet wat mogelijk is door binnenstedelijk extra woningen te bouwen, echter het zijn allen verdichtingslocaties. Het spreekt voor zich dat woningbouwontwikkeling binnenstedelijk complex is gezien de beperkte ruimte en de inpassing in de bestaande omgeving. Grootschalige binnenstedelijke locaties zijn niet beschikbaar. In toenemende mate stuit het gemeentebestuur op weerstand bij omwonenden en protesten met het volbouwen van het laatste stukje groen in de wijk.



Flexwoningen aan de Benesserlaan, een locatie waar openbaar groen wordt opgeofferd voor woningen.

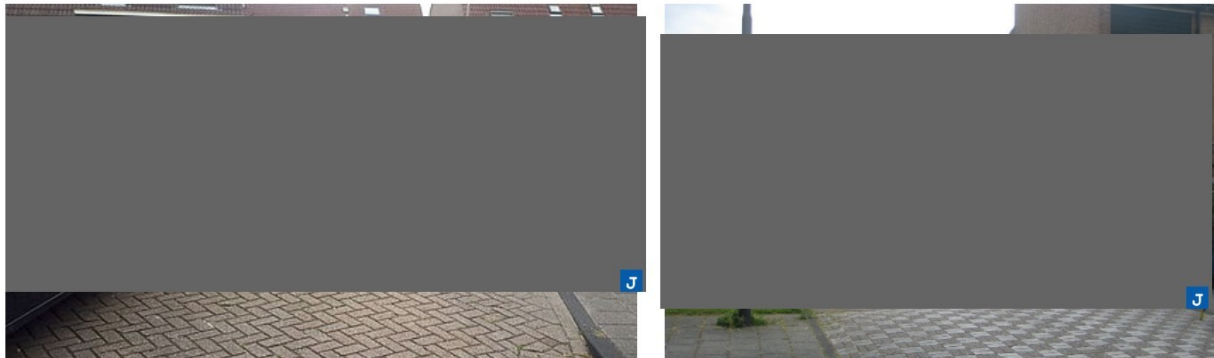
### *2. Groot deel van de plancapaciteit zit in woningbouwplannen van derden.*

In de totale plancapaciteit zit een grote mate van onzekerheid of deze gerealiseerd wordt. De gemeente Uitgeest heeft een beperkt aantal locaties in bezit en deze worden op dit moment gefaseerd ontwikkeld met woningbouw (tot een maximum van ongeveer 250 woningen in totaal). De overige potentiële locaties zijn in handen van derden. Deze locaties dragen in woningbouwaantallen substantieel bij in de plancapaciteit, echter de gemeente heeft nauwelijks invloed op de realisatie. Voor één specifieke grote locatie (150 woningen) is hier ook geen concreet zicht op.

### *3. Kwaliteit van de fysieke leefomgeving*

Met het Bijzonder Provinciaal Landschap en daarmee het uitsluiten van woningbouw in het buitengebied wordt er door de provincie sterk ingezet op het behouden van het waardevolle landschap. Daar waar het landschap waardevol is, vindt de gemeente Uitgeest het ook belangrijk om er zorgvuldig mee om te gaan. Dit staat duidelijk verwoord in de Omgevingsvisie Uitgeest 2030. Ook is hierboven uiteengezet wat de waarde van deze landschappen is.

De keerzijde is echter dat Uitgeest op slot zit voor woningbouw aan de randen van de kern, ook op de plekken waar de waarde van het landschap minder groot of verrommeld is. Uitgeest maakt onderdeel uit van de MRA en daarmee zijn kleinschalige woningbouwontwikkelingen aan de rand van de kern uitgesloten. De provinciale toelichting hierop is dat er binnen bestaand stedelijk MRA-gebied altijd wel een plek is te vinden voor kleinschalige woningbouwontwikkeling. Voor Uitgeest geldt dit niet. De kern is inmiddels verdicht waar het kan en nog meer verdichten is geen structurele oplossing om in de toekomst in de eigen behoefte voor woningen te kunnen voorzien. Daarnaast wordt er binnen de gemeente waarde gehecht aan de leefbaarheid in het dorp. De spaarzame groene plekken, die lucht geven binnen de bebouwing, worden gekoesterd. In deze tijd van klimaatverandering en ambitie op het gebied van klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress is het niet wenselijk dat het dorp volledig zal verstenen en moet worden dicht gebouwd. In bijlage 2 is een kaart opgenomen uit de Steenbreek Atlas waar met de gele kleur de hoge mate van verstening van Uitgeest blijkt. Verdere verstening van de kern van Uitgeest is onwenselijk in het kader van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en behoud van het weinige binnenstedelijke groen.



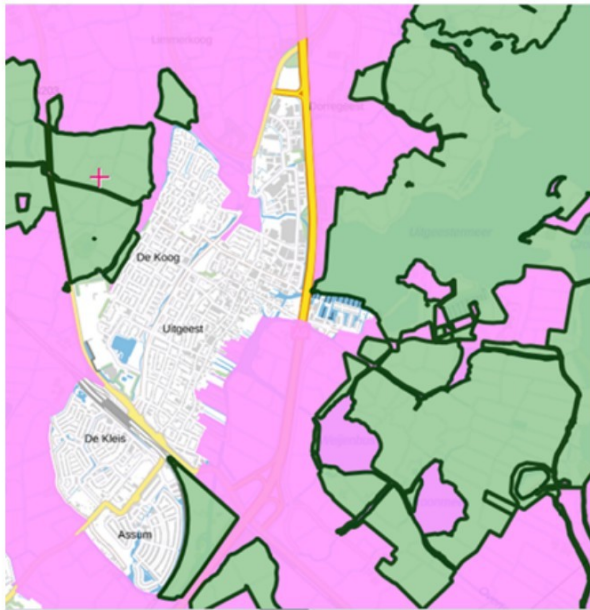
Verstening in de Koog Noord, Uitgeest

#### *4. Uitgeest en de provinciale en landelijke regelgeving*

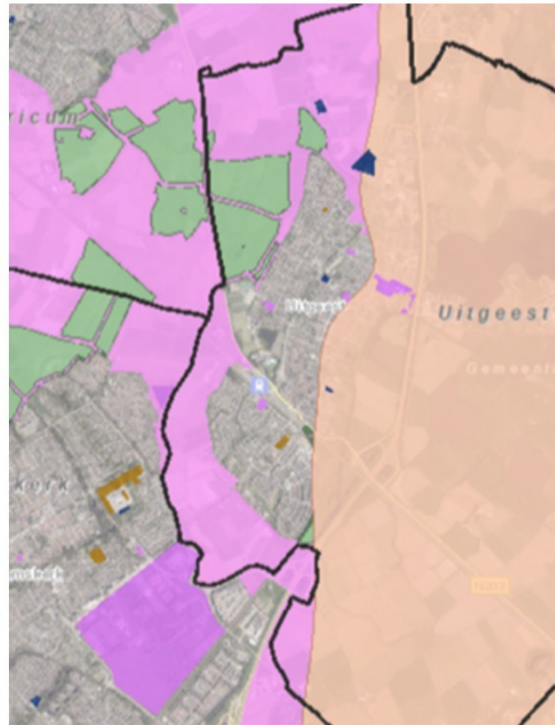
Relevant zijn ook de specifieke kenmerken van Uitgeest in relatie tot de provinciale Omgevingsverordening en de daaruit voortvloeiende beperking om buitenstedelijk te kunnen bouwen. Uitgeest is een compact bebouwde kern en volledig gelegen in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) dan wel Natuurnetwerk Nederland (NNN). Binnen BPL zijn geen 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' mogelijk (bijvoorbeeld woningbouw van méér dan 11 woningen). Uitgeest heeft een bijzondere positie tussen verschillende regio's. Voor de woningbouw stemt Uitgeest af met de Regio Alkmaar, echter in de Omgevingsverordening valt Uitgeest onder werkingsgebied MRA landelijk gebied. Dit betekent dat er ook geen kleinschalige woningbouwontwikkeling (t/m 11 woningen) mogelijk is buiten bestaand bebouwd gebied.

Verder is het belangrijk hier te vermelden dat Uitgeest deels onder de aanvliegroute naar Schiphol ligt. Binnen deze LIB-5 contour is buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouw toegestaan.

Vanwege de bovengenoemde beschermingsregimes is woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied van Uitgeest juridisch niet mogelijk.



Bijzonder Provinciaal Landschap en Natuurnetwerk Nederland rondom Uitgeest, in paars en groen



LIB-5 contour aan de oostzijde van Uitgeest, in oranje

### Waarde van het landschap

Het landschap rond Uitgeest is beschermd en valt onder een of meer van de volgende regimes: BPL Noord-Kennemerland, BPL Alkmaardermeer en omgeving, verschillende NNN-gebieden en ecologische verbindingzones. In de bijlagen behorende bij de Provinciale Omgevingsverordening zijn de kernkwaliteiten van deze landschappen en de Wezenlijke Kenmerken en Waarden van het NNN beschreven. Deze kernkwaliteiten en WKW's mogen niet worden aangetast. Onder de kwaliteiten valt ook de habitat voor weidevogels.

Er is door Gedeputeerde Staten een voorstel gedaan om onder aanvullende voorwaarden in de Omgevingsverordening meer ruimte te gaan bieden in het beschermde landschap (per 1 januari 2025). De habitat voor weidevogels is hier echter van uitgesloten.

In de Leidraad landschap & Cultuurhistorie van de Provincie NH is Uitgeest onderdeel van het ensemble Noord-Kennemerland. De landschapstypen bij Uitgeest zijn de strandwallen, strandvlakten en het Alkmaarder- en Uitgeestermeer. Op de strandvlakte is de grillige verkavelingsstructuur terug te vinden die (deels) het Oer-IJ achterliet. Ook is de openheid hier te ervaren, er zijn lange zichtlijnen. De molens ten westen van het Alkmaarder- en Uitgeestermeer staan als markante objecten in het landschap. De ruimtelijke dragers zijn de wegen op de strandwallen. Ook de weilanden rond Eendenkooi Van der Eng aan de westzijde van Uitgeest worden gewaardeerd.

Het spreekt voor zich dat de belangen van de natuur en het landschap en die van de maatschappelijke opgave van woningbouw zorgvuldig moeten worden afgewogen. Ook vanuit de gemeente is het wenselijk om zorgvuldig om te gaan met het omliggende landschap. Uitgeest is omringd door groen landschap, waarin verstedelijking zeker niet op alle locaties wenselijk is. Vanwege binnenstedelijke beperkingen voor woningbouw zijn de verschillende buitenranden beoordeeld op hun kwaliteiten.

De weilanden aan de westrand van Uitgeest vallen deels onder beheer van Stichting De Hooge Weide en bieden hoge natuurwaarden, waaronder habitat voor weidevogels. Het

polderlandschap is open en heeft een waardevol verkavelingspatroon wat niet aangetast mag worden. Ook is hier de Eendenkooi gelegen, waaromheen een afpalingsrecht is gevestigd waardoor deze weilanden vrij dienen te blijven van bebouwing en andere obstakels. Bouwen aan de westrand is daarom niet gewenst.

Aan de zuidzijde bevindt zich de groene geleding tussen Uitgeest en Heemskerk, het voormalig stroomgebied van het Oer-IJ. Ook hier is het polderlandschap open, heeft een waardevol verkavelingspatroon en is deels habitat voor weidvogels. Onder andere in de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 is vastgelegd dat deze groene geleding zoveel mogelijk behouden dient te blijven. Overigens bevindt zich hier ook een omvangrijk leidingentracé met bijbehorende beperkingen. Tot slot wordt de rand van Uitgeest hier deels gevormd door het buurtschap Assum/Weeg, een historisch bebouwingslintje dat nog grotendeels herkenbaar is. Het bebouwen van deze rand en groene geleding met (grootschalige) woningbouw is mede daarom ook niet wenselijk.

Aan de oostzijde van het Oude Dorp bevinden zich de achtererven Westergeest/Langebuurt. Sinds lang wordt hier door de gemeente een hoge landschappelijke waarde aan toegekend en wordt zeer zorgvuldig omgegaan met bebouwing: er geldt een zogenoemde '65-meterlijn' vanuit de Langebuurt/Westergeest wat de grens is van de bebouwing. Het landschap daarachter dient vrij te blijven en de openheid en het kavelpatroon mogen niet aangetast worden. Hier bevindt zich ook habitat voor weidevogels.

Ook aan de noordzijde bevindt zich eveneens voormalig stroomgebied van het Oer-IJ. Ook hier vinden we de kernkwaliteiten openheid en een historisch kavelpatroon. Er is hier aan de rand van de bebouwing geen sprake van habitat voor weidevogels.

Voor een volledige beschrijving van het BPL rondom Uitgeest wordt verwezen naar Bijlage 3 achter deze Memo.

### **Dilemma en oplossingsrichting**

Er zit voor Uitgeest duidelijk een frictie tussen enerzijds het voorzien in de eigen woningbouwbehoefte en de woningbouwambitiedoelstellingen van de Woondeal en anderzijds de regelgeving op dit moment. Daarnaast heeft alleen maar binnenstedelijk bouwen negatieve consequenties voor de ruimtelijke kwaliteit en dus leefkwaliteit binnen de kern Uitgeest.

Er zou voor toekomstige plannen een afweging gemaakt moeten worden tussen de ruimtelijke kwaliteit binnenstedelijk en de ruimtelijke kwaliteit buitenstedelijk. Als het niet meer wenselijk is om binnenstedelijk te bouwen omdat dit teveel ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit, dan kan het buitengebied in beeld komen, mits daar de inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit beperkt(er) is ten opzichte van binnenstedelijk inpassen. De woningbouwopgave zou daar moeten worden ingepast waar de impact op de ruimtelijke kwaliteit (in het algemeen) het kleinst is, zonder daarbij blind te staren op de scheiding binnenstedelijk versus buitenstedelijk.

Daarbij zijn er wellicht ook mogelijkheden tot uitruil van gemeentelijke gronden in het landelijk gebied. Ter compensatie van de gronden die voor woningbouw beschikbaar komen, kunnen gemeentelijke gronden in aanmerking komen voor beheer door een natuurorganisatie en als natuur in gebruik worden genomen. Op deze manier zou het mogelijk kunnen worden voor Uitgeest om in de eigen woningbouwopgave te kunnen voldoen zonder dat daarbij de waarde van het landschap en de natuur al te zeer moet inboeten.

### **Mogelijk te verkennen locaties**

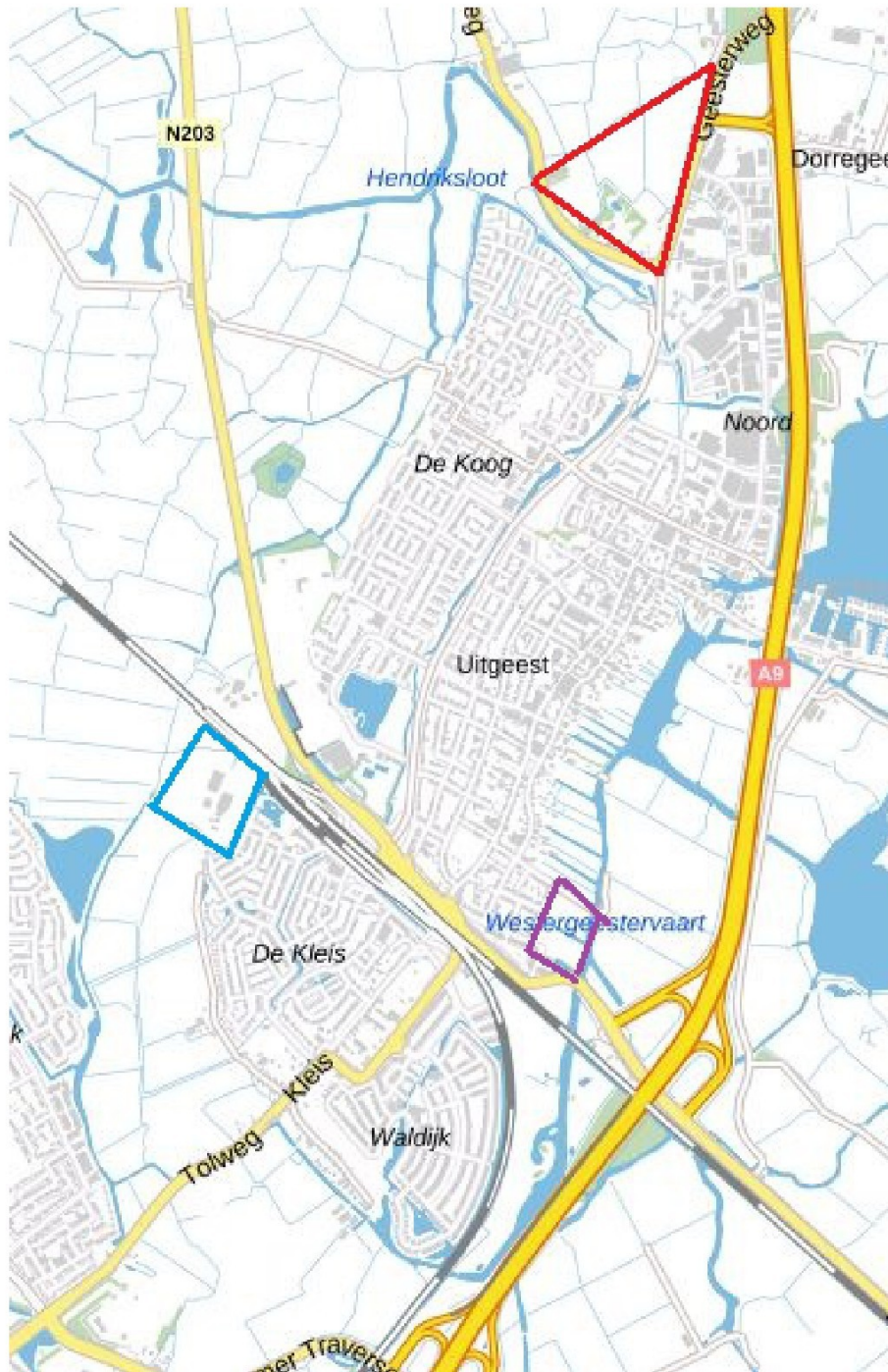
Om in de eigen woningbehoefte te kunnen voorzien heeft Uitgeest locaties nodig voor het

toevoegen van zo'n 100 woningen. Echter, zoals hierboven beschreven, is het niet op alle locaties even wenselijk om de mogelijkheden voor een woningbouwontwikkeling te verkennen. In elk geval zou het moeten gaan om locaties die reeds enige aansluiting hebben met de bestaande dorpsrand zodat voorkomen wordt dat 'enclaves' in het landschap ontstaan. Daar waar de waarde van het landschap groot is, zoals hierboven beschreven, is het niet wenselijk om een woningbouwontwikkeling te realiseren. Het gaat dan in elk geval om (met de klok mee):

- Het gehele buitengebied ten oosten van de A9;
- De achtererven Langebuurt en Westergeest;
- Het gedeelte (driehoek) tussen de spoorlijnen richting de Zaanstreek enerzijds en richting Heemskerk anderzijds;
- De groene geleiding tussen Uitgeest en Heemskerk aansluitend op Assum en de Weeg;
- Het gebied tussen de N203 en de noordwestrand van De Koog.

Wanneer de mogelijkheden worden verkend voor buitenstedelijke woningbouw in aansluiting op bestaande bebouwing met inachtneming van bovenstaande gebieden die in elk geval niet wenselijk zijn, dan komen in ieder geval de volgende locaties in beeld (zie ook onderstaand kaartje):

1. De Terp (paars omlijnd): weiland gelegen aan de oostzijde van Uitgeest in BPL en onder de LIB-5 zone. Hoewel dit gebied BPL is met habitat voor weidevogels, kan een woningbouwontwikkeling wel 'logisch' aangehecht worden aan de bestaande bebouwing. Het betreft hier bovendien een locatie die al enigszins verstoord is door nabijheid van de bestaande bebouwing aan De Terp, de snelweg A9, de provinciale weg N203 en de spoorlijn richting de Zaanstreek.
2. De Limmerkoog (rood omlijnd): gelegen aan de noordzijde van Uitgeest in BPL en deels onder de LIB-5 contour, een al enigszins verrommeld gebied waar woningbouw ingepast zou kunnen worden op de plekken waar de kwaliteit van het landschap minder hoog is. Er bevindt zich hier geen habitat voor weidevogels en in het recente verleden zijn hier al twee woningbouwplannen vergund met gebruikmaking van ruimte-voor-ruimte. Er bevindt zich hier al enige verspreide lintbebouwing langs de Uitgeesterweg en direct ten oosten van de Geesterweg is een bedrijventerrein gelegen.
3. Zierendijk / Boerenerf (blauw omlijnd): voormalige agrarische bedrijfskavel gelegen in BPL aan de westzijde van de wijk De Kleis ten zuiden van het spoor richting Castricum. Deze locatie ligt niet in LIB-5. Het betreft bovendien een al bebouwde locatie. Van een significante aantasting van BPL ten opzichte van de bestaande situatie zal niet snel sprake zijn mits zoveel mogelijk binnen de grenzen van het huidige bouwperceel kan worden gebouwd. Rondom het bouwperceel is namelijk ook sprake van habitat voor weidevogels. Er kan verkend worden wat de draagkracht van deze locatie is qua woningbouwprogramma waarbij zoveel mogelijk binnen het bestaande bouwperceel gebleven wordt.



De Terp (paars), de Limmerkoog (rood) en het Boerenerf (blauw)

## **Beschouwing van de drie locaties**

Om uiteindelijk een afgewogen keuze te maken voor één van de drie locaties, is het zinvol om belangrijke voor- en nadelen van de locaties in beeld te brengen. Hieronder volgt een beschouwing van de drie locaties op ruimtelijk-planologische aspecten.

### Verkeersontsluiting

Een woningbouwontwikkeling van deze schaalgrootte betekent een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking. Daarom is het goed om de locaties te beoordelen voor wat betreft de mogelijkheden om het gebied te ontsluiten, zonder voor nu al te veel op details in te gaan.

De locatie De Terp kan zoals reeds aangegeven 'logisch' worden aangehecht aan het bestaande woongebied. Het is echter niet wenselijk om de ontsluiting ook via dit woongebied te laten verlopen. De lokale verkeersinfrastructuur is niet berekend op een grote toename van verkeer. Bovendien zou dan alle autoverkeer ook via de Middelweg moeten worden afgewikkeld. De aansluiting van de Middelweg op de N203 is al langer een punt van zorg. Zolang hier geen verbetering in plaatsvindt en zolang een eigen aansluiting van De Terp op de N203 geen optie is, lijkt de verkeersontsluiting van de locatie De Terp een probleem te worden.

De locatie Limmerkoog kan eenvoudig worden aangetakt op de Geesterweg ter hoogte van de bestaande kruisingen met de Westerwerf en met de op- en afrit van de A9.

De locatie Boerenerf is momenteel ontsloten via de Weeg die overloopt in de Zieldijk. Deze weg is zeer smal en kan niet worden verbreed. Ontsluiting via deze weg is dus geen reële optie bij significante verkeerstoename. Ook ontsluiting via de bestaande straten in de wijk is niet gewenst omdat deze straten dan een grote hoeveelheid extra verkeer te verwerken krijgen. Om de locatie te ontsluiten voor grotere hoeveelheden verkeer is eigenlijk de enige reële optie om de Anna van Renesselaan door te trekken langs de spoorlijn richting Castricum. Dit gaat dan wel ten koste van een openbaar park met onder andere een vijver.

### Stedenbouwkundig

De locatie De Terp kan 'logisch' worden aangehecht aan het bestaande woongebied. Ook is de locatie groot genoeg voor een substantiële woningbouwontwikkeling die op een goede manier kan worden ingevuld.

De locatie Limmerkoog bevindt zich op enige afstand van de overige woongebieden van Uitgeest maar ligt wel tegenover het bedrijventerrein. Omdat de locatie echter niet 'logisch' aansluit bij de overige woongebieden en er ook aan de zuidzijde een relatief open gebied ligt, kan het een uitdaging zijn om deze locatie voldoende bij de rest van het dorp te betrekken. Dit biedt echter ook kansen voor een unieke stedenbouwkundige invulling met een specifiek concept. Ook is deze locatie voldoende groot om een substantiële woningbouwontwikkeling van circa 100 woningen te kunnen faciliteren. Er dient wel rekening te worden gehouden met milieuzonering rondom het bedrijventerrein en met de molenbiotoop rondom molen De Dog.

De locatie Boerenerf kan ook gezien worden als een relatief solitaire locatie, met enige afstand tot de wijk De Kleis. Deze afstand is echter minder groot dan bij de Limmerkoog en

het tussenliggende gebied kan wellicht ook worden ingevuld als groene buffer tussen de bestaande wijk en een nieuwe woningbouwontwikkeling. Belangrijk nadeel van deze locatie is dat wanneer de ruimte wordt gezocht binnen het bestaande agrarische bouwperceel, de locatie waarschijnlijk te klein is voor een woningbouwontwikkeling van substantiële omvang. Circa 30-40 woningen lijkt het maximaal haalbare. Buiten het bestaande bouwperceel woningbouw realiseren staat op gespannen voet met een nabijgelegen leidingenstrook en tast de groene geleding tussen Uitgeest en Heemskerk aan. Ook is dit gebied BPL met habitat voor weidevogels.

#### Landschappelijk

Alle locaties betekenen een inbreuk op BPL. Zie ook de uitgebreidere beschouwing hierop eerder in deze memo.

De locatie De Terp is onbebouwd en grenst direct aan de bestaande dorpsrand met de gelijknamige straatnaam. De Terp is volledig habitat voor weidevogels. Dit betekent een aanzienlijke beperking, gelet op provinciale regels die geen aantasting van habitat voor weidevogels toestaan. De provincie heeft reeds ambtelijk aangegeven op de locatie De Terp geen habitat voor weidevogels te willen opofferen.

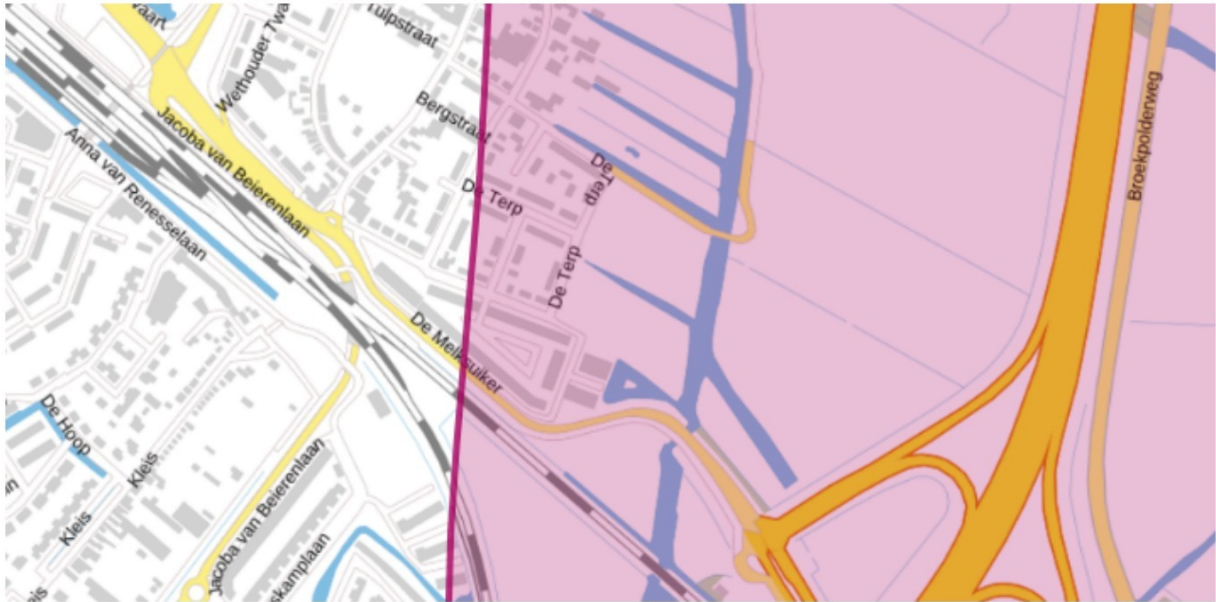
De locatie Limmerkoog is voor een deel reeds een bebouwd gebied, met name het deel aan de zuid- en westzijde langs de Uitgeesterweg. Het noordelijke deel is nog onbebouwd maar hier staan wel enkele bomen- en struikenrijen. Ook is een zonnepark vergund ten noordwesten van de Geesterweg ter hoogte van het viaduct over de A9. De locatie Limmerkoog is geen habitat voor weidevogels.

De locatie Boerenerf is gelegen in de groene geleding tussen Uitgeest en Heemskerk, voormalige stroomgebied van het Oer-IJ. Zolang binnen het bestaande agrarische bouwperceel kan worden gebleven, is de landschappelijke impact beperkt, aangezien er al sprake is van bebouwing en een woningbouwontwikkeling dan in feite vooral vervangende bebouwing betekent. Het gebied rondom deze locatie buiten het agrarisch bouwperceel is wel habitat voor weidevogels. Zoals al bij de locatie De Terp opgemerkt, betekent dit een aanzienlijke beperking.

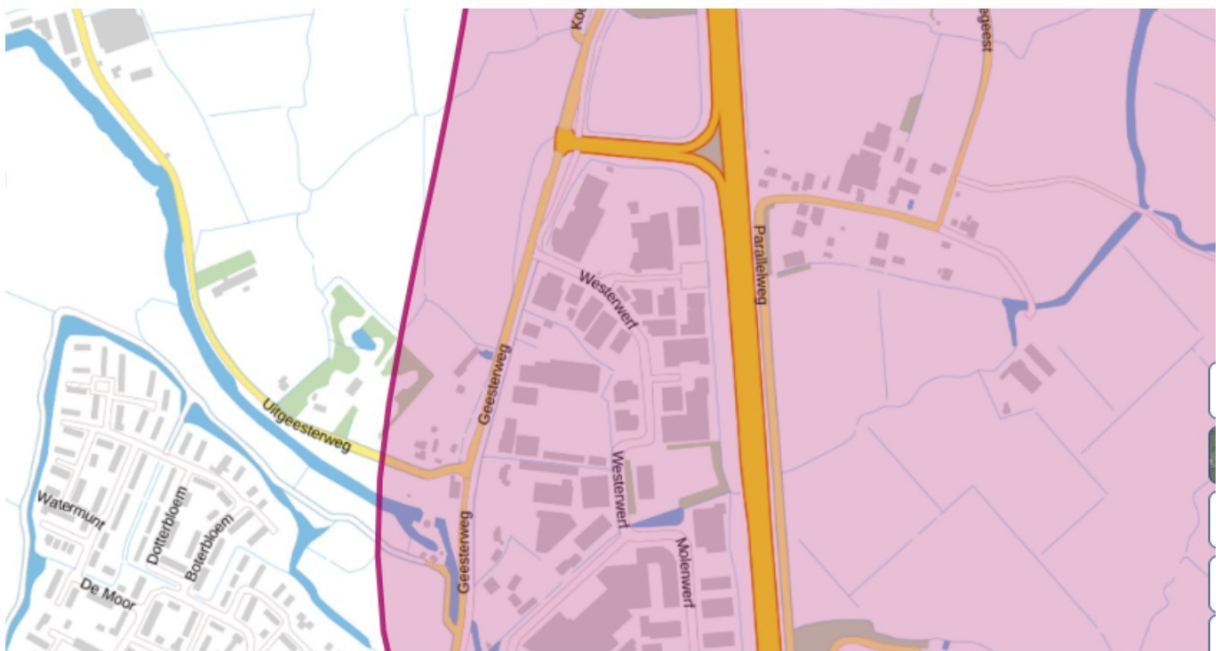
#### Aanvliegroute Schiphol (LIB 5)

Twee van de drie locaties liggen (gedeeltelijk) binnen de LIB 5 contour, de aanvliegroute naar Schiphol. Deze is vastgelegd in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB). In artikel 2.2.1d van het LIB staat dat nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand bebouwd gebied binnen deze contour niet zijn toegestaan.

De locatie De Terp ligt geheel binnen deze contour. Dat betekent dat LIB 5 een serieuze belemmering vormt voor deze locatie en dat een woningbouwontwikkeling niet zou zijn toegestaan op basis van het LIB. Het Ministerie heeft ambtelijk reeds aangegeven dat een ontheffing voor een woningbouwontwikkeling die geheel in LIB 5 ligt niet kansrijk is.



De locatie Limmerkoog ligt gedeeltelijk binnen LIB 5. De contour loopt over het oostelijke deel van het gebied. Dit betekent dat de rest van de locatie wel kan worden benut voor een woningbouwontwikkeling. Ook is het wellicht mogelijk om op een schaal van een grotere woningbouwontwikkeling toestemming in de vorm van een ontheffing aan te vragen om een (klein) deel van een woningbouwontwikkeling binnen de contour te realiseren.



De locatie Boerenerf is niet gelegen binnen de LIB 5 contour.

Het is mogelijk om een ontheffing aan te vragen bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILENT) voor het realiseren van woningbouw binnen LIB 5. Ambtelijk is reeds vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken aangegeven dat het niet gebruikelijk is dat een dergelijke ontheffing wordt toegekend, zeker niet als een grootschalige woningbouwontwikkeling volledig binnen LIB 5 is gelegen. Dat betekent dat de haalbaarheid van de locatie De Terp hierdoor aanzienlijk belemmerd wordt (zie ook hierboven). Ook de locatie Limmerkoog ligt

gedeeltelijk binnen LIB 5, maar hiervan is ambtelijk aangegeven dat het wellicht mogelijk is om een ontheffing aan te vragen als een relatief klein deel van de woningbouwontwikkeling binnen LIB 5 is gelegen en het grootste gedeelte erbuiten.

Voor beide locaties is een pre-toets worden aangevraagd, een laagdrempelige manier om de haalbaarheid te onderzoeken.

### Resumé

Gelet op bovenstaande, kunnen een aantal conclusies worden getrokken met betrekking tot de locatiekeuze:

- De locaties De Terp en Boerenerf zijn problematisch voor wat betreft de verkeersontsluiting;
- De locatie De Terp is stedenbouwkundig gezien wellicht de meest logische locatie, anderzijds lenen de locaties Limmerkoog en Boerenerf zich voor een eigen stedenbouwkundig concept. De locatie Boerenerf is waarschijnlijk te beperkt voor een significante woningbouwontwikkeling;
- De locatie De Terp ligt volledig in habitat voor weidevogels waarvan de provincie ambtelijk heeft aangegeven dit niet te willen opofferen. Dit betekent een aanzienlijke beperking. De locatie Boerenerf heeft habitat voor weidevogels rondom, wat ook de mogelijkheden beperkt tot alleen het bestaande bouwperceel. De Limmerkoog is geen habitat voor weidevogels;
- De locatie De Terp ligt volledig in LIB 5, dit betekent een aanzienlijke beperking, mede omdat het Ministerie ambtelijk heeft aangegeven dat een ontheffing van LIB 5 op deze locatie niet kansrijk is. De locatie Limmerkoog ligt deels in LIB 5, mogelijk kan hierbuiten worden gebouwd of slechts voor een klein deel een ontheffing worden aangevraagd. De locatie Boerenerf ligt niet in LIB 5.

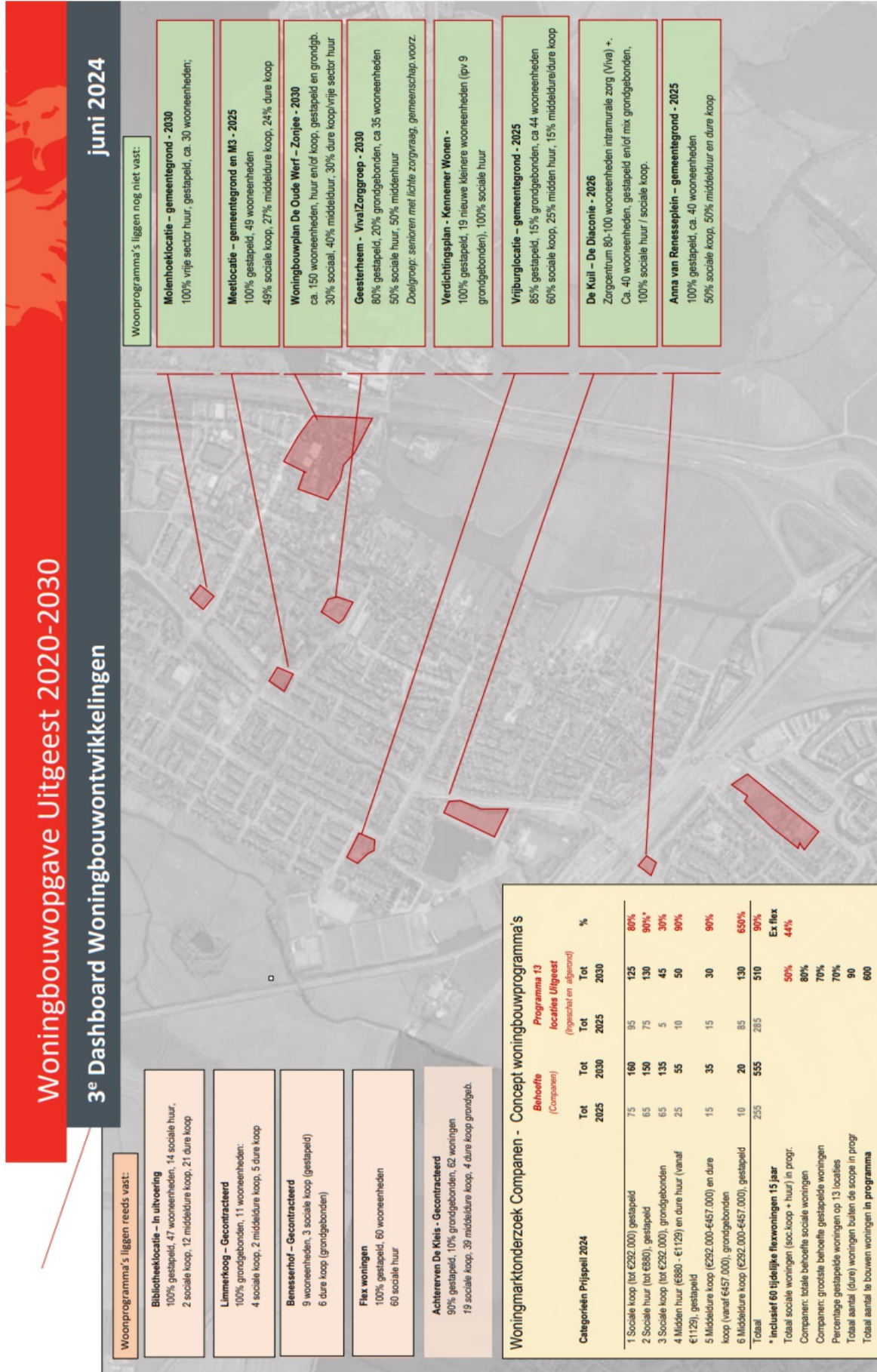
### **Conclusie**

Zoals uit deze Memo valt op te maken, heeft elke locatie voor- en nadelen. Echter, voor een maatwerkoplossing is het noodzakelijk om één locatie te selecteren. Hieronder volgt daarom een conclusie voor alle drie de locaties:

- De locatie De Terp is weliswaar groot genoeg voor circa 80-100 woningen en sluit 'logisch' aan op de bestaande dorpsrand, maar is lastig te ontsluiten, ligt volledig in habitat voor weidevogels en volledig in LIB 5. Gelet daarop, is De Terp waarschijnlijk niet haalbaar;
- De locatie Limmerkoog is groot genoeg voor circa 100 woningen, is goed te ontsluiten, ligt niet in habitat voor weidevogels en slechts deels in LIB 5;
- De locatie Boerenerf is beperkt qua hoeveelheid woningen (circa 30-40 lijkt het maximaal haalbare), is lastig te ontsluiten en is omringd door habitat voor weidevogels.

Als algehele conclusie valt hieruit te trekken dat de locatie Limmerkoog het meest geschikt is voor een maatwerkoplossing waar een significante woningbouwontwikkeling kan worden gerealiseerd.

# Bijlage 1: 3<sup>e</sup> Dashboard woningbouwontwikkeling 2020-2030



## Bijlage 2: Steenbreek Atlas, hoge mate van verstening in Uitgeest



### **Bijlage 3: Beschrijvingen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)**

Een groot deel van het buitengebied van de gemeente Uitgeest is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Uitgeest is gelegen in twee afzonderlijke BPL-zones: het BPL 'Alkmaardermeer en omgeving' en het BPL 'Noord-Kennemerland'.

#### Alkmaardermeer en omgeving

Het BPL Alkmaardermeer en Omgeving is gelegen aan de oostkant van Uitgeest. In het document m.b.t. BPL van de provincie Noord-Holland is de volgende kenschets van dit gebied opgenomen:

*“Het BPL Alkmaardermeer en omgeving, ten noorden van Krommenie en ten oosten van Uitgeest, bestaat uit het Alkmaardermeer en Uitgeestermeer met aangrenzende polders, en droogmakerij Starnmeer. Het is een voornamelijk open, waterrijk landschap met een hoge cultuurhistorische waarde. Het gebied heeft een eeuwenlange geschiedenis van eb en vloedwerking, kleiafzetting en inpoldering (Oer-IJ) en veenontginning en -ontwatering. De ontginningsgeschiedenis is nog goed afleesbaar in het landschap, bijvoorbeeld aan het grillige verkavelings- en slotenpatroon van de polders en restanten van kreken en bredere geulen zoals de Crommenije. Aan de (zuid)oostzijde van het gebied is de Stelling van Amsterdam met zijn forten en liniedijk prominent aanwezig in het landschap. De grote openheid van het BPL Alkmaardermeer en omgeving is een bijzondere waarde, voor zowel bewoners en recreanten, als voor weidevogels. In het westelijk deel zijn veel recreatieve voorzieningen; het oostelijk deel is aanzienlijk rustiger. Delen van het gebied zijn ruimtelijk meer verdicht door opgaande beplanting en bebouwing.”*

Dit levert een aantal kernkwaliteiten op. Specifiek voor de nu voorliggende opgave is met name de kernkwaliteit 'Brede veensloten en restanten van kreken en geulen' relevant. Voor Uitgeest gaat het dan met name om het gebied rondom de Assumervaart, Westergeestervaart en de Binnenmeer met alle zijtakken die de scheidingen vormen tussen de erven aan de Westergeest en de Langebuurt. Een woningbouwontwikkeling in dit gebied dient te worden getoetst aan de volgende kernkwaliteit:

*De veensloten in het BPL Alkmaardermeer tonen oorspronkelijke hoofdafwatering van de veenontginning en volgen de oorspronkelijke loop. De restanten van geulen en kreken tonen de invloed die de zee (via het Oer-IJ en IJ) nog lange tijd had op het gebied. Deze waterlopen zijn onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van de waterloop zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit. Kleine oeveraanpassingen (zoals beschoeiing en steigers), mits niet over grote lengte, worden niet als een aantasting van deze kernkwaliteit beschouwd.*

Belangrijk is dus dat een ontwikkeling rekening houdt met de bestaande waterlopen en het verkavelingspatroon dat mede hierdoor is ontstaan.

Ook een kernkwaliteit is 'Openheid en vergezichten':

*Het open polderlandschap in het BPL Alkmaardermeer en omgeving is van grote waarde. De openheid is zeer kwetsbaar omdat in het vlakke land bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling in het open landschap zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Een uitzondering vormen bijvoorbeeld fietspaden, omdat die niet van invloed zijn op de openheid. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een hoge mate van verdichting in de linten zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.*

Concreet betekent dit dat een woningbouwontwikkeling, die per definitie leidt tot verdichting van het landschap, een aantasting betekent van deze kernkwaliteit. Mogelijk kan dit enigszins 'verzacht' worden door bestaande verstorende elementen. Op de locatie De Terp

kan dit bijvoorbeeld gaan om de infrastructuur die om dit gebied is gelegen en deels ook het bestaande woonwijkje waar op aangesloten zou kunnen worden.

Een deel van het gebied dat grenst aan de oostkant van Uitgeest is eveneens aangewezen als habitat voor weidevogels. Hierbij geldt de volgende kernkwaliteit:

*Het ideale habitat voor weidevogels heeft een combinatie van de volgende ruimtelijke sleutelfactoren: omvangrijke aaneengesloten gebieden gekenmerkt door openheid, het ontbreken van verstoring (door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en masten en door infrastructuur en activiteiten die geluid en onrust veroorzaken), de aanwezigheid van micro-reliëf, graslandareaal en een relatief hoog waterpeil. De aanwezigheid van deze combinatie van factoren in dit BPL is onvervangbaar. Kwetsbare weidevogelsoorten keren bij verstoring doorgaans niet terug.*

*Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat, of ruimtelijke ontwikkelingen die een verlaging van het waterpeil tot gevolg hebben zijn eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.*

*Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot verstoring, maar waarbij de verstoring valt binnen de verstoringzone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet. Ze worden daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd.*

Een ruimtelijke ontwikkeling binnen het habitat voor weidevogels is dus in beginsel een aantasting van de kernkwaliteit, tenzij er aansluiting kan worden gezocht bij bestaande versturende elementen.

Op de voorgestelde locatie De Terp geldt de habitat voor weidevogels.

#### Noord-Kennemerland

Aan de zuid-, west- en noordzijde van Uitgeest ligt het BPL Noord-Kennemerland. In het document m.b.t. BPL van de provincie Noord-Holland is de volgende kenschets van dit gebied opgenomen:

*“Het BPL Noord-Kennemerland grenst aan de duinen van de Noordzeekust en bestaat uit een brede zone van langgerekte strandwallen en –vlakten. In de vlakten liggen zeer oude polders en enkele oude droogmakerijen. Het gebied heeft een bijzonder hoge cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Het maakt onderdeel uit van de kustvorming van Nederland, iets dat nog steeds goed afleesbaar is in het landschap. Minder zichtbaar maar ook aanwezig, zijn de invloeden van het Oer-IJ. Een bijzondere kwaliteit van het gebied is de sterke afwisseling tussen de openheid van de strandvlakten en de beslotenheid van de strandwallen en de duinzoom. Vanwege de landschappelijke kwaliteit en nabijheid van zee en duinen is het gebied een zeer gewaardeerde woonomgeving en in trek bij recreanten.”*

Ook in dit BPL zijn een aantal kernkwaliteiten relevant voor een toekomstige woningbouwontwikkeling aan de rand van Uitgeest.

Onder andere gaat het om de kernkwaliteit ‘verdichte kleinschalige strandwallen’. Uitgeest is gelegen op de oudste strandwal van het BPL Noord-Kennemerland. Uitgeest op de strandwal is al grotendeels bebouwd. Het oude dorp is gelegen op de strandwal. Voor deze opgave wordt met name ruimte gezocht in de strandvlakte. Voor de strandvlakte geldt de kernkwaliteit ‘Grillige verkaveling strandvlakten, duinrellen, kreken en dijken’:

*Het karakteristieke landschap van Noord-Kennemerland met afwisseling van strandvlakten en strandwallen is onder invloed van de zee en het Oer-IJ in duizenden jaren ontstaan. In de strandvlakten 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.*

Dit betekent concreet dat een woningbouwontwikkeling in eerste instantie moet passen binnen het bestaande verkavelingspatroon en de bestaande waterlopen. Dit is een randvoorwaarde voor de stedenbouwkundige opzet.

In relatie hiermee staat de kernkwaliteit 'Open strandvlakten en contrast met meer besloten strandwallen'. Hierin staat het volgende:

*Het contrast tussen open strandvlakten en meer besloten strandwallen en duinzoom is een bijzondere waarde in Noord-Kennemerland.*

*De beslotenheid in met name de duinzoom en de bospercelen op de strandwallen, evenals doorzichten en zichtlijnen naar de open strandvlakten, moeten intact blijven.*

*De openheid en vergezichten in de strandvlakten en de vergezichten vanaf de strandwallen, A9, N9 en langs het Noordhollandsch Kanaal zijn onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen in de strandvlakten of (verdere) verdichting door nieuwe bebouwing in de strandvlakten of langs de N9 of ten westen van het Noordhollandsch Kanaal zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Een uitzondering hierop zijn bijv. fietspaden, omdat deze niet van invloed zijn op de openheid.*

In dit geval is het zo dat de ruimte voor een woningbouwontwikkeling wordt gezocht in de strandvlakte in het geval van de locaties Boerenerf en Limmerkoog. Dit betekent een aantasting van de kernkwaliteit. Hier dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden tussen de genoemde kernkwaliteit enerzijds en de beoogde woningbouwontwikkeling anderzijds.

Een groot deel van het buitengebied aan de zuid- en westrand van Uitgeest is eveneens aangewezen als habitat voor weidevogels. Zie ook de omschrijving hiervan bij het BPL Alkmaardermeer en omgeving, deze omschrijving is hier ook van toepassing en geldt in elk geval rondom de locatie Boerenerf, met uitzondering van het bestaande bouwperceel. Op de locatie Limmerkoog bevindt zich geen habitat voor weidevogels.

## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen