

Structuurvisie Uitgeest 2020



28 januari 2010

| Inhoudsopgave | | pag. |
|--|--|-------------|
| Inleiding | | 5 |
| Leeswijzer | | 6 |
| Samenvatting Structuurvisie Uitgeest 2020 | | 7 |
| | | |
| Hoofdstuk 1 | Procesbeschrijving | 9 |
| | | |
| Hoofdstuk 2 | Beschrijving plangebied | 10 |
| 2.1 Algemeen | | 10 |
| 2.2 Terrein | | 10 |
| 2.3 Korte historie | | 11 |
| 2.4 Ligging in de regio | | 11 |
| 2.5 Algemene karakteristieken van de gemeente | | 12 |
| 2.6 Beschrijving woongebieden Uitgeest | | 13 |
| 2.7 Leven in Uitgeest | | 19 |
| 2.8 Monumenten | | 24 |
| 2.9 Samenvatting | | 25 |
| | | |
| Hoofdstuk 3 | Beleid overheden | 26 |
| 3.1 Algemeen | | 26 |
| 3.2 Nota ruimte | | 26 |
| 3.3 Streekplan provincie Noord-Holland | | 26 |
| 3.4 Ontwerp structuurvisie provincie Noord-Holland | | 27 |
| 3.5 Provinciaal Waterplan | | 27 |
| 3.6 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier | | 28 |
| 3.7 Metropoolregio Amsterdam | | 28 |
| 3.8 Recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer | | 29 |
| 3.9 Samenvatting | | 30 |
| | | |
| Hoofdstuk 4 | Randvoorwaarden | 31 |
| 4.1 Algemeen | | 31 |
| 4.2 Geluid | | 31 |
| 4.3 Luchtkwaliteit | | 34 |
| 4.4 Natuurwetgeving | | 34 |
| 4.5 Bodem | | 34 |
| 4.6 Externe veiligheid en gevaarlijke stoffen | | 36 |
| 4.7 Archeologie | | 37 |
| 4.8 Samenvatting | | 38 |
| | | |
| Hoofdstuk 5 | Ruimtelijk beleid gemeente Uitgeest | 39 |
| 5.1 Algemeen | | 39 |

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| 5.2 | Ontwikkelingsvisie noordelijke dorpskom | 39 |
| 5.3 | Traject Dorpsplan en gevestigde voorkeursrechten | 39 |
| 5.4 | Water | 40 |
| 5.5 | Toekomstvisie Uitgeest | 41 |
| 5.6 | Samenvatting | 41 |
| | | |
| Hoofdstuk 6 | Opgaven en trends | 42 |
| 6.1 | Algemeen | 42 |
| 6.2 | Wonen en volkshuisvesting | 42 |
| 6.3 | Voorzieningen | 44 |
| 6.4 | Rode Kruis Ziekenhuis | 45 |
| 6.5 | Recreatie | 45 |
| 6.6 | Werken en bedrijvigheid | 45 |
| 6.7 | Verkeer en vervoer | 46 |
| 6.8 | Water | 46 |
| 6.9 | Natuur en ecologie | 47 |
| 6.10 | Cultuurhistorie | 47 |
| 6.11 | Samenvatting | 47 |
| | | |
| Hoofdstuk 7 | Visie op wonen en volkshuisvesting | 48 |
| 7.1 | Algemeen | 48 |
| 7.2 | Wonen | 48 |
| 7.3 | Inbreiden | 48 |
| 7.4 | Uitbreiding | 50 |
| | | |
| Hoofdstuk 8 | Visie op voorzieningen, werken en infrastructuur | 53 |
| 8.1 | Voorzieningen | 53 |
| 8.2 | Brede school en Multi Functionele Accommodatie | 53 |
| 8.3 | Rode Kruis Ziekenhuis | 53 |
| 8.4 | Werken en bedrijvigheid | 53 |
| 8.5 | Detailhandel | 53 |
| 8.6 | Verkeer en vervoer | 54 |
| | | |
| Hoofdstuk 9 | Visie op natuur, recreatie en cultuurhistorie | 55 |
| 9.1 | Natuur en ecologie | 55 |
| 9.2 | Water | 55 |
| 9.3 | Recreatie | 56 |
| 9.4 | Cultuurhistorie | 56 |
| 9.5 | Duurzaamheid | 56 |

| | | |
|---------------------|--|-----------|
| Hoofdstuk 10 | Voorkeursrechten | 57 |
| 10.1 | Wat is de Wet voorkeursrecht gemeenten? | 57 |
| 10.2 | Hoe om te gaan met voorkeursrechten? | 57 |
| 10.3 | Afwegingskader | 57 |
| 10.4 | Keuze | 58 |
| | | |
| Hoofdstuk 11 | Uitvoering en uitvoerbaarheid | 59 |
| 11.1 | Algemeen | 59 |
| 11.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 59 |
| 11.3 | Overzicht ontwikkelingslocaties | 59 |
| 11.4 | Aanpak structuurvisie en kostenverhaal | 60 |
| 11.5 | Financiële uitvoerbaarheid van de structuurvisie | 61 |
| 11.6 | Proces uitvoering projecten | 62 |
| | | |
| Colofon | | 64 |

Inleiding

Op 29 januari 2009 heeft de gemeenteraad de *Startnotitie Toekomstvisie Uitgeest* vastgesteld. Deze startnotitie was de aanzet tot een proces waarin nauw is samengewerkt tussen bestuur en ambtelijke organisatie en waarbij ook de Uitgeester bevolking is geraadpleegd. Dit proces heeft geleid tot de Toekomstvisie Uitgeest 2020, die is vastgesteld in de gemeenteraad op 7 oktober 2009.

De structuurvisie geeft een visie op het ruimtelijke beleid voor de komende tien jaar en is een doorvertaling van de toekomstvisie in een document met een status op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Die status is nodig om bijvoorbeeld voorkeursrechten die de gemeenteraad gevestigd heeft te kunnen handhaven als dat noodzakelijk is. Verder is een structuurvisie ook leidend in de vervaardiging van nieuwe bestemmingsplannen. De inhoud van een structuurvisie geeft de richting aan van bestemmingsplannen die in de toekomst zullen worden vastgesteld.

Het proces om te komen tot de structuurvisie, is niet begonnen bij de Startnotitie Toekomstvisie Uitgeest. Binnen deze raadsperiode is door het toenmalige Ontwikkel Bedrijf Uitgeest een begin gemaakt met het Dorpsplan. In dat kader is veel overlegd met de bevolking van Uitgeest en zijn veel onderzoeken gedaan. Al deze informatie is benut voor de structuurvisie.

Naar aanleiding van het proces van het Dorpsplan heeft de raad van Uitgeest ook enkele belangrijke wensen van de inwoners van Uitgeest betrokken bij de toekomstvisie, zoals het uitsluiten van woningbouw van de Castricumerpolder en van de ijsbaan. Deze wensen zijn nu ook verwerkt in de voorliggende structuurvisie. Tijdens de vervaardiging van het concept-Dorpsplan zijn er zgn. rondetafelgesprekken gevoerd met de inwoners en verschillende maatschappelijke 'spelers', zoals sportverenigingen. De resultaten van deze gesprekken zijn betrokken bij de vervaardiging van deze structuurvisie. Ook zijn er in mei 2009 twee avonden geweest waarop de bevolking is geraadpleegd over de toekomst van Uitgeest. Ook deze uitkomsten zijn betrokken bij de structuurvisie.

Bij de vaststelling van de *Startnotitie Toekomstvisie Uitgeest* zijn belangrijke uitgangspunten benoemd:

1. Uitgeest moet zelfstandig blijven;
2. het huidige voorzieningenniveau dient behouden te blijven;
3. de Castricumerpolder en de ijsbaan worden uitgesloten van woningbouw.

Deze uitgangspunten zijn leidend geweest bij de keuzes die in de toekomstvisie zijn voorgelegd en gemaakt.

In deze structuurvisie worden bouwlocaties benoemd zonder daarbij in te gaan op exacte aantallen woningen. Daarvoor is gekozen omdat het in werkelijkheid altijd passen en meten is. Pas bij het vaststellen van de bestemmingsplannen kan uitsluitend worden gegeven over aantallen.

Leeswijzer

Deze structuurvisie is gelaagd opgebouwd. Begonnen wordt met een samenvatting van de in de *hoofdstukken 7, 8 en 9* nader uitgewerkte structuurvisie.

Veel van de informatie in de *hoofdstukken 1 en 2* kwam al eerder aan bod in de toekomstvisie, maar wordt hier volledigheidshalve opnieuw gepresenteerd. In *hoofdstuk 1* wordt het proces van de totstandkoming van de visie belicht. *Hoofdstuk 2* geeft een beschrijving van het plangebied, zowel ruimtelijk als functioneel. Dit gebeurt tot op detailniveau.

In *hoofdstuk 3* wordt ingegaan op beleid van hogere bestuursorganen. Beleid van hogere bestuursorganen is vaak relevant voor lagere overheden. De in dit hoofdstuk beschreven opgaven uit de rijksnota Ruimte en het provinciale streekplan zijn (indirect) toetskaders voor de gemeentelijke bestemmingsplannen. Het is dus van belang om te weten waar hogere overheden naar toe willen.

Hoofdstuk 4 belicht de wettelijke randvoorwaarden op het gebied van ruimtelijke ordening. Aan de orde komen bijvoorbeeld geluidswetgeving en natuurwetgeving. In sommige gevallen worden door dit soort wetgeving beperkingen opgelegd aan te maken keuzes.

In *hoofdstuk 5* komt het eigen beleid van de gemeente aan de orde.

Hoofdstuk 6 beschrijft bestaande gemeentelijke opgaven en trends.

In de *hoofdstukken 7, 8 en 9* komen de gegevens uit de eerdere hoofdstukken samen. Ze worden vertaald naar een visie, die per thema is opgesteld.

De laatste twee hoofdstukken, *10 en 11* gaan in op respectievelijk de voorkeursrechten en op de uitvoerbaarheid.

Samenvatting Structuurvisie Uitgeest 2020

Uitgeest heeft ruimte nodig voor de woningbouwopgave die ontstaat uit het streven om te groeien naar circa 14.000 inwoners. Er moet gebouwd worden voor ouderen. Doorstroming tussen woningen moet worden bevorderd door variatie te creëren in het nieuwe woningaanbod.

Ook binnen de bebouwde wordt ruimte voorzien voor de woningbouwopgave. Het gaat om de locaties:

1. Hoorne / hoek Populierenlaan
2. Langebuurt
3. De Meet (Castricummerweg / Geesterweg)
4. Prinses Irenelaan
5. Volkstuinencomplex Zierendervaart
6. Westergeest
7. 'Galvano'-terrein (e.o)
8. achtererven Kleis

Als uitbreidingslocatie is een deel van de Limmerkoog aangewezen. Bouwen van woningen in de Limmerkoog vindt plaats in het gebied dat begrensd wordt door de Geesterweg en de Uitgeesterweg en dat loopt tot en met 'de kassen van Baars'. Een en ander met inachtneming van de maximale bouwhoogte in verband met de aanwezige molenbuitoep van De Dog. In het grensgebied tussen Uitgeest en Heemskerk wordt mogelijk de nieuwbouw van het Rode Kruis Ziekenhuis gerealiseerd. Als dat werkelijkheid wordt zal voor dit gebied een aparte structuurvisie worden opgesteld. In dat geval zal ook hier mogelijk woningbouw plaatsvinden.

Functies dienen zoveel mogelijk gebundeld te worden. Met name ouderenhuisvesting en voorzieningen is een goede combinatie. Op dit moment wordt onderzocht of een multifunctioneel centrum (financieel) haalbaar is. Als dat het geval is, dan kan deze worden gerealiseerd op de locatie Geesterweg / Castricummerweg / De Meet.

De kwaliteit van het Bedrijventerrein Noord moet gehandhaafd blijven. Het bedrijventerrein aan de Populierenlaan maakt deel uit van de dorpsstructuur en is daarom geschikt voor inbreiding. Het centreren van detailhandel, een proces dat al eerder is ingezet, moet doorgang vinden.

Het Uitgeest omringende groen en de natuur dienen zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. De groene corridor tussen Uitgeest en Heemskerk dient in stand te blijven.

Er dient nog ruimte te worden gevonden voor 11 hectare waterberging. Uitgeest zet verder o.a. in op het stimuleren van het recreatieve gebruik van het water, het scheiden van oppervlaktewater en rioolwater, het verbeteren van de kwaliteit van de riolering en het aanleggen van extra waterberging (waarvoor de exacte opgave nog in overleg met het hoogheemraadschap geformuleerd moet worden).

De doelen die gelden op het terrein van recreatie zijn al eerder geformuleerd in het beleid van het Recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer (RAUM). De openheid en het natuurhistorische karakter van het meer moeten in stand blijven, de watersport moet beter geprofileerd worden en de watersportmogelijkheden dienen verbeterd te worden. Dat betekent dat de gemeente Uitgeest meewerkt aan de randvoorwaarden voor ontwikkelingen door te investeren in basisvoorzieningen in verschillende deelgebieden.

Verder moet de oude haven en het omliggende gebied meer recreatieve betekenis krijgen. Hier is de gemeente ook afhankelijk van particulier initiatief.

De cultuurhistorische elementen in de gemeente moeten zoveel mogelijk worden beschermd. Bovendien moet in de toekomst meer nog dan nu duurzaam worden omgegaan met de leefomgeving en met de ruimte.

Hoofdstuk 1 Procesbeschrijving

Uitgangspunten

Op 29 januari 2009 heeft de raad van de gemeente Uitgeest de *Startnotitie Toekomstvisie Uitgeest* vastgesteld. Daarbij werd tegelijk een aantal uitgangspunten benoemd:

- het voorzieningenniveau voor de Uitgeester bevolking moet in elk geval blijven op het niveau van 29 januari 2009;
- Uitgeest moet zelfstandig blijven;
- de Castricumerpolder wordt uitgesloten van woningbouw;
- de ijsbaan moet gehandhaafd blijven.

Klankbordgroep

Na de vaststelling van de startnotitie door de gemeenteraad is een klankbordgroep ingesteld die het verdere proces heeft begeleid en input heeft gegeven voor zowel het proces als de inhoud. De klankbordgroep bestond uit vertegenwoordigers van elke raadsfractie.

Gebruik bestaande kennis

Opdracht was om kennis die al aanwezig was, zoveel mogelijk te gebruiken voor (uiteindelijk) de structuurvisie. Aan die opdracht is voldaan. Alle informatie en kennis, die was verzameld in het kader van het Dorpsplan, is zoveel mogelijk gebruikt. Slechts het rapport van Bureau Companen *Onderzoek wonen en leven in Uitgeest*, behoefde een herijking. Ook is gebruik gemaakt van de overige kennis, zoals verslagen van diverse burgerraadplegingen, die ter voorbereiding op het Dorpsplan gehouden zijn.

Communicatie en betrekken bevolking

Omdat de toekomstvisie elke Uitgeester raakt, is ervoor gekozen om de bevolking van Uitgeest intensief voor te lichten. Dat is gebeurd door publicaties in De Uitgeester en door in mei 2009 twee avonden te organiseren waarin de bevolking gevraagd is naar hun mening over de toekomst van het dorp. De avonden werden geleid door een onafhankelijke voorzitter. Uit de avonden bleek dat de Uitgeester bevolking een sterke wens heeft om de huidige kwaliteiten van Uitgeest, waartoe ook de voorzieningen behoren, te behouden.

Samen met de genoemde burgerraadplegingen is een goed beeld verkregen van de wensen van de Uitgeester bevolking, die vervolgens een vertaling hebben gekregen in de structuurvisie.

Raadsvergadering 26 juni 2009

Op 26 juni 2009 heeft de raad het streven uitgesproken om Uitgeest te laten groeien tot circa 14.000 inwoners. Dit inwoneraantal is nodig om -zonder lastenverzwaring voor de inwoners van Uitgeest-voldoende (rijks-)inkomsten te genereren om het huidige voorzieningenniveau in stand te houden. Om deze doelstelling te halen moeten er circa 500 woningen worden bijgebouwd, naast de reeds bestaande bouwopgaven zoals bijvoorbeeld HMS, Waldijk en het sportveldenterrein.

Toekomstvisie

De *Toekomstvisie Uitgeest 2020* is op 7 oktober 2009 door de gemeenteraad behandeld. In de visie is een vertaling gegeven van de opdracht om te groeien. Hiertoe werden drie modellen uitgewerkt. Daaruit heeft de raad één model gekozen. Dit model is verder uitgewerkt in deze structuurvisie.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis, de inrichting en de functies van het plangebied. Dat is gedaan om een helder beeld te krijgen van het karakter van Uitgeest; van wat in Uitgeest belangrijk en beeldbepalend is. Deze informatie is van belang voor het maken van keuzes over de inrichting van het grondgebied en de functies daarbinnen.

2.2 Terrein

Uitgeest is gevestigd op en nabij de monding van het zgn. Oer-IJ. Dit was vroeger een zeer vruchtbaar gebied, voornamelijk bestaande uit strandwallen. In de luwte van deze wallen ontwikkelde zich een veenmassief van waaruit afwateringsbeken de zandplaten omspoelden. Op dit hoger gelegen veengebied en de strandwallen ontstonden woonterpen. Deze nederzettingen vormden rond 2500 jaar voor het begin van onze jaartelling het begin van de ontginning en bewoning van het Oer-IJ.

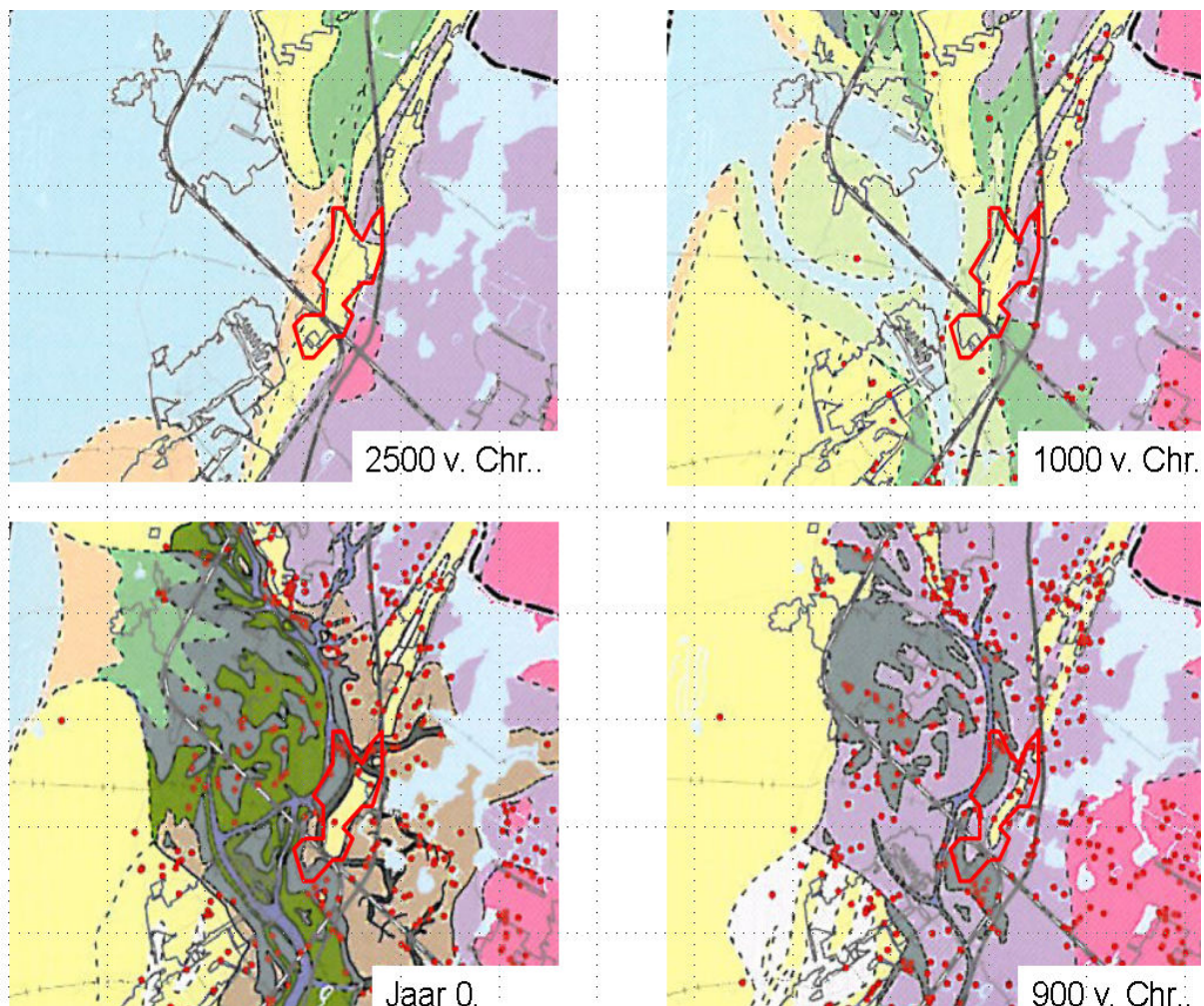


Fig. 1. Uit: 'Het land van Hilde, archeologie in het Noord-Hollandse kustgebied'.

2.3 Korte historie

Vanaf de vroege jaartelling is het gebied bevolkt en gecultiveerd. Bevolkingsgroei en betere klimatologische omstandigheden maken het mogelijk dat het ten oosten van de strandwallen gelegen veengebied in de loop van de 10^e eeuw kan worden ontgonnen. Daarbij ontstaan talrijke nieuwe woonkernen. Zo zijn Krommenie, de Uitgeesterwoude en Markenbinnen vanuit Uitgeest ontstaan. In 1494 bedraagt het aantal haardsteden (schoorstenen) 160 en telt het dorp 750 inwoners.

De ligging van Uitgeest aan het meer en de verbinding met het buitenwater zorgt ervoor dat Uitgeest economisch voorspoedige tijden kent. Het dorp groeit hierdoor. In de eeuwen erna fluctueert het economisch getij en beweegt Uitgeest mee. De komst van de spoorlijn Haarlem-Uitgeest in 1867 en de vestiging van de Hollandse Melksuikerfabriek aan het einde van de 19^e eeuw hebben tot gevolg dat het inwonertal, na een terugloop in de vorige eeuwen, weer toeneemt. Aan het einde van de 19^e eeuw wordt weer het peil behaald van 1630, zo'n 2.000 inwoners. Rond 1940 verdubbelt dit aantal andermaal naar zo'n 4.000 inwoners. Na de Tweede Wereldoorlog groeit het dorp verder, mede door de komst van nieuwe inwoners.

2.4 Ligging in de regio

De gemeente Uitgeest ligt in het noordelijk deel van de regio Midden-Kennemerland en vormt de grens van de noordelijke randstad. Dit is een intensief verstedelijkt gebied met verschillende soorten woonmilieus, veel natuur- en landschapswaarden, een rijke cultuurhistorie, een lange kuststrook en een bandstedelijke structuur, waardoor stad en land dicht bij elkaar liggen. Uitgeest heeft hierin een belangrijke functie als recreatiegebied voor de IJmondgemeenten.

De in de nabijheid liggende gemeenten en woonkernen hebben een afwisselend karakter. De IJmondgemeenten Heemskerk / Beverwijk / Velsen / IJmuiden vormen een nagenoeg aaneengesloten geheel met een inwonertal van ca. 145.000 en hebben een industrieel en overwegend stedelijk karakter. Door de schaalgrootte van de bedrijvigheid, de korrelgrootte* van de gebouwen en relatief weinig groenbeleving is er een sterk contrast met het dorpse Uitgeest.

De verzamelgemeente Zaanstad met een inwonertal van eveneens ca. 145.000, kenmerkt zich door een stedelijk en industrieel karakter. Qua schaalgrootte van de bedrijvigheid en de korrelgrootte van de gebouwen, is er een contrast tussen Uitgeest en Zaanstad.

De gemeente Castricum daarentegen heeft een geheel ander karakter dan de meeste buurgemeenten en komt qua belevingswereld en schaalgrootte meer in de buurt van Uitgeest. Uitgeest vormt samen met de gemeente Castricum (en de woonkernen Limmen en Akersloot) en de gemeente Graft-De Rijk een groene gordel tussen de IJmond en Zaanstad in het zuiden en zuidoosten, en Alkmaar in het noorden.

*** Korrelgrootte:**

Het begrip korrelgrootte is een belangrijke indicator voor de beleving van dorp of stad. De ritmiek van bijvoorbeeld voorgevelbreedtes van gebouwen bepaalt voor een belangrijk deel de karakteristiek van een straatwand. Stedenbouwkundige ontwerpen kennen over het algemeen twee korrelgroottes. De kleinste korrelgrootte is op gebouwniveau. De grootste korrelgrootte is op buurtniveau. De korrelgrootte bepaalt de mogelijke grenzen tussen bebouwing en/of openbare ruimte. Het is een belangrijk aspect van stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

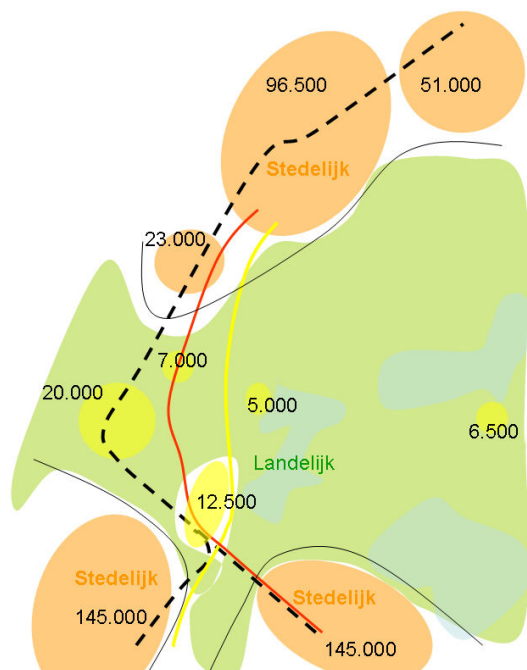


Fig. 2. Schematische weergave van de landschappelijke ligging van Uitgeest.

2.5 Algemene karakteristieken van de gemeente

Uitgeest ligt nabij het Alkmaarder- en Uitgeestermeer en heeft een oppervlakte van 2.222 ha. Uitgeest telt per peildatum 1 januari 2009 12.429 inwoners.



Fig. 3. Deel van de dorpskom, het Binnenmeer en het open weidegebied, gezien in de richting Zaanstad.

Door de ligging op een oude strandwal van het Oer-IJ kreeg de kern van het dorp een uitgerekte vorm, die nog te herkennen is in de lange, parallel lopende wegen Hogeweg, Middelweg en Langebuurt / Westergeest. Dit deel van Uitgeest bevat nog veel historische kenmerken. Van oudsher is Uitgeest een dorp met een overwegend agrarische functie, ofschoon de aanwezigheid van het Uitgeestermeer ook zorgde voor een haven met daarbij behorende bedrijvigheid. Dit is bepalend geweest voor de inrichting van het oude deel van het dorp.

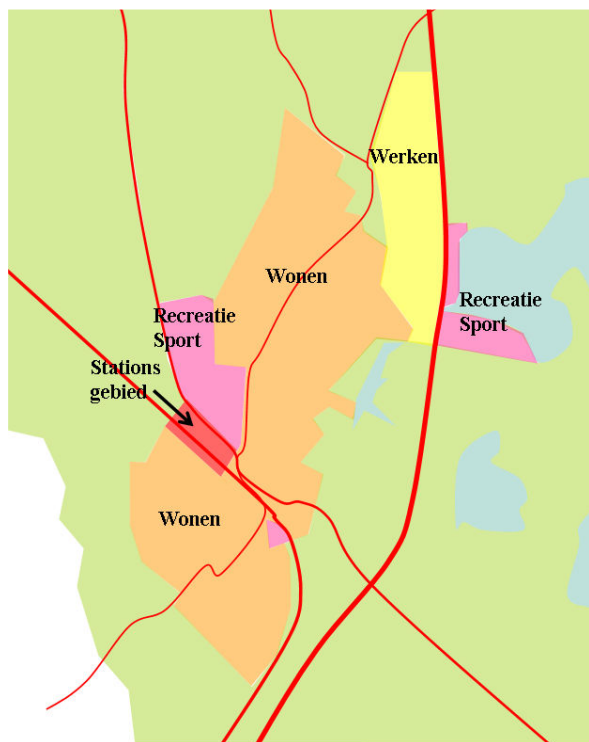


Fig. 4. Functies in het dorp.

Het Uitgeestermeer heeft tegenwoordig een recreatieve functie en de buitengebieden hebben een licht agrarische- en een natuurfunctie. Door de aanleg van een spoorwegknooppunt in de 19e eeuw en een afslag van de rijksweg A9 in de 20e eeuw heeft Uitgeest zich meer en meer ontwikkeld tot een forensengemeente.

De gemeente Uitgeest bestaat tegenwoordig uit het dorp en een groot buitengebied. Aan de zuidzijde is er een groene corridor tussen de bebouwing van de wijken de Kleis en Waldijk en de bebouwde kom van Heemskerk. Ten westen en noorden van de dorpsbebouwing liggen de gebieden Castricumerpolder resp. Limmerkoog. Aan de noord- en zuidwestzijde van de kern liggen twee ecologische verbindingzones. Aan de oostzijde, over de A9 heen, liggen het Uitgeestermeer en het grootste gedeelte van het buitengebied. Door het dorp loopt de Geesterweg. Het dorp zelf wordt gekenmerkt door een vierdeling die is ontstaan als gevolg van de aanwezige verkeersstructuren.

2.6 Beschrijving woongebieden Uitgeest

Het Oude Dorp

De bebouwing in het centrum van het dorp kent een grote variëteit in schaal, functie en bouwtype, zoals winkels, woonhuizen, landarbeiderswoningen, scholen, kerken e.d. De kom van Uitgeest is ontstaan door verdichting en uitbreiding langs bestaande structuren door tweezijdige lintbebouwing in zuidelijke richting langs de drie hoofdwegen (Hogeweg, Middelweg en Westergeest / Langebuurt, evenals bebouwing langs de verbindingstraatjes tussen Westergeest / Langebuurt en Middelweg). Karakteristiek voor de lintbebouwing is de verspringende rooilijn. Het gebied tussen de Hogeweg en de Middelweg is begin 20^e eeuw opgevuld. De nieuwere bebouwing ligt veelal tussen oudere panden, al dan niet vrijstaand. Kenmerkend voor de kom is dat een deel van deze binnentuinen nog steeds bewaard is gebleven.

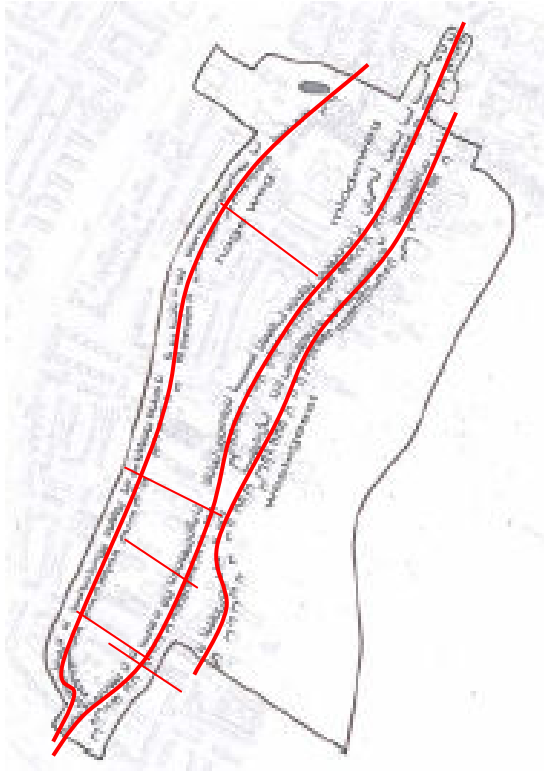


Fig. 5. De drie 'hoofdlinten'.

Langs de Hogeweg staan overwegend woonhuizen, meestal een bouwlaag met kap en een noklijn haaks op de weg. Op enkele plaatsen is deze vervangen door oudere nieuwbouw, in de vorm van korte rijtjes (portiek)woningen. Hier en daar zijn in het profiel grote bomen opgenomen.

Middelweg - Bonkenburg

Wonen wordt gemengd met andere functies als bedrijven en detailhandel. De detailhandel bevindt zich met name langs de Middelweg, met een concentratie rond de Prinses Beatrixlaan. Het wonen gebeurt, afgezien van enkele kleinschalige complexen met meergezinshuizen, huisvesting voor bejaarden en bovenwoningen bij winkels en bedrijven, vrijwel alleen in eengezinshuizen. De woningen zijn afgewisseld met enkele grote panden met specifieke functies.

Westergeest- Langebuurt

Er is aan de achterzijde een abrupte overgang tussen de bebouwing en het open landschap van het Binnenmeer met zijn aangrenzende weidegebieden. Er zijn veel doorkijkjes vanaf de Westergeest en de Langebuurt. De Langebuurt is zeer gesloten bebouwd (zowel dicht op de weg als dicht op elkaar), met een zeer smal profiel. Naar het zuiden toe wordt het profiel breder (Westergeest), en krijgen de woningen grotere en groenere voortuinen. Ook de ruimte tussen de woningen neemt toe. Van oudsher waren aan de Westergeest veel agrarische bedrijven gevestigd. In de loop van de tijd zijn bij die bedrijven de agrarische activiteiten gestaakt.

Dwarsstraten, paden en binnenterreinen

Naast de drie hoofdlinten is er in het gebied een complexe structuur aanwezig van dwarsstraten tussen en parallel aan de linten.

Meldijk en Sluisbuurt

De Meldijk en de Sluisbuurt zijn oude dijken van de Heemskerkerbroek en vormen de historische verbinding tussen de Kerkbuurt en het Uitgeestermeer. Hier is de gemeentelijke haven ontstaan. Het gebied rond de gemeentelijke haven is van oudsher een vestigingsplaats voor bedrijfjes en bebouwing samenhangend met nijverheid (houtverwerkende industrie). Deze bedrijven hebben zich in het verleden aan het water gevestigd. Op dit moment neemt de recreatieve functie steeds meer toe.

De bebouwing in dit gebied bestaat uit overwegend kleine woningen met een historisch karakter en grotere bedrijfsbebouwing aan het water hierachter. Door de bedrijvigheid is het gebied afwisselend open en besloten en zijn er doorzichten naar het water en plekken aan het water. Hierdoor heeft het gebied een prettig karakter. De Meldijk ademt nog de sfeer van vroegere glorie, en is mede een waardevol gebied omdat de ontstaanswijze van het dorp hier herkenbaar is. Water was en is een belangrijk structurerend element in het gebied.

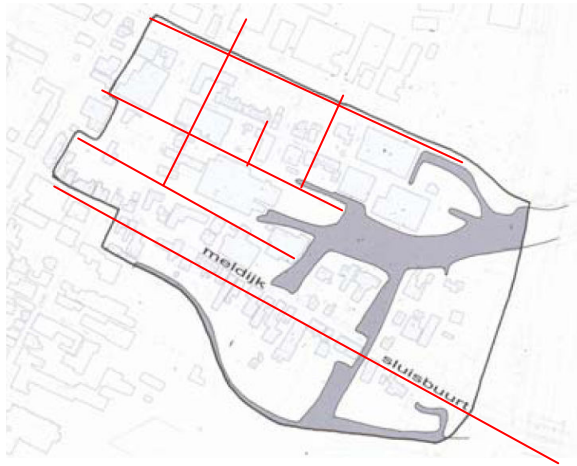


Fig. 6. Meldijk en Sluisbuurt, oude dijken van de Heemskerkerbroek.

Assum / Kleis / Weeg / Groot Dorregeest

De Kleis is een oude lintweg die Uitgeest met Heemskerk verbindt. Langs deze weg staan eengezinswoningen, met veelal diepe achtertuinen. In sommige achtertuinen bevinden zich grote schuren, op enkele plaatsen is er sprake van kleinschalige bedrijvigheid. De woonhuizen hebben overwegend één bouwlaag onder zadel- en mansardedak, noklijn haaks op de weg, opgetrokken uit baksteen.

Ten zuiden van Uitgeest liggen op de uitloper van de strandwal de buurtschappen Assum en de Weeg. Kenmerkend voor deze buurtschappen is het sterke contrast tussen de hooggelegen bebouwde en beplante gebieden en de aangrenzende laaggelegen open ruimte (van oorsprong landelijk gebied, nu deels ingevuld met andere functies).

Assum heeft een pittoresk, landelijk karakter en kent een zeer lange bouwgeschiedenis. Al in de vroege Middeleeuwen moet dit deel bewoond zijn geweest. In 1850 beperkte de bebouwing zich tot de zuidzijde van de straat Assum. Tot 1940 was er sprake van enige verdichting, terwijl ook aan de noordzijde enige bebouwing plaatsvond. Vrij dicht op elkaar staande boerderijen worden afgewisseld met arbeiderswoningen. In het buurtschap Assum zijn woningen in een losse structuur langs een landweggetje gelegen. Het is een groepering van vrij dicht op elkaar staande boerderijen en arbeiderswoningen (één bouwlaag onder zadeldak), voorheen strikt beperkt tot de aanwezige strandwal. Oorspronkelijk was er sprake van een duidelijke voorkant / achterkant situatie, met een achterkant aan de zuidkant, waar de gebouwen op een korte glooiing liggen, praktisch direct aan de Assumervaart. Tegenwoordig staan aan de noordkant ook woningen. Er zijn veel erfbeplantingen.

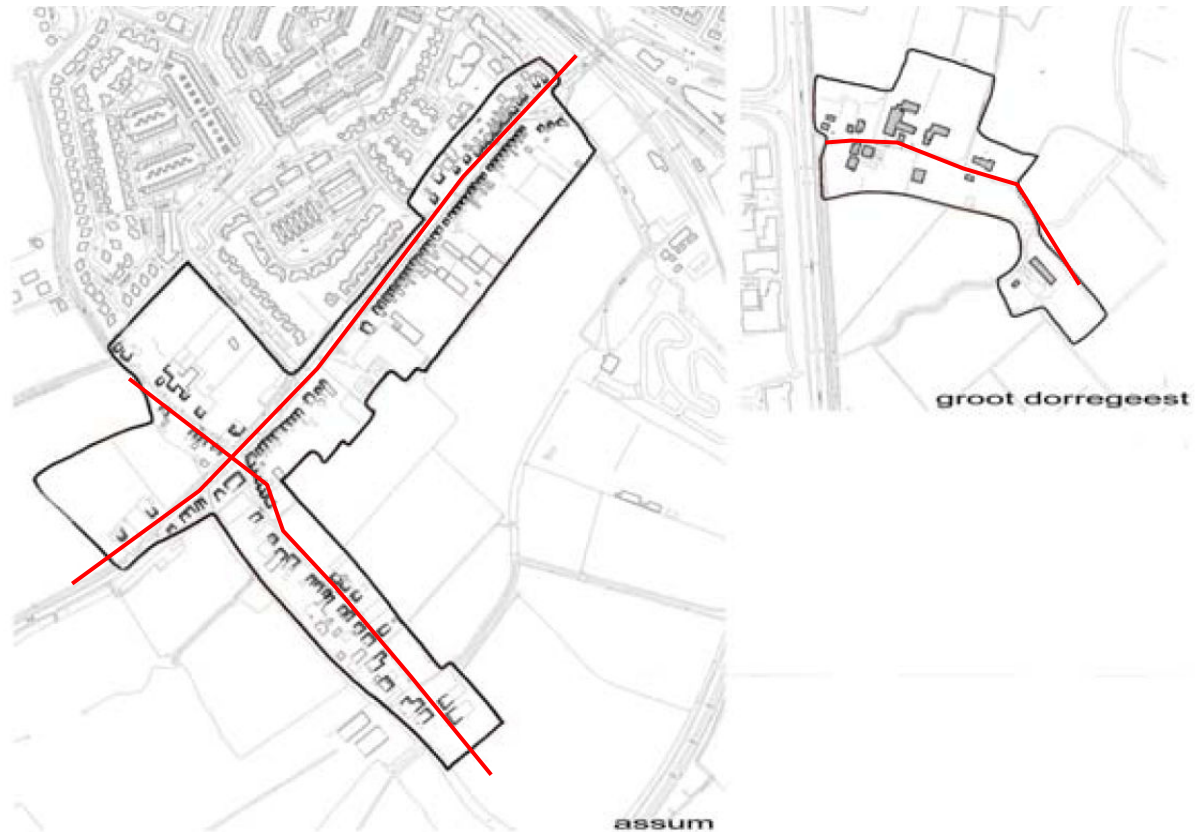


Fig. 7. De Weeg (linksboven) wordt van Assum (rechtsbeneden) gescheiden door Tolweg-Kleis (linksbeneden naar rechtsboven).

De Weeg is gesitueerd in het verlengde van Assum, langs de rand van het woongebied Kleis-west. In ruimtelijk opzicht heeft de Weeg kenmerken van Assum (groene randligging) en de Kleis (diverse kleinschalige bebouwing, voornamelijk woningen).

Dorregeest, ten noorden van Uitgeest en ver buiten de bebouwde kom, ligt eveneens op de strandwal. Het agrarische karakter overheerst. Ook hier is een afwisseling in soorten bebouwing.

Het Oude Dorp en De Koog

De woonwijken in het Oude Dorp (in de kom) en De Koog (ten westen van de Geesterweg) bestaan uit de oudere nieuwbouwwijken van Uitgeest met veel eengezinswoningen en volop groen. De wijken hebben primair een woonfunctie. De uitbreidingswijken zijn achter de lintbebouwing ontstaan en verschillen onderling door o.a. de tijd van ontstaan en het ontsluitingsprincipe. Het gebied tussen de Hogeweg en de Geesterweg is na 1940 vanuit het zuiden opgevuld. In de jaren zestig is men begonnen te bouwen in het gebied ten westen van de Geesterweg. De Geesterweg is ruim opgezet. De woningen staan niet direct langs deze verbindingsweg, maar aan de ventweg.

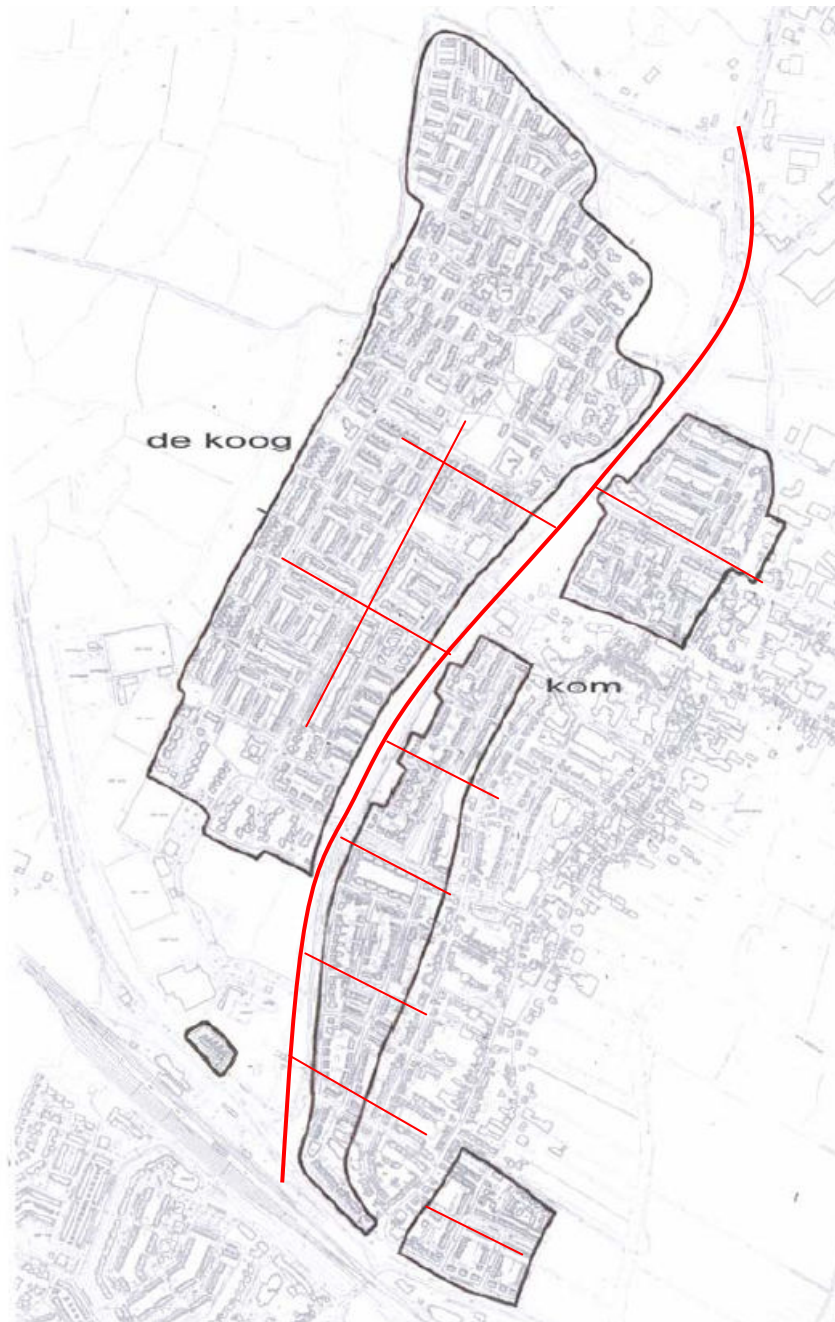


Fig. 8. De Geesterweg scheidt de dorpskern van De Koog.

Aan de noordelijke en westelijke rand van Uitgeest is er een abrupte overgang van bebouwing naar open landschap. Vanuit De Koog zijn er verschillende doorzichten naar het achterliggende open weidegebied.

Veel woningen zijn geschakeld (twee lagen + kap). De woningen weerspiegelen de tijdgeest met een grote mate van eenvormigheid per buurt en de daarbij passende overwegend rechte bebouwingsgrenzen. Het kleur- en materiaalgebruik is overwegend sober en tijdgebonden. Aanwezige groenstructuren bepalen in hoge mate de kwaliteit en herkenbaarheid van de wijk.

Het zuidelijk deel van De Koog bestaat overwegend uit bebouwing die eind jaren zestig, begin jaren zeventig is gebouwd. De woningvoorraad bestaat vrijwel geheel uit eengezinswoningen, voornamelijk geschakeld, maar ook twee-onder-een-kap en vrijstaand. Het straatbeeld wordt gedomineerd door rechte rijen eengezinswoningen die voor een groot deel voortuinen hebben. Rond de Kuil is luxere bebouwing gesitueerd uit de jaren negentig, zowel vrijstaand als geschakeld. De aanwezige visvijver (die ook door recreatievissers van buiten de gemeente wordt gebruikt) is een ruimtelijk bepalend element in de woonomgeving. De bebouwing in het noordelijke deel van De Koog uit de jaren zeventig

en tachtig is speelser en groener van opzet. De afwisseling, variatie, kleinschaligheid en de woonerven zijn karakteristiek voor buurten uit deze periode. Ook is hier een klein woonwagenterrein aanwezig. Bebouwing in het noordelijk deel van de kom komt overeen met het zuidelijk deel van De Koog.

De Kleis-west

Ingeklemd tussen de spoorlijn aan de noordzijde en de Weeg aan de zuidzijde ligt de Kleis west. Ontstaan aan het begin van de jaren negentig, bestaat deze wijk voor een belangrijk deel uit koopwoningen (vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijen).

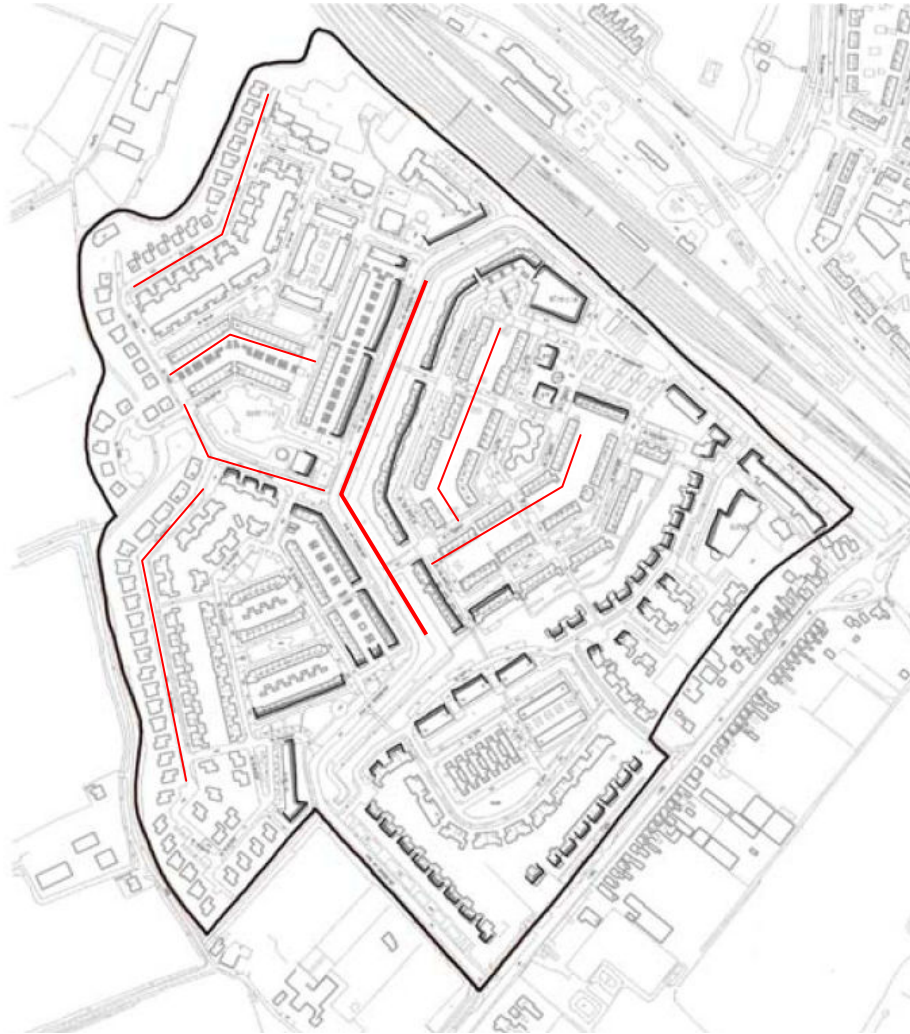


Fig. 9. Kleis-west.

De woningen in de Kleis-west zijn overwegend geclusterd in ruimtelijke eenheden. De Anna van Rensselaan met zijn waterpartij is een belangrijk structurerend element in de wijk. Binnen de singel is de bebouwing dichter (bij het station). Rond dit centrum zijn buurten als een klaverblad geclusterd. Per eenheid is er een duidelijke vormverwantschap tussen architectuur, stratenpatroon en inrichting van de openbare ruimte.

Stationsgebied e.o.

Het station van Uitgeest ligt geografisch gezien in het midden van de bebouwde kom, op het kruispunt van belangrijke wegen. De historische kom ten noorden van de spoorlijn bestaat overwegend uit kleinschalige woningen, zowel oud als nieuw, gedifferentieerd van volume. Aan het plein ten zuiden van de spoorlijn zijn de achterkanten van de bebouwing van de Kleis-west gesitueerd. De stationsomgeving zelf is een open gebied met enkele losse gebouwen (complexen). Tussen de gebieden aan de noord- en zuidzijde is vanwege het tussenliggende spoor- en stationsgebied geen ruimtelijke relatie. Het stationsemplacement is relatief groot als gevolg van de aanwezige sporen en heeft de functie als reizigers-

knooppunt. Het station heeft momenteel weinig uitstraling en het is vooral een halteplaats. Ten oosten van het station ligt het HMS-terrein, een voormalig industrieel bedrijvencomplex. Het terrein zal ontwikkeld worden als woningbouwlocatie.

Waldijk

Waldijk is een nieuwe woonwijk in Uitgeest. Het gebied is anno 2010 nog voor een deel in ontwikkeling. Het gebied wordt omsloten door de spoorlijn naar Haarlem, de achtererven van de Kleis en het buurtschap Assum. Door het aanleggen van de verkeerstunnel onder het spoor door is een nieuwe ontsluiting ontstaan via de Jacoba van Beierenlaan.

De wijk straalt richting Assum een landelijke sfeer uit. Meer naar het spoor en de Jacoba van Beierenlaan is er een wat 'stedelijker' woonmilieu, waarbij wel het dorps karakter van Uitgeest tot uiting is gebracht. Het water speelt een belangrijke rol in het creëren van een open en landelijke sfeer. De wijk is opgebouwd uit traditionele basisvormen die 'modern' zijn geïnterpreteerd.

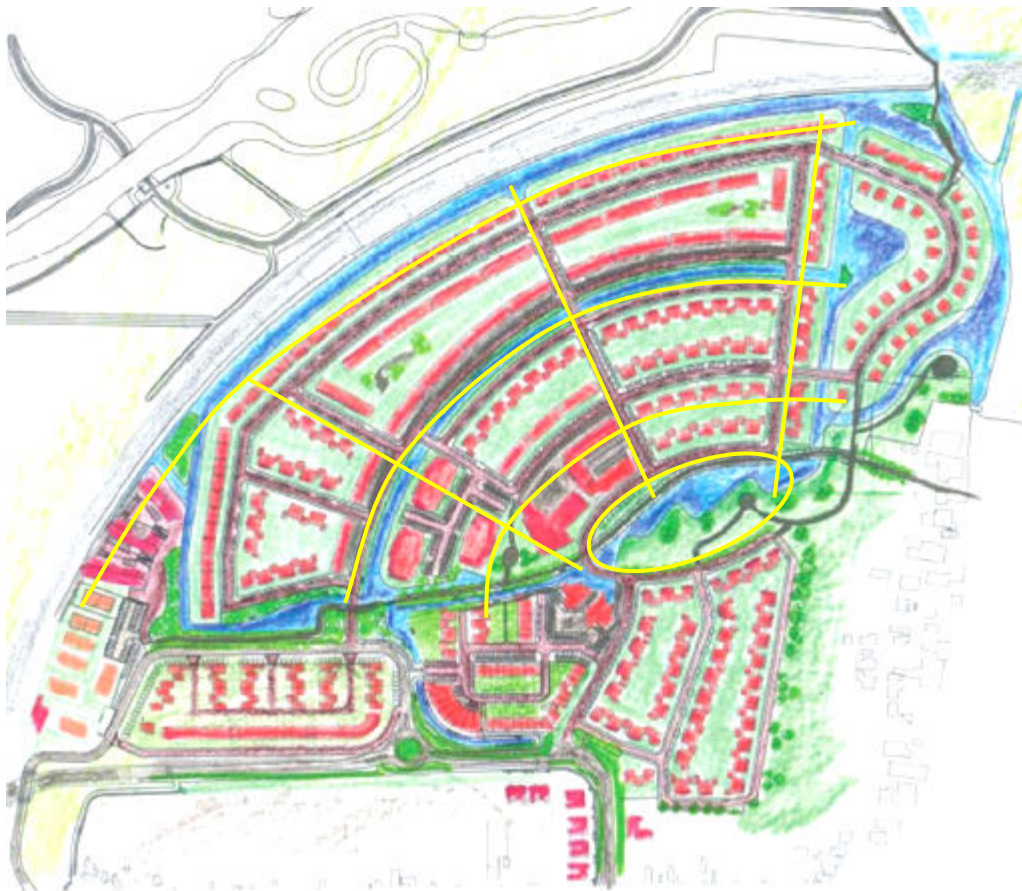


Fig. 10. Waldijk.

De hoofdstructuur bestaat uit een groene ovaal, de Darse, die centraal in de wijk ligt. Vanuit dit groene centrum lopen groene en blauwe aders de wijk in. De Darse staat ook in verbinding met de archeologische zone langs Assum. Deze groene buffer ondersteunt het karakter van het buurtschap Assum.

2.7 Leven in Uitgeest

Bevolking en woningvoorraad

Medio 2009 is (de vernieuwde versie van) het rapport *Onderzoek wonen en leven in Uitgeest* van Bureau Companen ontvangen. De eerste versie van dit rapport is in opdracht van het voormalige Ontwikkel Bedrijf Uitgeest vervaardigd en bevat veel informatie over de demografische opbouw van de gemeente.

De bevolkingsopbouw bestaat (afgerond) in grote lijnen uit:

| | |
|------|-----------------|
| 20 % | 0 - 14 jarigen |
| 20 % | 15 - 24 jarigen |
| 30 % | 25 - 44 jarigen |
| 25 % | 45 - 64 jarigen |
| 5 % | 65-plussers |

Fig. 11.

In het algemeen kan gesteld worden dat de meerderheid van de Nederlandse bevolking start in een appartement of tussenwoning, daarna doorstroomt naar een hoekwoning, tweekapper of vrijstaande woning om vervolgens door te stromen naar een appartement. Uitgeest is daar geen uitzondering op. Het huidige woningaanbod in Uitgeest is qua samenstelling relatief eenzijdig. Deze eenzijdigheid heeft als resultaat dat er onvoldoende doorstroming is binnen het woningbestand. Door onvoldoende variatie in het woningaanbod stagneert doorstroming en behoudt de gemeente een eenzijdige bevolkingssamenstelling.

Sociaal klimaat

De sociale samenhang in Uitgeest ligt in de lijn van landelijke gemiddelden en is binnen de verschillende wijken even groot. Uitgeest kent geen zgn. achterstandswijken. Als we kijken naar de sociale betrokkenheid bij de samenleving van de inwoners van Uitgeest, dan is er in gemiddeld eenderde van alle huishoudens iemand die zich met vrijwilligersactiviteiten bezig heeft gehouden (in 2007). Uitgeest wordt algemeen als veilig ervaren. Een ruime meerderheid van de 'ouderenuishoudens' voorziet zelfstandig in de dagelijkse levensbehoeften. Zelfs bij 75-plussers is dit nog ruim driekwart. De hulpvraag is op dit moment dan ook relatief gering

Werken

Bedrijventerrein Noord is een compact terrein, dat vooral de lichtere vormen van bedrijvigheid huisvest. Het is gelegen vlakbij de afrit (11) Akersloot van de A9. Ontsluiting van het bedrijventerrein vindt verder plaats over de Geesterweg. De bereikbaarheid is goed te noemen. Medio 2009 bevatte het gebied ca. 33 bedrijven die gezamenlijk ca. 250 – 300 arbeidsplaatsen opleveren. Circa 45% van de mensen die op het bedrijventerrein werken is afkomstig uit de gemeente Uitgeest.

Voorals langs de Middelweg, de Westergeest en het zuidelijke gedeelte van de Geesterweg bevindt zich nog bedrijvigheid, die vooral lokaal georiënteerd is. Tevens zijn er rond het havengebied vormen van bedrijvigheid, met name gericht op de (water-)recreatie. Aan de Populierenlaan is ook niet watergerelateerde bedrijvigheid aanwezig. Door de relatief korte afstand tot de Geesterweg en de verkeersafwikkeling richting A9 en N8/N203 is de overlast van verkeer voor de directe omgeving beperkt.

Werkgelegenheid is er ook in de detailhandel en in de diverse voorzieningen. Uitgeest kent relatief veel werkgelegenheid binnen de recreatieve sector en de horeca dankzij de ligging aan het Uitgeestmeer.

Detailhandel

Het winkelaanbod in Uitgeest is in 2007 gedetailleerd in beeld gebracht door het Bureau Droogh Trommelen en Partners. Ofschoon de peildatum van de gegevens 2007 is, is het rapport nog goed bruikbaar. Medio 2009 bestond het winkelaanbod in de kern Uitgeest uit ca. 10.000 m² winkelvloeroppervlak, verdeeld over ca. 50 verkooppunten. Dit aanbod is relatief klein en wordt veroorzaakt doordat er enkele grotere kernen (met een uitgebreid detailhandelaanbod) op korte afstand van Uitgeest liggen. Het relatief beperkte aanbod geldt voor vrijwel alle branches. De winkelomvang voor voedings- en genotsmiddelen in Uitgeest ligt wel op een gemiddeld niveau.

De meeste winkels (inclusief één supermarkt) liggen in de oude kern, aan de Middelweg en de Prinses Beatrixlaan. In de wijken De Koog en in de Kleis liggen nog twee supermarkten. Naast detailhandel is er een bescheiden aantal horecaondernemingen en zakelijke dienstverleners actief in Uitgeest. De de-

tailhandel in Uitgeest heeft vooral een lokale functie. De horeca heeft een lokale en (licht) bovenlokale functie, met uitzondering van Bob's Party Palace die duidelijk een (boven-)regionale functie heeft.

Voorzieningen

Uitgeest kent een groot aantal voorzieningen. Er valt een onderscheid te maken tussen voorzieningen waar de gemeente wel of geen directe invloed op heeft. Nagenoeg alle voorzieningen hebben een lokale functie, met uitzondering van openluchtwembad De Zien. Een globale inventarisatie van de voorzieningen geeft het volgende beeld:

- bibliotheek;
- diverse basisscholen;
- instellingen voor peuter- en kleuteropvang;
- jongerencentrum Mill House;
- Dorpshuis de Zwaan (cultureel centrum etc.);
- het Oude Regthuys;
- clubgebouw de Opmaat;
- openluchtwembad De Zien;
- Volkstuinen de Kuil;
- sportpark De Koog;
- tennisclub T.C.U.;
- sportaccommodaties De Meet en De Wissel;
- ijsbaan;
- gezondheidszorg (huisartsen, fysiotherapeuten, tandartsen, apotheek);
- politiebureau;
- diverse speelvoorzieningen (Kindervreugd etc.);
- hertenpark;
- volkstuincomplexen.

In 2008 is het rapport *Maatschappelijke voorzieningen Sport, Welzijn, Zorg en Onderwijs; draagvlak voor voorzieningen nu en in de toekomst* verschenen. Dit rapport belicht de toestand, functie en toekomstperspectieven van voorzieningen in Uitgeest. Uit diverse onderzoeken en gevoerde (rondetafel-) gesprekken met de bevolking kan in zijn algemeenheid geconcludeerd worden dat het huidige voorzieningenniveau volstaat. Dit mede als gevolg van het aanbod van voorzieningen in omliggende gemeenten.

Onderwijs

Uitgeest heeft zes basisscholen. Op gemeentelijk niveau zijn er gedachten over het realiseren van een brede school op de locatie Geesterweg-Castricummerweg. Dit past in de WMO-gedachte om voorzieningen te bundelen en daar meerwaarde uit te halen. De brede school zou deel uit gaan maken van een Multi Functionele Accommodatie (MFA), waarin ook andere voorzieningen als een huisartsenpost, de bibliotheek en zorgvoorzieningen een plaats krijgen. Door ook ouderenwoningen te integreren in deze MFA ontstaat een vitaal centrum in de dorpskern. Woon-, zorg-, en welzijnsfuncties worden gebundeld en ook ouderen die minder mobiel zijn kunnen zelfstandig blijven wonen. Momenteel voert de gemeente oriënterende gesprekken met mogelijke samenwerkingspartners.

Recreatie

Uitgeest heeft een belangrijke recreatieve functie door de aanwezigheid van het Uitgeestermeer en de landelijke gebieden er omheen. Het recreatieve gebruik is in de vorige eeuw sterk toegenomen. Het meer heeft een oppervlakte van 660 ha. Rondom het meer liggen verschillende recreatieterreinen, havens, ligweiden e.d.

Aan de zuidoever, binnen de grenzen van de gemeente Uitgeest, liggen twee jachthavens: Zwaansmeer en 'Zaadnoordijk', twee recreatieterreinen (Dorregeest en Zwanemeer) en 4 campings. Daarnaast zijn er plannen voor het bouwen van een hotel. De landelijke gebieden om het meer herbergen routes voor fiets-, wandel-, en kanorecreatie. Bij het recreatieschap leeft de wens om de routegebonden recreatie op en rond het meer te verbeteren, uit te breiden en te verbinden met andere recreatiegebieden. Uit-

geest neemt deel in het Recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer (RAUM). Dit is een samenwerkingsverband tussen de provincie Noord-Holland, de gemeenten Alkmaar, Beverwijk, Castricum, Heemskerk, Heiloo, Uitgeest en Zaanstad.

Uitgeest heeft verder nog een rol in het Strategisch Groenproject IJmond-Zaanstad. Eind jaren negentig heeft het rijk afspraken met de regio gemaakt om binnen de regio IJmond (en Zaanstad) meer recreatiegroen aan te leggen. Resultaat van deze afspraken is het Strategisch Groenproject IJmond-Zaanstad, in de wandeling 'Tussen IJ en Z' geheten. Er worden o.a. fietsroutes, ecologische zones e.d. voorzien, die de verbinding moeten vormen tussen woonbebouwing in omliggende gemeenten en o.a. het Uitgeestermeer.

Landbouw, natuur en ecologie

Het agrarische gebruik van het buitengebied is van bescheiden aard. Er zijn enkele melkveehouderijen actief binnen de gemeentegrenzen. Het land wordt vooral gebruikt als grasland.

Uitgeest ligt in een gebied dat een verbindingzone moet vormen voor twee delen van de zgn. Ecologische Hoofd Structuur (EHS). De EHS is een netwerk van natuurgebieden dat de biodiversiteit stimuleert. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden resp. verplaatsen. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven. De EHS moet in 2018 klaar zijn. In de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. Dit houdt in dat bouwen binnen de EHS niet is toegestaan tenzij het niet anders kan.

Het buitengebied van Uitgeest heeft ten noorden van de N203 de indicatie 'stiltegebied' gekregen. Dit is tevens vastgelegd in het streekplan van de provincie Noord-Holland. Ook de Castricumerpolder tot aan de N203 heeft die indicatie. Uitgezonderd hiervan zijn de Terp en de Westergeest.

Het rijk voorziet aan de noord- en zuidzijde van de bebouwde omgeving van Uitgeest een ecologische verbindingzone (EVZ). De provincie is van mening dat de hier aanwezige graslanden (en veenweidegebieden) vrij en open moeten blijven.

Verkeer, ontsluiting en bereikbaarheid

De huidige ontsluiting van Uitgeest is redelijk tot goed te noemen. De grootste verkeersdruk loopt naar de A9 in beide richtingen en over de N203 richting Zaanstad en de A8. Er zijn plannen om een verbinding te maken tussen de A8 en A9. Met name de andere IJmondgemeenten en Zaanstad hebben daar profijt van.

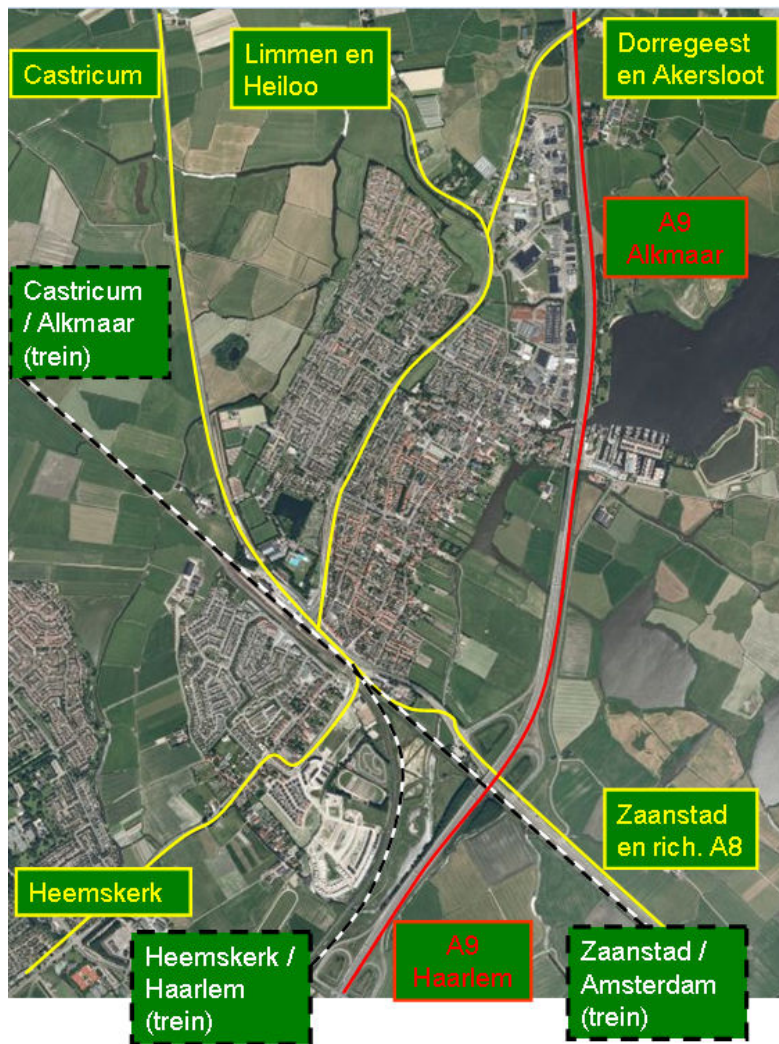


Fig. 12. De hoofdstromen van het verkeer.

Door Uitgeest lopen twee verkeershoofdassen. Dat zijn de N203 en de Geesterweg die via de Jacoba van Beierenlaan doorloopt in de Tolweg naar Heemskerk. In elk van de vier wijken ligt een fijnmaziger verkeersstructuur die nagenoeg alleen bestemmingsverkeer opvangt. Ten oosten van het dorp ligt de A9. Uitgeest wordt op de A9 ontsloten door twee op- en afritten. De noordelijke op- en afrit ligt nabij het bedrijventerrein noord waardoor relatief weinig vrachtverkeer door Uitgeest rijdt.

Rijkswaterstaat (RWS) heeft onderzoek verricht naar mogelijkheden om de verkeersdoorstroming op de A9 te vergroten. Als opties hiervoor worden een verbreding van de A9 of ingebruikname van de vluchtstrook als spitsstrook genoemd. Met dat laatste wordt waarschijnlijk nog in 2010 een begin gemaakt voor het traject Alkmaar-Uitgeest. Ook wordt de mogelijkheid onderzocht om Heiloo een aansluiting te geven op de A9.

Vanuit de provincie is enige tijd geleden het initiatief opgepakt om de aansluiting van de A8 op de A9 te realiseren. In beeld hiervoor is het gebied onder de N8/N203; de aansluiting zou ter hoogte van de op- en afrit Heemskerk komen te liggen. Ook binnen de metropoolregio Amsterdam wordt het belang van de aansluiting van de A8 op de A9 benadrukt.

In Uitgeest komen twee spoorwegtrajecten bij elkaar. Hierdoor is Uitgeest ook een spoorwegknooppunt. NS heeft daarom het station Uitgeest de functie van transferium gegeven. In de praktijk betekent dit dat NS graag wil dat het station tevens extra (fiets- en auto-) parkeerruimte bevat voor reizigers die met de fiets of auto naar het station komen. Samen met de provincie en Prorail worden extra fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd. Ruimte voor extra autoparkeerplaatsen moet nog worden gevonden.

2.8 Monumenten

Molens

Uitgeest telde op de peildatum 1 januari 2009 veertien rijksmonumenten, waaronder Het Oude Regthuys, de beide kerken en vier molens (de Dog, de Kat, de Dorregeester en de Tweede Broekermolen). Daarnaast kent Uitgeest drie provinciale monumenten en 72 gemeentelijke monumenten. De meeste monumenten bevinden zich in het Oude Dorp.

Van de vier molens bevinden er zich twee in of nabij de bebouwde kom en twee in het buitengebied. Vanwege de ligging van Uitgeest in een polderlandschap, hebben de molens een grote historische waarde.

Een molentype zegt iets over de geschiedenis van een landschap. Binnen dat landschap is de molenlocatie zo gekozen dat de molen optimaal kan functioneren. De omgeving waarmee een molen in relatie staat, noemen we de molenbiotoop. Een goede molenbiotoop is van fundamenteel belang voor de werking en het behoud van de molen.

Voor het functioneren van een molen is een goede windvang van cruciaal belang. Maar dat is niet het enige. Molens vormen een karakteristiek - en uniek Nederlands - herkenningspunt in menig dorpsgezicht of landschap. En door de historische wisselwerking tussen molen en landschap is de molenbiotoop ook cultuurhistorisch van groot belang. Gebouwen en bomen in de omgeving kunnen de windvang van de molen beïnvloeden en de molenbiotoop aantasten.

Bepalend voor de bebouwingsvrije zone is de asnokhoogte van de molen. Dit is de helft van de vlucht bij een grondzeiler (de molens in Uitgeest behoren tot dit type). Voor de molens de Kat en de Dog geldt op basis van de biotoopformule dat afstand tot een obstakel van zes meter hoog 160 meter moet bedragen. En voor een obstakel van drie meter hoog geldt een minimale afstand van 100 meter.



Fig. 13. Drie Uitgeester molens met de maximale reikwijdte van hun molenbiotoop. (De Dorregeester valt buiten deze kaart).

De Stelling van Amsterdam

De Stelling van Amsterdam was een verdedigingslinie, gelegen op tien tot vijftien kilometer rond het centrum van Amsterdam. De Stelling is 135 kilometer lang, bevat 42 forten en is aangelegd van 1880 tot 1920. Primair was de Stelling van Amsterdam een waterlinie. In geval van vijandelikheden zouden grote delen van het gebied rond Amsterdam onder water worden gezet. De Stelling van Amsterdam heeft nooit actief dienst hoeven doen. 1996 is de Stelling van Amsterdam in haar geheel op de UNESCO Werelderfgoedlijst geplaatst.

De Stelling van Amsterdam is een van de meest markante monumenten uit het verleden van de provincie Noord-Holland. Cultureel Erfgoed Noord-Holland wil dan ook toekomst geven aan de Stelling van Amsterdam en doet dit samen met beheerders, eigenaren, de provincie Noord-Holland en andere partners. De stelling loopt voor een deel langs de gemeentegrens, aan de noordoostzijde van de gemeente. Binnen de gemeente bevinden zich twee van de Stelling deel uitmakende forten: Fort aan den Ham en Fort aan de Krommeniedijk.

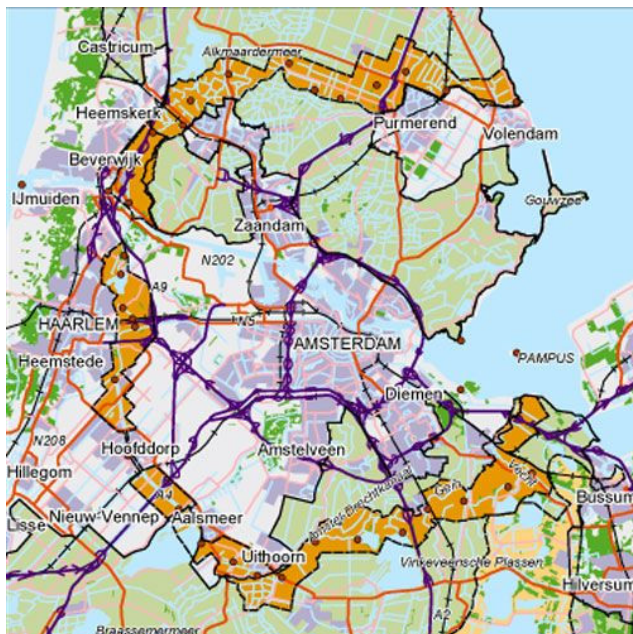


Fig. 14. Stelling van Amsterdam (afbeelding: Cultureel Erfgoed Noord-Holland).

2.9 Samenvatting

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis, de ruimte en functies van Uitgeest. Tevens is een stedenbouwkundige analyse gemaakt van de wijken van het dorp. In de paragraaf *Leven in Uitgeest* is verder beschreven hoe er gewoond, gewerkt en geleefd wordt in Uitgeest. Dit hoofdstuk bevat deels een inventarisatie van gebiedsindeling en functies en deels een beschrijving van hoe Uitgeest beleefd wordt. De stedenbouwkundige analyse heeft als extra waarde dat dit ook een referentiekader is voor de inbreidingsopgave, waar in latere hoofdstukken op wordt teruggekomen.

Hoofdstuk 3 **Beleid overheden**

3.1 Algemeen

Het beleid van hogere overheden is van belang voor de gemeente Uitgeest. Door kennis te hebben van de beleidsopgaven van rijk en provincie kan Uitgeest rekening houden met de hogere beleidsopgaven. In enkele gevallen kan hoger beleid juist een belemmering zijn voor gemeentelijke wensen. In die gevallen dient geformuleerd en beargumenteerd te worden waarom niet ingestemd kan worden met hoger beleid. Vandaar dat de beleidsopgaven van zowel provincie als rijk in dit hoofdstuk beschreven worden. Ook is het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, het Recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer en de Metropoolregio Amsterdam genoemd.

3.2 Nota Ruimte

Het Rijk heeft relevant beleid vastgelegd in de nota Ruimte. Gemeenten en provincies moeten hier rekening mee houden. De nota *Ruimte* bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de nota *Ruimte* wordt het nationaal ruimtelijke beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Voor Uitgeest is het relevant dat het rijk aangeeft dat er investeringen nodig zijn om de Randstad te beschermen tegen overstromingen, als gevolg van zeespiegelstijging en bodemdaling. Voor de gemeente Uitgeest houdt dit onder andere in een opgave voor het realiseren van een waterbekken. Hierover meer in de volgende hoofdstukken.

Het rijksontwikkelingsperspectief is erop gericht de ruimtelijke, culturele en economische diversiteit van de Randstad te behouden en te versterken en de eigen ruimte- en woningvraag binnen de Randstad op te vangen. De vraag naar nieuwe woningbouwlocaties is het grootst in de Noordvleugel van de Randstad. Tegelijk is dat het gebied met de grootste economische dynamiek en diversiteit. De zoekruimte voor nieuwe woongebieden is echter in de Noordvleugel beperkt.

Enkele voor Uitgeest relevante punten uit de nota *Ruimte* zijn:

- om een eenzijdige samenstelling van de bevolking te voorkomen, stimuleert het rijk meer variatie in het woningaanbod;
- ecologische verbindingen, om de ‘versnipperde’ natuur in Nederland aan elkaar te koppelen.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

In de nota *Ruimte* wordt ingegaan op de EHS, die ook in het streekplan is opgenomen (die van kracht is tot de Structuurvisie Noord-Holland is vastgesteld). Doel van dit beleid is om natuurgebieden aan elkaar te koppelen om zodoende verspreiding en verplaatsing van flora en fauna te bewerkstelligen. Uitgeest heeft hiermee te maken. Aan de noord- en zuidzijde van Uitgeest zijn ecologische verbindingzones voorzien waarmee delen van de EHS worden verbonden.

3.3 Streekplan provincie Noord-Holland

In het streekplan spreekt de provincie uit dat de waarden van het Kennemer landschap behouden en waar mogelijk versterkt moeten worden. Het provinciale beleid is gericht op:

- het openhouden van het (veen-)weidelandschap en ecologisch waardevolle gebieden;
- het behoud van de (veen-)weidegebieden;
- het behoud van het cultuurhistorische karakter (behoud traditionele verkavelingspatroon en archeologische locaties van het Oer-IJ en (veen-)weidegebieden);
- het behoud van historische dijk- en waterstructuren;
- het vergroten van de toegankelijkheid van het nationale landschap door realisatie van toeristische verbindingen en voorzieningen;

- realisatie van nieuwe natuur- en recreatiegebieden.

Deze opgaven zijn eveneens opgenomen in de *Ontwerp structuurvisie Noord-Holland 2040*.

3.4 Ontwerp structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie Noord-Holland heeft haar plannen, toekomstbeelden en ambities voor de komende drie decennia vastgelegd in de *Ontwerp structuurvisie Noord-Holland 2040* (SVNH). Deze bevat beleidsuitgangspunten die (indirect) ook op Uitgeest van toepassing zijn.

Beleidsuitgangspunten uit de SVNH zijn o.a.:

- bescherming van de veenweide- en natuurgebieden (een aantal van deze gebieden werd in het streekplan Provinciale EHS genoemd. Deze terminologie wordt in de provinciale structuurvisie niet meer gebruikt);
- toekomstbestendig en duurzaam bouwen;
- aandacht voor de ruimte buiten de woongebieden;
- leefgebieden worden belangrijker;
- de combinatie van wonen, economie en landschap vormen méér een drie-eenheid dan voorheen;
- bescherming van cultuurhistorische waarden.

Wonen

Er moeten in de periode tot 2020 166.000 woningen worden gebouwd. Een aantal locaties is al in ontwikkeling; dit betreft circa 110.000 woningen. Voor circa 56.000 woningen (huisvesting voor 130.000 tot 140.000 inwoners) staat nog een zoek- en ontwikkelopgave open. Het is de bedoeling om de helft hiervan te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (als inbreiding).

In de *Ontwerp structuurvisie Noord-Holland 2040* wordt onderkend dat de demografische samenstelling van de bevolking de komende decennia zal veranderen, zowel qua omvang als qua leeftijdsopbouw. De behoefte aan woningen en voorzieningen zal hierdoor ook veranderen.

De woningbouwopgave is door de provincie verdeeld over verschillende regio's. Slechts enkele regio's halen de taakstelling. Dit wordt bijgehouden en vastgelegd in de provinciale woningbouwmonitor. Provinciaal beleid is om de woningbouwtaakstelling zoveel mogelijk te realiseren. Overheveling van woningbouwtaakstellingen van gebieden waar die niet gehaald worden naar gebieden waar wel ruimte is, is mogelijk mits aan voorwaarden - zoals het toepassen van de SER-ladder - wordt voldaan.

Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland heeft als voorstel een onafhankelijke Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkelingen (ARO) in te stellen, die Gedeputeerde Staten adviseert over ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwd gebied. De ARO heeft als doel o.a. uitbreidingsplannen (bouwen op gebieden buiten de voormalige 'rode contour') van gemeenten te beoordelen en te adviseren over de kwaliteit van een beoogde uitbreiding en de kwaliteit van de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. Daarbij kijkt de ARO naar het nut en de noodzaak van de gewenste ontwikkeling én wordt beoordeeld of binnenstedelijke verdichtings- en transformatiemogelijkheden voldoende benut zijn. Aan deze voorwaarde moet voldaan zijn vóórdat in uitleggelijk gebied gebouwd mag worden. De werkwijze van de ARO is gebaseerd op de SER-ladder, die soortgelijke criteria (nut, noodzaak en eerst gebruiken van binnenstedelijke mogelijkheden) hanteert.

3.5 Provinciaal Waterplan

Het *Provinciaal Waterplan* is op 18 november 2009 vastgesteld en is in werking treden op 1 januari 2010. In het *Provinciaal Waterplan* zijn de beleidsuitgangspunten voor de periode tot en met 2015 geformuleerd. De provincie zet in op klimaatbestendig waterbeheer en ziet water als medesturende factor bij ruimte-inrichting (daar waar veiligheid in het geding is, zoals in het geval van dijken, is het zelfs het belangrijkste sturende element). In het plan belicht de provincie verder haar regierol en werkwijze (gebiedsgericht en resultaatgericht werken).

3.6 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Ook het hoogheemraadschap heeft verantwoordelijkheden ten aanzien van het waterbeheer en de waterkwaliteit. Bij het ter perse gaan van dit document waren er nog geen andere opgaven bekend dan de 11 ha. waterberging die op Uitgeester grondgebied zou moeten plaatshebben. Daarvan is 5 ha. bedoeld als compensatie voor eerder gerealiseerde woonbestemmingen.

3.7 Metropoolregio Amsterdam

De Metropoolregio is een groot gebied met veel opgaven op het gebied van verkeer en vervoer, verstedelijking, economie, landschap en duurzaamheid. Voor Uitgeest is vooral de woningbouwopgave van belang. De woningbouwambitie is vastgelegd in het *Gebiedsdocument Verstedelijkingsafspraken 2010-2020 Metropoolregio Amsterdam*.

De bestuurders binnen de metropoolregio onderkennen dat beschikbare ruimte één van de aandachtspunten is bij de taakstellingen op het gebied van woningbouw. Zorgpunt hierbij is dat herstructureeringslocaties vaak niet meer woningen op kunnen vangen dan er gesloopt zijn. Ook wordt om diverse redenen de planning van de te realiseren woningbouw niet gehaald. Dit is overigens niet alleen een probleem van de metropoolregio. Zowel vanuit de provincie als vanuit de Metropoolregio Amsterdam is bereidheid aanwezig om (delen van de) woningbouwopgaven te verplaatsen naar locaties waar die ruimte wel aanwezig is.

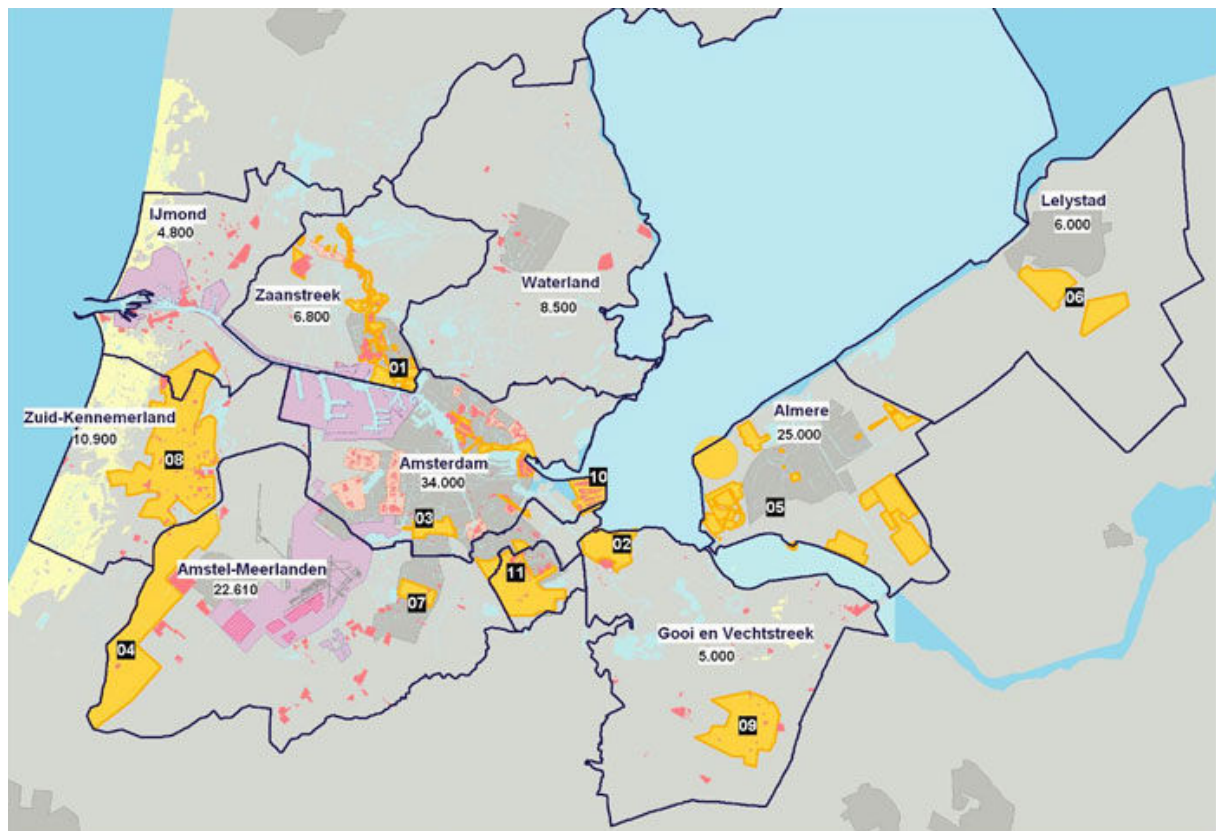


Fig. 15. De afspraken voor verstedelijking per regio.

Op bovenstaande kaart is een overzicht gegeven van de verstedelijkingsafspraken per gemeente en subregio. Ingetekend zijn de elf gebiedsontwikkelingsprojecten, met per gebied de totale woningbouwopgave. Daarnaast zijn de metropolitane groenprojecten aangegeven.

3.8 Recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer (RAUM)

Het recreatiegebied wordt gebruikt om van de natuur, rust en ruimte te genieten. Maar ook het agrarische gebruik, natuurontwikkeling en landschapsbeheer maken deel uit van het extensieve gedeelte van het gebied. Rondom het Alkmaarder- en Uitgeestermeer liggen verschillende recreatieterreinen.



Fig. 16. Kaart visie RAUM.

Toekomstbeeld RAUM 2015

Uitgeest neemt deel in het RAUM. In het voorjaar van 2008 heeft het RAUM haar beleidsnota voor de toekomst aangeboden aan de gemeenten die deelnemer zijn in het recreatieschap. Het RAUM zet in op het realiseren van een recreatiegebied dat is geconcentreerd op recreatie op, in en aan het water. In de beleidsnota wordt een doorkijk gegeven op het jaar 2015.

Het RAUM voorziet, zowel aan de zuidkant als aan de noordkant van het meer, meerdere passantenplaatsen en een ruim aanbod aan kwalitatieve voorzieningen die een stroom van doelgerichte recreanten aantrekt. De verschillende strandjes moeten een uitstekend alternatief bieden voor de kust: kindvriendelijk en uitgerust met parkeervoorziening en een aantrekkelijk horecapunt. In het gebied zijn twee recreatieknooppunten, volledig uitgerust met horeca, speeltoestellen, informatievoorziening, recreatieve dienstverlening (bijv. fietsverhuur) en in- en opstapplaatsen voor wandelen, fietsen, kanoën e.d.

Om de visie voor het recreatiegebied te realiseren zijn door het RAUM de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- de openheid en het natuurhistorische karakter behouden;
- het meer beter profileren als watersporthart van de regio;
- watersportmogelijkheden vergroten;
- randvoorwaarden voor ontwikkelingen verbeteren door te investeren in basisvoorzieningen in de verschillende deelgebieden;
- de deelgebieden in de stadsrandzone beter richten op de vraag vanuit de aangrenzende wijken en het stedelijke gebied, met het accent op functioneel te gebruiken ruimte, oeverrecreatie, routevoorzieningen en watersportvoorzieningen;
- in het strategisch groenproject IJmond-Zaanstad stapsgewijs voorzieningen toevoegen, waarmee de gebieden hun eigen identiteit kunnen ontwikkelen.

Ten aanzien van het punt ‘watersportmogelijkheden vergroten’, dient opgemerkt te worden dat dit voor Uitgeest betekent dat de *kwaliteit van de watersportmogelijkheden* verbeterd kan worden.

3.9 Samenvatting

Het rijk doet in de nota *Ruimte* algemene uitspraken. Voor Uitgeest van belang zijn onder meer het stimuleren van gevarieerd woningaanbod en het koppelen van versnipperde natuur. Het rijk laat de regierol bij gebiedsontwikkeling bij de provincies.

De provincie zet in op het behouden en versterken van bestaande natuur en cultuurhistorisch belangwekkende objecten. Dat kunnen monumenten zijn maar ook landschappen. Ofschoon in de nieuwe structuurvisie van de provincie geen ecologische verbindingen meer worden opgenomen, vindt de provincie het realiseren van deze rijksopgave wel belangrijk. Het buitengebied (van Uitgeest) bezit op veel plekken de indicatie (veen-)weidegebied. Hierover zegt de provincie dat dit in principe beschermd moet worden. De ‘rode contour’ komt in de nieuwe structuurvisie niet meer terug. Wel hanteert de provincie het beleid dat niet buiten de bebouwde omgeving (van Uitgeest) mag worden gebouwd als hier niet een goede reden voor is. Hierbij hanteert de provincie het systeem van de zgn. SER-ladder. In het kort betekent dit: hoe groter de noodzaak van een ingreep, hoe groter de kans dat de provincie wil meewerken.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft een waterbergingsopgave geformuleerd. Op het moment van ter perse gaan van deze structuurvisie bedraagt deze voor de gemeente Uitgeest 11 ha.

Uitgeest maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam. Binnen dit orgaan zijn afspraken gemaakt over de verdeling van woningbouwopgaven. Opgaven worden niet altijd gehaald, bijvoorbeeld door ruimtegebrek. Zowel vanuit de provincie als vanuit de metropoolregio zelf is bereidheid aanwezig om (delen van) woningbouwopgaven te verplaatsen naar locaties waar wel ruimte aanwezig is.

Het beleid van het RAUM is gericht op het bestendigen en verbeteren van de kwaliteit van de watersportmogelijkheden en de recreatieve betekenis van het Uitgeestermeer.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is geïnventariseerd welke relevante wetten en regels er gelden als het gaat om ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeentegrenzen van Uitgeest. Sommige wetten bevatten een helder en vast kader, andere wetten kunnen pas geïnterpreteerd en uitgevoerd worden als er een concreet plan voorligt. Op beide soorten wetgeving en de consequenties voor de opgaven van Uitgeest wordt hier ingegaan.

4.2 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er geluidszones langs verkeerswegen en bedrijven- en industrieterreinen. Binnen een geluidzone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen of ziekenhuizen) onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelastingen.

In de Wet geluidhinder zijn relatief veel verschillende geluidsnormen opgenomen. De voorkeursgrenswaarde voor bijvoorbeeld wegverkeerslawaai is 48 dB, de grenswaarde is afhankelijk van de situatie. De grenswaarde voor nieuwe woningen in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, in buitenstedelijk gebied 53 dB. Bij een geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de grenswaarde is het mogelijk om met een zogenoemde hogere waarde procedure een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde te verlenen. Deze hogere waarden worden verleend door de Milieudienst IJmond.

Industrielawaai

In Uitgeest bevinden zich geen industrieterreinen met een geluidzone zodat dit aspect verder niet relevant is.

Railverkeerslawaai

In Uitgeest bevinden zich twee spoorlijnen, namelijk Alkmaar – Zaandam en Alkmaar – Beverwijk. Bij ontwikkelingen in de nabijheid van deze wegen dient altijd nader geluidsonderzoek verricht te worden. Als relatief dicht bij deze spoorlijnen wordt gebouwd en sprake is van hoge geluidbelastingen kan door het oprichten van een geluidsscherm langs de spoorlijn de geluidbelasting worden verlaagd.

Wegverkeerslawaai

In Uitgeest bevinden zich twee drukke verkeerswegen, namelijk de snelweg A9 en de provinciale weg N203. Bij ontwikkelingen in de nabijheid van deze wegen dient altijd nader geluidsonderzoek verricht te worden. Als relatief dicht bij deze wegen wordt gebouwd en er sprake is van hoge geluidbelastingen kan door bijvoorbeeld het oprichten van geluidsschermen of het aanbrengen van 'stil' asfalt, de geluidbelasting worden verlaagd. Als sprake is van geluidbelastingen die boven de grenswaarde liggen, dan kan ook worden gekozen voor een vliesgevel (in feite een geluidsscherm dat aan een gevel vastzit) of een 'dove' gevel. Een 'dove' gevel heeft het nadeel dat er geen te openen ramen en deuren mogen worden opgenomen in het betreffende gevelvlak.

Toelichting op de geluidscontouren: met behulp van de legenda op de kaart hieronder is aangegeven welke geluidbelastingen optreden. In de witte, groene en oranje vlakken is het projecteren van nieuwbouwwoningen buiten de bebouwde kom geen probleem. Binnen de bebouwde kom geldt een hogere geluidsnorm, daar is woningbouw ook binnen de lichtrode vlakken mogelijk.

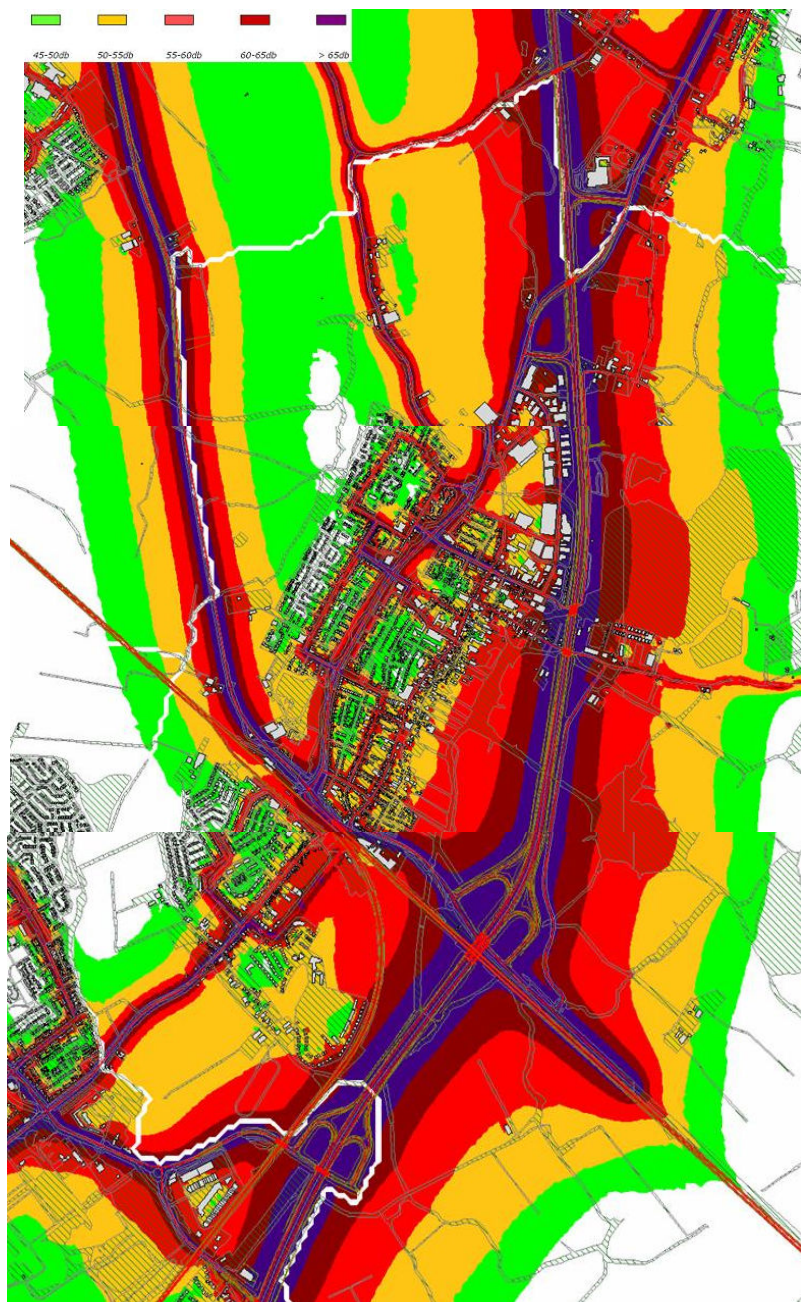


Fig. 17. Vijf verschillende geluidsnormen, vijf verschillende kleuren.

Luchtvaartlawaai

Voor wat betreft luchtvaartlawaai van Schiphol is onderstaande kaart van het beperkingengebied opgenomen. De westelijke grens van het beperkingengebied bevindt zich globaal parallel aan de A9, zie de kaart. Binnen de 20 KE-zone (uit de rijksnota *Ruimte*) mogen geen nieuwe min of meer grootschalige woningbouwplannen plaatsvinden.



Fig. 18. De contouren van het vliegtuiglawaai.

Inmiddels is op rijksniveau de ontwerpwijziging *Luchthavenverkeerbesluit Schiphol (LVB)* in procedure gebracht. De consequentie van deze wijziging is dat de 20 KE-contour over de gehele bebouwde kom van Uitgeest komt te liggen. De ontwerpwijziging is nog niet vastgesteld en heeft op dit moment geen status.

Als er tussentijds geen actie wordt ondernomen tegen de ontwerpwijziging, heeft dat tot gevolg dat er binnen de nieuwe contour geen nieuwe uitleglocaties kunnen worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw, behoudens de in de verstedelijkingsafspraken met het rijk vastgelegde locaties. Herstructurering en intensivering in bestaand bebouwd gebied zijn nu en in de toekomst wel mogelijk.

De provincie heeft haar bezorgdheid geuit over de effecten van de nieuw vast te stellen regels. In zekere zin verruimt de provincie de mogelijkheden voor de gemeentelijke overheden door aan te geven dat er wat haar betreft ook buiten de met het rijk afgesproken locaties ruimte geboden kan worden voor uitleg (bouwen buiten de bebouwde kom). Voorwaarde is dat daarover bestuurlijke afspraken moeten worden gemaakt. De consequentie voor de gemeente Uitgeest is dat er voor uitbreiding van (geplande) woningbouw op uitbreidingslocaties eerst op regionaal niveau bestuurlijke afspraken moeten worden

vastgelegd voordat een aanpassing van de 20 KE-contour is geëffectueerd. In dit kader is deelname aan het overleg binnen de metropoolregio Amsterdam van belang.

In een gezamenlijke reactie van de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest is de minister van VROM gemeld dat de ontwikkeling, waardoor Uitgeest geheel binnen de 20 KE-contour komt te liggen, onaanvaardbaar is. Er dient nog overleg te volgen met de minister.

4.3 Luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project ‘in betekenende’ mate van invloed is op de luchtkwaliteit. De mate van schaalgrootte waaronder niet hoeft te worden getoetst, bedraagt 500 woningen bij één ontsluitingsweg.

In Uitgeest is sprake van relatief lage concentraties van vervuilende stoffen (stikstofdioxide en fijn stof). Ook langs de drukke verkeerswegen treden daarom geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen op. Bij nieuwe woningbouwlocaties levert de Wet luchtkwaliteit dus geen knelpunten.

4.4 Natuurwetgeving

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van beschermde natuurgebieden e.d. worden voorzien, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Indien dit het geval is, kan doorgang van een project mogelijk belemmeringen ondervinden. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Voor bestemmingsplannen en wijzigingen hiervan, kan het noodzakelijk zijn dat een vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet aangevraagd moeten worden. Voor de structuurvisie speelt deze wetgeving verder geen rol. Wel dient in het kader van bestemmingsplannen hier rekening mee gehouden te worden.

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht- en zwaarbeschermden soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige lichtbeschermden soorten de verbodsbepalingen van de flora- en faunawet niet. Voor zwaarbeschermden soorten dient een ontheffing van de flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie van Landbouw Natuur en Voedselkwaliteit (LNV). Dit is een zware procedure met compenserende en mitigerende maatregelen. Voor de structuurvisie is deze wetgeving niet relevant, voor bestemmingsplannen wel.

4.5 Bodem

Bodemkwaliteit kan niet meer los worden gezien van ruimtelijke ordening en ruimtelijke ontwikkeling. Alle in Uitgeest aanwezige bodemonderzoekdossiers zijn in een geautomatiseerd bodeminformatiesysteem ingevoerd. Op basis van deze ingevoerde onderzoeken is voor Uitgeest een bodemkwaliteitskaart gemaakt en is een bodembeheersplan opgesteld waarin de regels zijn opgenomen voor grondverzet op basis van de bodemkwaliteitskaart. Hieronder is de bodemkwaliteitskaart voor de bovengrond van de gemeente Uitgeest weergegeven.

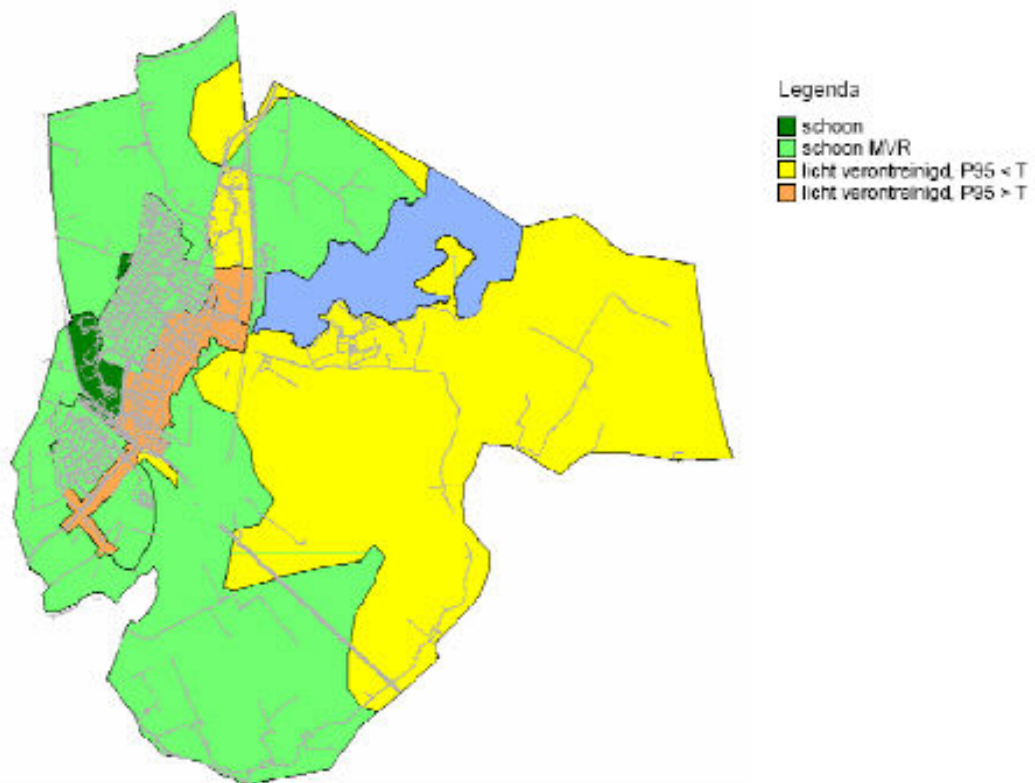


Fig. 19. Bodemkwaliteitskaart gemeente Uitgeest.

Het rijk wil dat in 2030 voor bodem de ‘stabiele eindsituatie’ is bereikt. Dit betekent dat alle bodemverontreiniging beheersbaar moet zijn. VROM stelt tot 2030 budget beschikbaar om bodemverontreiniging aan te pakken.

4.6 Externe veiligheid en gevaarlijke stoffen

Ruimtelijke ontwikkelingen worden beoordeeld op verschillende externe veiligheidsaspecten uit het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen en de circulaire *Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*. Om te kunnen bepalen of een ruimtelijk plan voldoet aan de externe veiligheidsnormen, moeten eerst het plaatsgebonden risico en het groepsrisico worden bepaald. Op onderstaande kaart zijn de voor Uitgeest relevante risicobronnen aangeduid.

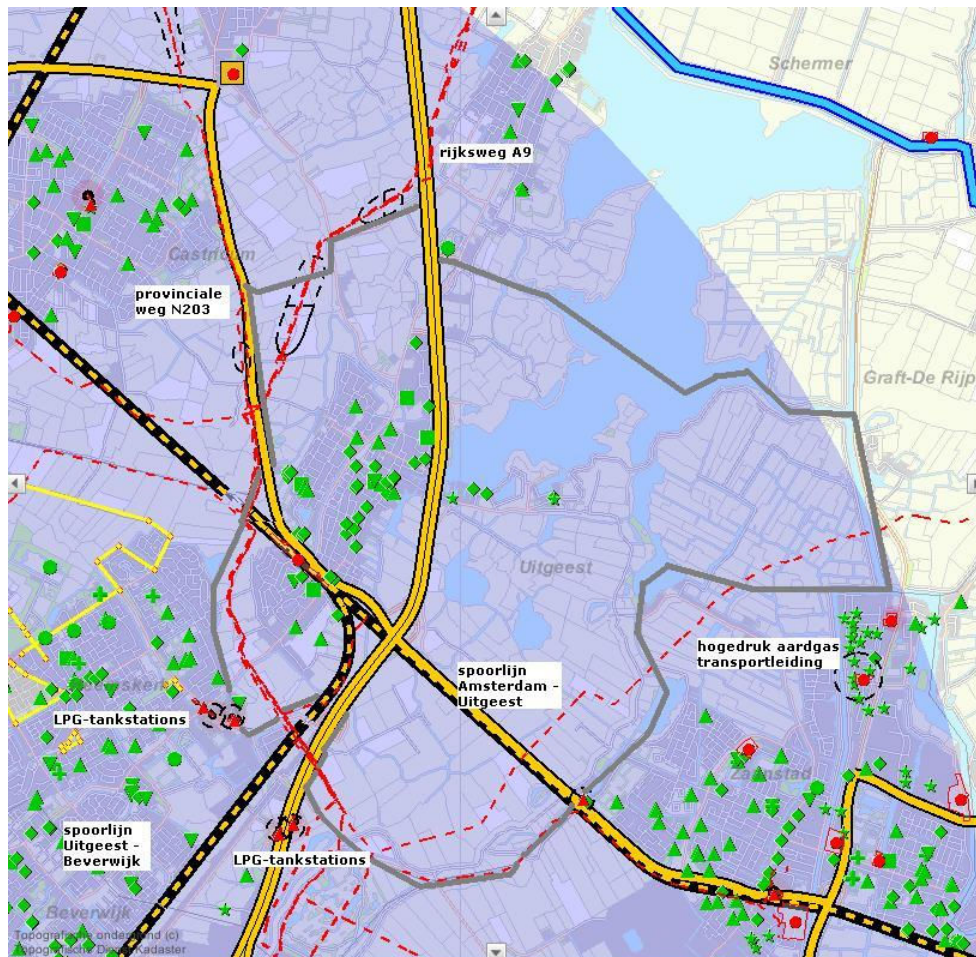


Fig. 20.
Risicokaart provincie Noord-Holland voor professionals
d.d. 1 april 2009

In de gemeente Uitgeest zijn de volgende risicobronnen aan te wijzen:

- rijksweg A9;
- provinciale weg N203;
- spoorlijn Amsterdam – Uitgeest;
- spoorlijn Uitgeest – Beverwijk;
- hogedruk aardgas transportleidingen tussen Uitgeest en Heemskerk.

Hiermee moet rekening worden gehouden bij de feitelijke invulling van mogelijke plangebieden. In sommige gevallen kunnen beschermende maatregelen volstaan, in andere gevallen dienen de risicobronnen verwijderd te worden.

Zowel de rijksweg A9 als de provinciale weg N203 is aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In een zone van 200 meter aan weerszijden van een route, gerekend vanaf de rand van de route, dient het zogenaamde groepsrisico verantwoord te worden. Om de toelaatbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling te kunnen beoordelen, dient er in principe eerst een berekening plaats te vinden. Dat gebeurt in de regel bij de vervaardiging van bestemmingsplannen.

Per 31 december 2009 vindt er geen ammoniakvervoer meer plaats via het spoor dat loopt door Uitgeest. Hiermee is een groot risico-element, waarmee de gemeente Uitgeest te maken had, komen te vervallen.

In de groene corridor tussen Uitgeest en Heemskerk liggen leidingen van het landelijke aardgasleidingnetwerk. Op grond van regelgeving (m.b.t. externe veiligheid) kunnen tot 60 meter uit de as van deze leiding geen (bouw-)werkzaamheden plaatsvinden. Dat betekent dat een strook van 120 meter breedte onbebouwd moet blijven. Met oranje is het Uitgeester grondgebied aangegeven in de groene corridor tussen Heemskerk en Uitgeest. De lichtblauwe strook geeft het leidingentracé en de veiligheidszone weer.

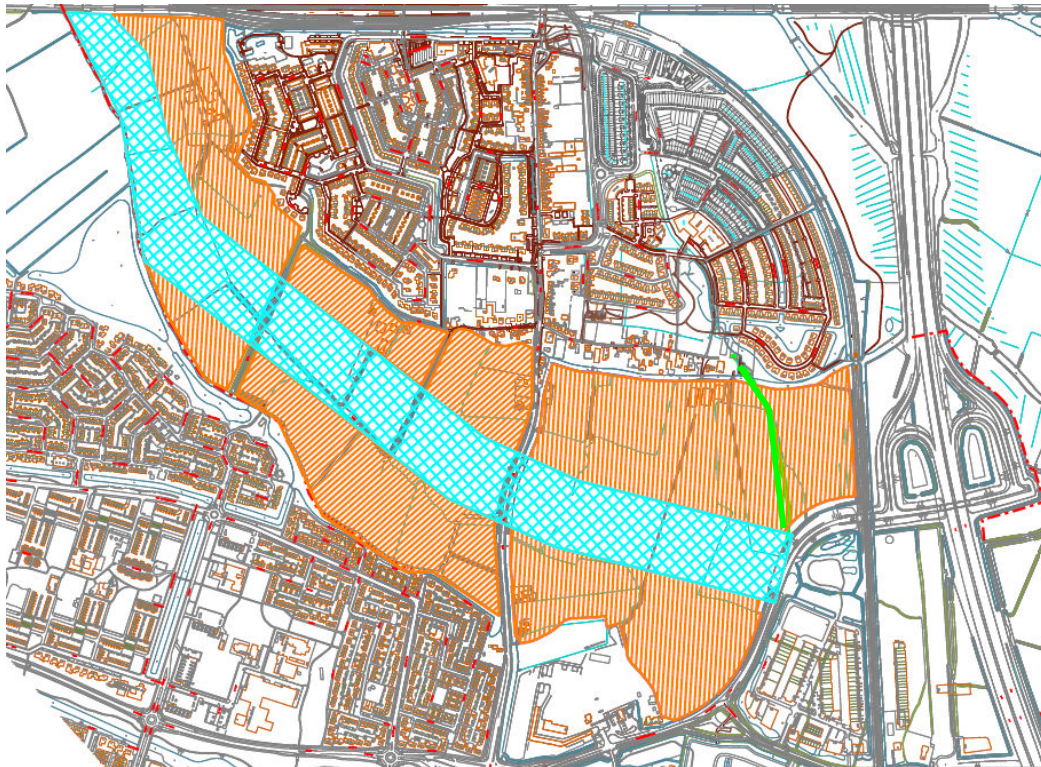


Fig. 21. De groene corridor tussen Uitgeest en Heemskerk (oranje ingekleurd) met het leidingentracé voor aardgas (lichtblauw) en de persleiding van het hoogheemraadschap (groen).

Overigens ligt in hetzelfde gebied tevens een persleiding van het hoogheemraadschap. Deze leiding kan echter verlegd worden en biedt in die zin geen 'hard' obstakel. In het algemeen mag niet binnen een afstand van vijf meter aan weerszijden van deze leiding gebouwd worden. Met groen is de persleiding van het hoogheemraadschap aangegeven.

4.7 Archeologie

Uitgeest ligt in een gebied waarin veel archeologische vondsten zijn gedaan. Er is een inventarisatie gemaakt van archeologisch waardevolle locaties. Zowel de Limmerkoog als het gebied tussen Uitgeest en Heemskerk (Assum e.o.) bezit archeologische waarde. Sinds september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumenten Zorg van kracht (WAMZ). De wet biedt diverse instrumenten om archeologisch onderzoek in ruimtelijke ordeningsprocessen te integreren. Gemeenten zijn nu verplicht om bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met in de bodem aanwezige en te verwachten archeologische overblijfselen. Ook is de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan, dat bodemverstoring tot gevolg heeft, verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van archeologisch onderzoek. Archeologische betekenis van een gebied hoeft niet te betekenen dat daar geen functieveranderingen mogelijk zijn. Wel zal op locatie onderzocht moeten worden wat de archeologische betekenis is en daarna moet besloten worden op welke wijze bescherming moet worden geboden aan mogelijk belangwekkende en behoudenswaardige archeologische grondschaten. Ter illustratie: de

nieuwe wijk Waldijk is gebouwd op gebied met archeologische waarde. Enkele bodemschatten zijn opgegraven en geconserveerd. Overige bodemschatten zijn *in situ* gelaten, behouden op de vindplek.

4.8 Samenvatting

Geluidsoverlast is niet onbekend in Uitgeest. De aanwezigheid van de A9, het spoor en de aanvliegeroute naar Schiphol brengen zgn. geluidscontouren met zich mee. Het wegverkeerslawaaï is in beeld gebracht op het kaartje van fig. 17. Hieruit blijkt dat binnen de bebouwde kom het wegverkeerslawaaï geen onoverkomelijke problemen zal opleveren als het gaat om woningbouw. Wel zal er in incidentele gevallen ontheffing van wetgeving moeten worden verkregen, of moeten er beschermende maatregelen worden genomen. Buiten de bebouwde kom zijn er ook geen onoverkomelijke problemen voor woningbouw, althans voor de locaties die de raad in de toekomstvisie daarvoor heeft aangewezen.

De contour voor luchtvaartlawaaï ligt aan de oostgrens van de bebouwde kom van Uitgeest. In de toekomst is deze regelgeving wellicht aan verandering onderhevig. Het risico bestaat dat er in Uitgeest, als deze regelgeving gaat gelden, in het geheel niet meer buiten de bebouwde kom mag worden gebouwd. Het rijk geeft aan dat (als de nieuwe regelgeving geldt) wel gebouwd mag worden in de nieuwe contour als dit op locaties gebeurt waarover bestuurlijke afspraken zijn gemaakt, zoals VINEX-wijken. De provincie is van mening dat dit ook moet gelden voor overige locaties, mits daarover bestuurlijke afspraken worden gemaakt.

In Uitgeest is er sprake van relatief lage concentraties van vervuilende stoffen. De Wet Luchtkwaliteit levert geen beperkingen op voor Uitgeest.

De natuurbeschermingswet en de flora- en faunawet regelen bescherming voor natuur en dieren. Projecten die in nabijheid van natuurgebieden worden gerealiseerd moeten getoetst worden op mogelijke negatieve effecten. Als blijkt dat hiervan sprake is, kan doorgang van een project mogelijk belemmeringen ondervinden. Ook kunnen compenserende maatregelen geëist worden door het bevoegde gezag. Vanwege de aanwezige EHS- en (veen-)weidegebieden bestaat de mogelijkheid dat Uitgeest hiermee te maken krijgt. Heldere uitspraken zijn er echter nog niet over te doen. Daarvoor moeten plannen een meer concreet gehalte hebben.

Op grond van de bodemkwaliteitskaart is er buiten de bebouwde kom geen bekende vervuiling aanwezig. Binnen de bebouwde kom is er wel vervuiling. Bij het concreet worden van plannen dient altijd een nader onderzoek plaats te vinden.

Ten aanzien van externe veiligheid laat een eerste inventarisatie zien dat er binnen de gemeente zgn. risicobronnen aanwezig zijn. Hiermee moet rekening worden gehouden bij planontwikkeling. Relevant in dit kader is in elk geval de hogedrukleiding van het landelijke aardgasnetwerk, die ten zuiden van de bebouwde kom loopt. 60 meter vanuit de as van deze leiding mogen geen grond- of bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Uitgeest ligt in een archeologisch belangwekkend gebied. Bij planontwikkeling moet archeologisch onderzoek plaatsvinden. Aan de hand daarvan kan blijken dat er archeologisch belangrijke waarden aanwezig zijn in een gebied waar een ontwikkeling voorzien wordt. In dergelijke gevallen moet dan een nadere afweging gemaakt worden hoe om te gaan met de aangetroffen archeologische waarden in het gebied.

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke beleid gemeente Uitgeest

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het bestaande gemeentelijke beleid genoemd dat een relatie heeft met de structuurvisie. Als de gemeente eerder beleid heeft vastgesteld dient dat te worden meegenomen in de structuurvisie, indien dat beleid nog relevant is. De op 7 oktober 2009 vastgestelde toekomstvisie is hier uiteraard leidend. Er zijn echter ook andere zaken die betekenis hebben. Ook die zijn in dit hoofdstuk genoemd.

5.2 Ontwikkelingsvisie noordelijke dorpskom

De *Ontwikkelingsvisie noordelijke dorpskom* werd ongeveer tien jaar geleden opgesteld. Doel van de notitie was het versterken van functionele en ruimtelijke samenhang van activiteiten en locaties en behouden en optimaliseren van goed werkende elementen in de ruimtelijke en functionele structuur. Kort gezegd is gekozen voor het bundelen van bepaalde functies in bepaalde gebieden. Detailhandel is gecentreerd rond de Prinses Beatrixlaan / Westergeest. Dienstverlenende functies zijn gecentreerd rond het gemeentehuis. Recreatievoorzieningen werden voorzien rond de haven.

Ofschoon de notitie al enigszins gedateerd is, zijn de principes nog steeds actueel. Het bundelen en centreren van activiteiten is in de regel een goede manier om de structuur waarin de functies plaatshebben te verstevigen. Ook kunnen door bundeling van functies meer rendement en meerwaarde worden behaald.

5.3 Traject Dorpsplan en gevestigde voorkeursrechten

In 2007 is binnen de gemeente Uitgeest een proces in gang gezet voor de vervaardiging van het Dorpsplan. Dit proces is in 2008 afgebroken. De raad heeft zich naar aanleiding van signalen uit de bevolking uitgesproken tegen de bebouwing van de Castricumerpolder en de ijsbaan.

Wel was in het kader van de voorbereiding op het Dorpsplan een aantal voorkeursrechten gevestigd. In figuur 22 is aangegeven welke voorkeursrechten er op dit moment (januari 2010) nog gelden. In het visiedeel van deze structuurvisie zal benoemd worden op welke locaties de voorkeursrechten dienen te worden gehandhaafd. Overigens betreft het meest zuidelijke perceel een voorkeursrecht dat niet is gevestigd in het kader van het Dorpsplan maar in het kader van de mogelijke komst van het Rode Kruis Ziekenhuis.

Hoofdstuk 10 gaat nader in op de wenselijkheid van het handhaven van de diverse voorkeursrechten.



Fig. 22. Geldende voorkeursrechten op 1 januari 2010.

5.4 Water

Op 14 maart 2008 is een bestuurlijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente Uitgeest en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In deze overeenkomst is een aantal afspraken en doelen vastgelegd. De gezamenlijke doelen die in de bestuursovereenkomst zijn geformuleerd luiden:

- het waarborgen van een kwalitatief en kwantitatief goed functionerend watersysteem in Uitgeest;
- het realiseren van een goed functionerend, veilig en ecologisch gezond watersysteem voor nu en later, dat voldoet aan wet- en regelgeving en dat aansluit bij het unieke landschap binnen het plangebied;
- het vergroten van de belevingswaarde en het creëren van voldoende plaats voor recreatie.

Het waterplan geeft aan dat het gehele grondgebied van Uitgeest nog niet voldoet aan de werknormen voor het voorkomen van wateroverlast door inundaties (het onderwaterlopen van land, vooral in nood-situaties), zoals die zijn opgesteld door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het betreft hier zowel de het verstedelijkte gebied als de poldergebieden Uitgeester- en Heemskerkerbroek en Castricumerpolder.

5.5 Toekomstvisie Uitgeest

In de gemeenteraad van 7 oktober 2009 heeft de raad de Toekomstvisie Uitgeest 2020 vastgesteld. Voor de beoogde groei dienen de inbreidingslocaties binnen de gemeente benut te worden; als uitbreidingslocaties worden genoemd de gebieden Limmerkoog en het gebied tussen Uitgeest en Heemskerk.

De bouwopgave binnen de Limmerkoog dient plaats te vinden in het gebied dat begrensd wordt door de Geesterweg en de Uitgeesterweg en dat loopt tot en met 'de kassen van Baars'. Dit met inachtneming van de maximale bouwhoogte in verband met de aanwezige molenbiotoop van molen de Dog.

De bouwopgave in het gebied tussen Uitgeest en Heemskerk wordt begrensd door Assum, de Tolweg, de gemeentegrens en de spoorlijn Uitgeest - Beverwijk. Daarbij heeft de raad de volgende voorwaarden gesteld:

- het bouwen van wooneenheden wordt beperkt tot woningen die het omliggende groene gebied geen geweld aandoen;
- de huidige bestemming van dit gebied wordt slechts gewijzigd bij definitieve vestiging van het Rode Kruis Ziekenhuis in dit gebied;
- zolang er nog geen uitsluitsel is omtrent de komst van het Rode Kruis Ziekenhuis naar Uitgeest is het niet zeker dat aan de zuidkant van de gemeente kan worden gebouwd;
- de ecologische verbindingzone, die voorzien is in dit gebied dient te worden ontwikkeld.

5.6 Samenvatting

De principes van de *Ontwikkelingsvisie noordelijke dorpskom* zijn nog steeds actueel: versterken van functionele en ruimtelijke samenhang, bundelen van functie. Vanuit het proces rond het Dorpsplan heeft de raad besloten om de Castricumerpolder en de ijsbaan niet te bebouwen. Naar aanleiding van het Dorpsplan zijn diverse voorkeursrechten gevestigd.

Sinds 14 maart 2008 bestaat er een bestuurlijke overeenkomst tussen het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en het gemeentebestuur van Uitgeest. Kort gezegd is afgesproken dat beide partijen zich zullen inzetten voor een kwalitatief en kwantitatief goed functionerend watersysteem.

Als laatste is de *Toekomstvisie Uitgeest 2020* aan bod gekomen. Hierin heeft de raad zich uitgesproken voor het benutten van inbreidingslocaties en bovendien een deel van de Limmerkoog en van het gebied tussen Heemskerk en Uitgeest als woningbouwlocatie aangewezen (onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat in dit laatste gebied ontwikkeling alleen mogelijk is als het RKZ daar gevestigd zal worden).

Hoofdstuk 6 Opgaven en trends

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn trends en gemeentelijke plannen en opgaven benoemd. Dat is gedaan om een beeld te geven van de invloeden waar Uitgeest mee te maken krijgt. In het volgende hoofdstuk, het vi-siedeel, wordt een ruimtelijke invulling gegeven voor sommige van deze opgaven en plannen.

6.2 Wonen en volkshuisvesting

Vergrijzing

In onderstaande grafiek is de bevolkingsopbouw van Uitgeest per 1 januari 2009 weergegeven. De jeugd is goed vertegenwoordigd in Uitgeest. De leeftijdscategorie van ca. 20 tot 35 is ondervertegenwoordigd. De leeftijdscategorie vanaf 45 jaar is relatief het grootst in Uitgeest. Deze grafiek geeft een trend weer, die ook op landelijk niveau aanwezig is. Er komt een grote grijze golf aan. Het effect hiervan is dat meer aandacht gegeven moet worden aan de inrichting en functionaliteit van woningen. Dit is zowel een kwalitatieve opgave als een kwantitatieve opgave.

Fout! Objecten kunnen niet worden gemaakt door veldcodes te bewerken.

Fig. 23. Bevolkingsopbouw Uitgeest per 1 januari 2009.

Natuurlijke groei

De natuurlijke groei in Uitgeest zoals die verwacht wordt (dus zónder instroom vanuit andere gemeenten) is bescheiden. Op grond van de laatste prognoses (herziening rapport Companen d.d. 24 maart 2009) is voor de komende 10 jaar een groei van de Uitgeester bevolking voorzien van circa 320 personen.

Woningbezetting

De gemiddelde woningbezetting neemt sinds enkele decennia af en zal in de toekomst nog verder afnemen. Dit geldt voor het gemiddelde van Nederland en ook voor Uitgeest. De huidige bezetting per woning is zoals hiervoor al gemeld 2,48. De woningbezetting zoals die voorzien is rond 2020 (in geval van louter natuurlijke bevolkingsgroei in Uitgeest) is 2,34. Daarna daalt de woningbezetting al snel naar 2,31.

Woningaanbod

Al eerder is gemeld dat het huidige woningaanbod qua samenstelling te eenzijdig is. Deze eenzijdigheid heeft als resultaat dat er onvoldoende doorstroming is binnen het woningbestand. Door een niet voldoende gevarieerde woningvoorraad blokkeert de doorstroming.

Om te komen tot een inwonersaantal van circa 14.000, zoals in de toekomstvisie is vastgelegd, is een uitbreiding van de woningvoorraad van indicatief 500 woningen nodig. Hierbij moet, bij het maken van concrete ontwikkelingsplannen, goed gekeken worden naar het woningtype. Immers een woningaanbod van voldoende diversiteit (bouwen voor meerdere doelgroepen en in meerdere prijsklassen) is een eerste vereiste voor een gelijkmatige bevolkingsamenstelling. Overigens is dit ook een doelstelling uit de nota *Ruimte* van het rijk.

Levensloopbestendig bouwen

Binnen een specifieke doelgroep, de ouderen, is er nog een tendens gaande. Ouderen willen langer zelfstandig blijven wonen. Vaak wordt dit belemmerd, doordat de huisvesting waar zij gebruik van maken, niet is ingericht op de specifieke wensen en voorwaarden waarmee ouderen te maken hebben. Een simpel voorbeeld: niet altijd is een gelijkvloerse slaapruiimte beschikbaar. Dan zijn de enige alter-

natieven verhuizen of verbouwen. Dat is voor deze doelgroep geen sinecure. Om ouderen toch te faciliteren in de behoefte om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, moet levensloopbestendig gebouwd worden. Dat houdt in dit kader in dat nieuw te bouwen woningen ingericht worden op veranderende behoeften.

Regionale afspraken

De provincie stimuleert woningbouwopgaven binnen de provincie. In het vigerende streekplan is een woningbouwopgave tot 2020 aangegeven van 166.000 voor de gehele provincie. Dit getal is te beschouwen als een minimumtaakstelling. De provincie is ten aanzien van de woningbouwopgave ingedeeld in verschillende regio's. Om bij te houden in hoeverre de opgaven gehaald worden houdt de provincie de taakstelling en de realisatie ervan bij door het uitbrengen van een jaarlijkse woningbouwmonitor.

De geformuleerde minimale taakstelling voor de periode 2000 - 2020 voor de subregio IJmond bedraagt 9.000 woningen. Hiervan is per 1 januari 2010 rond de 50 % (afgerond) gerealiseerd. De IJmond ligt dus op koers qua woningbouw. Een deel van de opgave dient overigens door middel van herstructurering behaald te worden. De regio IJmond is een van de weinige regio's die de provinciale taakstellingen haalt. De meerderheid van de regio's haalt zijn taakstelling niet. In de woningbouwmonitor geeft de provincie aan dat uitwisseling van woningbouwopgaven is toegestaan; de ene subregio kan tekorten voor de andere subregio compenseren.

Voor de periode 2005 - 2009 is tussen diverse gemeenten een convenant gesloten voor de realisatie van de woningbouwopgave. Er is voor de IJmond een nadere verdeling gemaakt van woningbouw aantallen tussen Uitgeest, Beverwijk, Velsen en Heemskerk. De in het convenant geformuleerde opgaven zijn nagenoeg volledig gerealiseerd.

Voor de periode 2010 - 2020 is binnen het verband van de metropoolregio Amsterdam, waarbinnen de IJmond valt, opnieuw gekeken naar de taakstelling voor woningbouw. De opgaven voor de regio IJmond zijn niet veranderd. Binnen de metropoolregio is op 9 april 2009 bestuurlijk bekrachtigd dat de taakstelling voor de IJmond in stand blijft. Er zullen vanaf 2010 (nog) circa 5.000 woningen gerealiseerd moeten worden. Wel dienen nieuwe afspraken gemaakt te worden tussen de partners binnen de regio IJmond over de verdeling van de woningbouwopgave.

Op het niveau van de metropoolregio wordt onderkend dat de grens van de binnenstedelijke mogelijkheden (vervangende nieuwbouw / herstructurering) in zicht komt. Vervangende nieuwbouw, zo is de conclusie binnen de metropoolregio, levert in het algemeen niet een groter aantal woningen op. De groeitaakstelling van het aantal woningen tot 2020 binnen de regio is daarom een blijvend aandachtspunt.

Draagvlak en capaciteit van de regio

Wonen in de IJmond is populair en de belangstelling voor wonen in de regio IJmond zal blijven bestaan, omdat het prijsniveau in de IJmond relatief laag ligt en natuur en grootstedelijke voorzieningen binnen handbereik liggen. De regio staat open voor deze instroom van buiten, zoals die heeft plaatsgevonden in Velsbroek, Broekpolder en Waldijk. Daardoor bestaat er wel behoefte aan nieuwe uitleglocaties voor woningbouw. Ook dit wordt onderkend op het niveau van de metropoolregio.

Geconcludeerd kan worden dat Uitgeest, los nog van de vraag óf en wáár er extra opgave gerealiseerd moet worden, een locatie is waar extra woningen ook verkocht zullen worden. Met andere woorden: Uitgeest heeft een behoorlijke groeipotentie.

Taakstelling Uitgeest vanuit de metropoolregio

Vanuit de metropoolregio is voor Uitgeest uitgegaan van een minimumtaakstelling van ca. 200 woningen tot 2020. Deze taakstelling is niet realistisch omdat op grond van de bestaande en nieuwe prognoses alleen al voor *eigen groei* tot 2020 jaar 300 woningen nodig zijn.

De raad van Uitgeest heeft in de toekomstvisie vastgelegd dat Uitgeest moet groeien naar circa 14.000 inwoners. Volgens de huidige schattingen zijn hiervoor ongeveer 500 woningen nodig. Dat is bedoeld voor eigen inwoners en ook nieuwe inwoners. Naast de 200 door de regio gewenste woningen moeten er daarom bestuurlijke afspraken gemaakt worden voor nog eens circa 300 woningen om zodoende de taakstelling van ongeveer 500 woningen ook daadwerkelijk te kunnen halen. Door het realiseren van deze taakstelling wordt compensatie geboden aan (sub-)regio's die hun taakstelling niet halen.

HMS en sportpark De Koog

Op de locaties HMS-terrein en sportpark De Koog wordt een deel van de taakstelling van Uitgeest op het gebied van woningbouw gerealiseerd. Overigens is deze taakstelling al eerder afgesproken en heeft het in die zin voor deze structuurvisie geen toegevoegde waarde.

6.3 Voorzieningen

De gemeente heeft als beleidsuitgangspunt dat de voorzieningen die de gemeente op dit moment heeft, in stand blijven. Dit beleidsgegeven is vastgelegd in de *Toekomstvisie Uitgeest 2020*. Daarin is ook vastgelegd hoe dit doel bereikt en bestendig kan worden: door de groei van het aantal inwoners te faciliteren. Uit eerder onderzoek is gebleken dat de huidige voorzieningen ook voldoende diensten aanbieden voor een inwonersaantal van circa 14.000.

Multi Functionele Accommodatie (MFA)

Op gemeentelijk niveau wordt gewerkt aan de uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Doelen van deze wet zijn o.a. het voeren van een gemeentelijke regierol in de uitvoering van maatschappelijke taken en het bereiken van een hogere effectiviteit van de geboden (welzijns- en gezondheidszorg-)voorzieningen. Concreet gebeurt dit door voorzieningen, en de locaties van waaruit deze aangeboden worden, te bundelen.

In maart 2009 zijn er constructieve gesprekken gevoerd met diverse schoolbesturen over hun wens om gezamenlijk binnen een locatie te werken. Uitgangspunt van de schoolbesturen is dat de verschillende scholen in de nieuwbouw ieder hun eigen identiteit behouden en uitstralen. Iedere school gaat uit van een eigen onderwijsconcept. Dus ieder een eigen entree en gebouwdeel. Wel is de wens aanwezig om daar waar faciliteiten gedeeld kunnen worden, deze ook gezamenlijk te benutten. Ook is de wens uitgesproken om meer partners te betrekken bij het project en vervolgens tot een brede school te komen. Vanuit de schoolbesturen is aangegeven dat 2012 de streefdatum is voor ingebruikname van de nieuwe locatie. De door de scholen uitgesproken voorkeur is de locatie Geesterweg-Castricumweg. De wens van de beide scholen om fysiek samen te gaan, past in de geest van de Wmo-gedachte en het gemeentelijke streven om een brede school te realiseren.

Behalve over een brede school, wordt ook nagedacht over het ontwikkelen van een gebundeld voorzieningenaanbod op deze locatie. Het betreft een Multi Functionele Accommodatie (MFA) waarin naast de brede school, ook andere voorzieningen als een huisartsenpost, de bibliotheek en zorgvoorzieningen geïntegreerd zijn. Doordat ook ouderenwoningen mogelijk deel gaan uitmaken van deze MFA ontstaat een vitaal centrum in de dorpskern waarin de woon-, zorg-, en welzijnsfuncties gebundeld zijn en waarin het ook voor ouderen die minder mobiel zijn mogelijk is zelfstandig te blijven wonen. Door het verhuizen van de basisscholen Molenhoek en Binnenmeer naar een MFA ontstaat de mogelijkheid de vrijkomende locaties te gebruiken als inbreidingslocaties voor woningbouw.

6.4 Rode Kruis Ziekenhuis

Begin 2009 is door de directie van het Rode Kruis Ziekenhuis (RKZ) uitgesproken dat voor de nieuwbouw van het RKZ een voorkeur bestaat voor vestiging aan de A9, op het grondgebied van zowel de gemeente Heemskerk als de gemeente Uitgeest. Het nut van verplaatsing naar een beter toegankelijke plek wordt door de gemeente Uitgeest onderkend en vanuit oogpunt van algemeen belang is medewerking toegezegd.

Als het RKZ er komt wordt de omgeving, zoals die er in 2009 uitziet, aanzienlijk veranderd. Met de verandering van de omgeving verandert ook de beleving van het gebied. In die zin betekent de komst van het RKZ ook dat gezocht moet worden naar een meer diverse invulling van het gebied.

Meewerken is niet alleen maar planologisch medewerking verlenen, maar ook de omliggende omgeving en functies zo goed mogelijk bij elkaar te laten passen en deze te integreren in de gemeentelijke woningbouwopgave. Er kan bovendien meerwaarde uit de realisatie van het RKZ gehaald worden door aan een ziekenhuis gerelateerde functies, zoals gezondheidszorg of combinaties op het gebied van wonen en zorg, in het gebied toe te staan.

6.5 Recreatie

De recreatieve opgave van Uitgeest volgt uit de vaststelling van de ontwikkelingsvisie RAUM door de raad van Uitgeest in april 2008.

- het behouden van de openheid en het natuurhistorische karakter van het meer e.o.;
- het meer beter profileren als watersportregio;
- het verbeteren van de watersportmogelijkheden;
- randvoorwaarden voor ontwikkelingen vergroten door te investeren in basisvoorzieningen in verschillende deelgebieden;
- daar waar het meer grenst aan stadsrandgebieden, het functionele recreatieve gebruik beter in te richten op de recreatieve vraag van de aangrenzende woongebieden.

Versterking van de recreatieve betekenis van het Uitgeestermeer voor de regio is voor een deel gericht op het verder ontwikkelen van het gebied tussen de Lagendijk en het recreatieterrein Dorregeest. De opgave ligt in het versterken van de recreatie. Het binnenhavengebied van Uitgeest, dat ligt in de bebouwde kom, heeft ook een recreatieve functie. Het levendiger maken van dit gebied zal de recreatieve betekenis vergroten. Gezocht moet worden naar een goede mix van functies in dit gebied om dit doel te halen. Woningbouw is daar zeker een onderdeel van.

6.6 Werken en bedrijvigheid

Vanuit het rijk en de provincie heeft Uitgeest geen concrete opgaven gekregen op dit beleidsthema. Voor Uitgeest zelf is het wel van belang dat de bestaande economische situatie (ligging bedrijventerrein en hoeveelheid bedrijven) behouden blijft en kwalitatief kan worden verbeterd. Ook het terrein rond de binnenhaven, dat veel recreatieve potentie bezit, kan beter benut worden.

In de nota Ruimte geeft het rijk wel aan dat het aantal agrarische bedrijven afneemt en dat (daardoor) de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden achteruitgaat. Het rijk is van mening dat door het stimuleren van economische maatregelen (op beperkt schaalniveau) het behoud van het Hollands cultuurlandschap bewerkstelligd wordt. Overigens is het Hollands cultuurlandschap in Uitgeest niet in gevaar.

6.7 Verkeer en vervoer

Aansluiting A8-A9

In juni 2008 heeft bij provincie Noord-Holland, stadsregio Amsterdam, gemeenten Zaanstad, Beverwijk, Uitgeest en Heemskerk besluitvorming in colleges plaatsgevonden (zonder financiële consequenties voor Uitgeest) op basis van een verkenningenrapport Verbinding A8 - A9. Er is uitgesproken dat een additionele wegverbinding A8 - A9 noodzakelijk is om de vraagstukken van bereikbaarheid, verkeersveiligheid, woon- en leefmilieu aan te pakken. Doortrekken van de A8 en aansluiting op de A9 bij het knooppunt Heemskerk, uitgevoerd als 80 km/uur weg (de Heemskerkvariant) is aangemerkt als voorkeursvariant. Speciale aandacht moet worden geschonken aan de landschappelijke inpassing van de weg. De opgave is het vinden van een aansluiting op de A9, met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden

Transferium NS-station

NS heeft het station Uitgeest de functie van transferium gegeven. In praktijk betekent dit dat er extra parkeerruimte zal komen voor reizigers die met de fiets of auto naar het station komen. Samen met

provincie en Prorail worden extra fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd. Ruimte voor extra autoparkeerplaatsen moet nog worden gevonden.

6.8 Water

Ten aanzien van de wateropgaven zijn twee plannen van belang: het *Provinciaal Waterplan* en het regionale waterplan waaraan Uitgeest zich bestuurlijk heeft geëngageerd. De veranderingen in het klimaat vereisen dat er (nood-)waterbergingen worden aangelegd. De hiervoor voorziene gebieden liggen voor een deel op Uitgeester grondgebied.

Het *Provinciaal Waterplan* bevat enkele opgaven voor waterberging waar ook Uitgeest mee te maken heeft. Ofschoon het waterplan alleen de provincie bindt, is de wateropgave voor Uitgeest, als laaggelegen gebied zeer relevant. Oplossingen zoeken voor problemen die voortkomen uit (toekomstige) klimaatveranderingen, is een gedeelde verantwoordelijkheid. Meewerken aan de wateropgave is vanuit algemeen belang een 'must'. Wel is van belang dat dit op een goede manier wordt ingepast in landschap en beschikbare ruimte. Over de exacte opgave voor de waterberging vindt nog overleg plaats tussen de betrokken partijen. Voorlopig gaat het voor Uitgeest om een opgave van in totaal 11 ha. waterberging.

In het regionaal waterplan staat een aantal streefbeelden en ambities geformuleerd voor de planperiode van 2008 tot en met 2017. Verbeteren van de waterkwaliteit van het Uitgeestermeer en de diverse stroomgebieden binnen de Uitgeester polders is een belangrijke ambitie. Daarnaast is het volgende opgenomen:

- het streven om het water binnen Uitgeest (voor zover daartoe geschikt) te laten bijdragen aan de belevingswaarde van het gebied en het stimuleren van het recreatieve gebruik;
- het streven om de natte ecologische verbinding tussen Heemskerk en Uitgeest door te trekken naar de Kil;
- het streven om een waterhuishoudkundige aansluiting aan te leggen van de woonwijken Kleis-west en Waldijk naar het ecologisch tracé tussen Heemskerk en Uitgeest (een gedeeltelijke openwaterverbinding). Deze is inmiddels gereed;
- sanering van nooduitlaten van het riool en afkoppeling van 31% van de verharding van het Oude Dorp (aanbrengen van gescheiden rioolstelsels). Ook het aanleggen van drainage om de grondwaterstand te reguleren hoort bij deze ambitie;
- het streven is gericht op het volledig scheiden van afvalwater en regenwater;
- de kans op en de mate van overlast door inundaties terugdringen door het aanleggen van extra waterberging.

In het regionaal waterplan is geformuleerd dat getracht zal worden om hierbij meerwaarde te creëren in de vorm van recreatief medegebruik en ecologische waarden. Tevens wordt aandacht gevraagd voor een goede inpassing van de waterberging in het landschap zodat de waterberging een verrijking van het landschap kan vormen.

6.9 Natuur en ecologie

Rijk en provincie hebben in hun beleidsplannen heldere uitgangspunten geformuleerd:

- bestaande natuur behouden en waar mogelijk versterken;
- daar waar gepland het aanleggen van ecologische verbindingzones.

Het Uitgeester buitengebied heeft over het algemeen een normale tot grote natuurwaarde. In het buitengebied worden overigens óók (op het aan Uitgeest grenzende puntje van de Limmerkoog en het deel van Assum waar mogelijk het RKZ komt) geen ontwikkelingen voorzien die de rijks- en provincieopgaven doorkruisen.

6.10 Cultuurhistorie

In en rond Uitgeest bezit het landschap een grote veelzijdigheid aan cultuurhistorische elementen. Uitgeest zelf kent veertien rijksmonumenten. Langs en door Uitgeest loopt de Stelling van Amsterdam, er lopen historische water- en dijkstructuren in en rond Uitgeest: dit zijn slechts enkele elementen. De provincie zet in op behoud van deze waarden. Ook ligt Uitgeest in een belangwekkend archeologisch gebied.

6.11 Samenvatting

Uitgeest heeft te maken met trends en diverse opgaven die een ruimtelijke betekenis hebben:

- de toekomstige vergrijzing van de bevolking, het veranderen van de gemiddelde woningbezetting, de eenzijdige samenstelling van het woningaanbod, de woningbouwopgave van de metropoolregio Amsterdam en de eigen woningbouwopgave betekenen een claim op de ruimte;
- het in stand houden van het huidige voorzieningenniveau;
- de mogelijke komst van het Rode Kruis Ziekenhuis;
- de mogelijke realisatie van een Multi Functionele Accommodatie / brede school;
- het verbeteren van de recreatieve kwaliteit, versterken van de recreatieve betekenis van het Uitgeestermeer;
- het bestendigen van de kwaliteit van het huidige bedrijventerrein;
- het vinden van een mogelijke locatie voor de verbinding tussen de A8 en de A9;
- het realiseren van de doelen uit het regionaal waterplan, waaronder het aanleggen van extra waterberging (11 ha.);
- het behoud en versterken van de bestaande natuur;
- het behoud van de cultuurhistorische elementen in de gemeente.

In het volgende hoofdstuk wordt de Uitgeester visie op deze opgaven gegeven. Dit gebeurt in paragrafen met elk een thema. Hierbij worden, waar nodig, de geïnventariseerde gegevens, randvoorwaarden en wettelijke begrenzingen betrokken, die er ten aanzien van een beleidsthema zijn.

Hoofdstuk 7 Visie op wonen en volkshuisvesting

7.1 Algemeen

In de hoofdstukken 7, 8 en 9 worden de opgaven uit het vorige hoofdstuk vertaald naar de visie. Hierbij wordt gebruik gemaakt van gegevens, randvoorwaarden en wettelijke beperkingen die in vorige hoofdstukken zijn genoemd. Daar waar dat ruimtelijke consequenties heeft, wordt dit in beeld gebracht op de kaart, die bij deze structuurvisie behoort.

7.2 Wonen

Er moet ruimte gevonden worden om nieuwe woningen te bouwen die benodigd zijn voor de eigen bevolkingsgroei en ruimte voor de extra gewenste groei om te komen tot een inwonersaantal van circa 14.000 inwoners. Rijk en provincie hebben als beleid dat groei allereerst binnenstedelijk dient te worden opgevangen. Uitgeest deelt die opvatting. Toch zal Uitgeest er niet aan ontkomen om enige uitbreiding buiten de huidige bebouwde kom te realiseren.

Net als de rest van Nederland, vergrijst Uitgeest. De komende tien tot twintig jaar zal aandacht gegeven moeten worden aan het faciliteren van de doelgroep ouderen. Dit kan door het levensloopbestendig bouwen voor de oudere generaties. Op deze wijze kan deze doelgroep worden gefaciliteerd in de bij die doelgroep behorende veranderende behoeftes.

Het huidige woningaanbod in Uitgeest is qua samenstelling eenzijdig. Deze eenzijdigheid heeft als resultaat dat er onvoldoende doorstroming is binnen het woningbestand. Er moet worden gebouwd met voldoende variatie in het woningaanbod. Hierdoor wordt doorstroming bevorderd en worden condities geschapen voor een minder eenzijdige bevolkingssamenstelling. Dat komt de leefbaarheid van het dorp ten goede en zorgt bovendien voor een gelijkmatige bevolkingssamenstelling.

7.3 Inbreiden

De raad van Uitgeest heeft in de Toekomstvisie uitgesproken dat in elk geval de binnenstedelijke locaties benut dienen te worden. In de *Startnotitie Toekomstvisie Uitgeest* is al een aanzet gegeven gemaakt voor mogelijke inbreidingslocaties. In figuur 24 zijn locaties in beeld gebracht waar de gemeentelijke inbreiding mogelijk acht.

Bij inbreiding dient er altijd een balans gevonden te worden tussen de omgeving en de opgave die gerealiseerd moet worden. Bovendien is bij inbreiding woningbouw ook vaak kostendrager van de ontwikkeling. De meest optimale mix tussen deze elementen bepaalt uiteindelijk de ruimtelijke ontwikkeling die er dan volgt. Op onderstaand kaartje zijn de meest relevante inbreidingslocaties weergegeven. De kaart is geen uitputtende opsomming omdat nieuwe op dit moment niet voorziene ontwikkelingen nieuwe kansen kunnen bieden.

Inbreiding is geen doel maar een middel. Toch is inbreiden meer dan alleen maar het louter bouwen van woningen. Het kan ervoor zorgen dat bestaande structuren in het dorp (zowel ruimtelijk als functioneel) verbeterd of versterkt worden. Inbreiding dient altijd zorgvuldig te gebeuren. In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van de buurten van Uitgeest. Daar waar inbreiding plaatsvindt, zal het karakter van de buurt waarin dit gebeurt, gerespecteerd moeten worden. De kwaliteiten en karakteristieken die in de analyse van de buurten zijn beschreven (in hoofdstuk 2) dienen behouden te blijven en zijn leidend in verdere ontwerpen.

Hieronder zijn de inbreidingslocaties in kaart gebracht. Op deze locaties wordt inbreiding voorzien

1. Hoorne / hoek Populierenlaan
2. Langebuurt
3. De Meet (Castricummerweg / Geesterweg)
4. Prinses Irenelaan
5. Volkstuinencomplex de Zierendervaart
6. Westergeest
7. 'Galvano'-terrein (e.o.)
8. achtererven Kleis

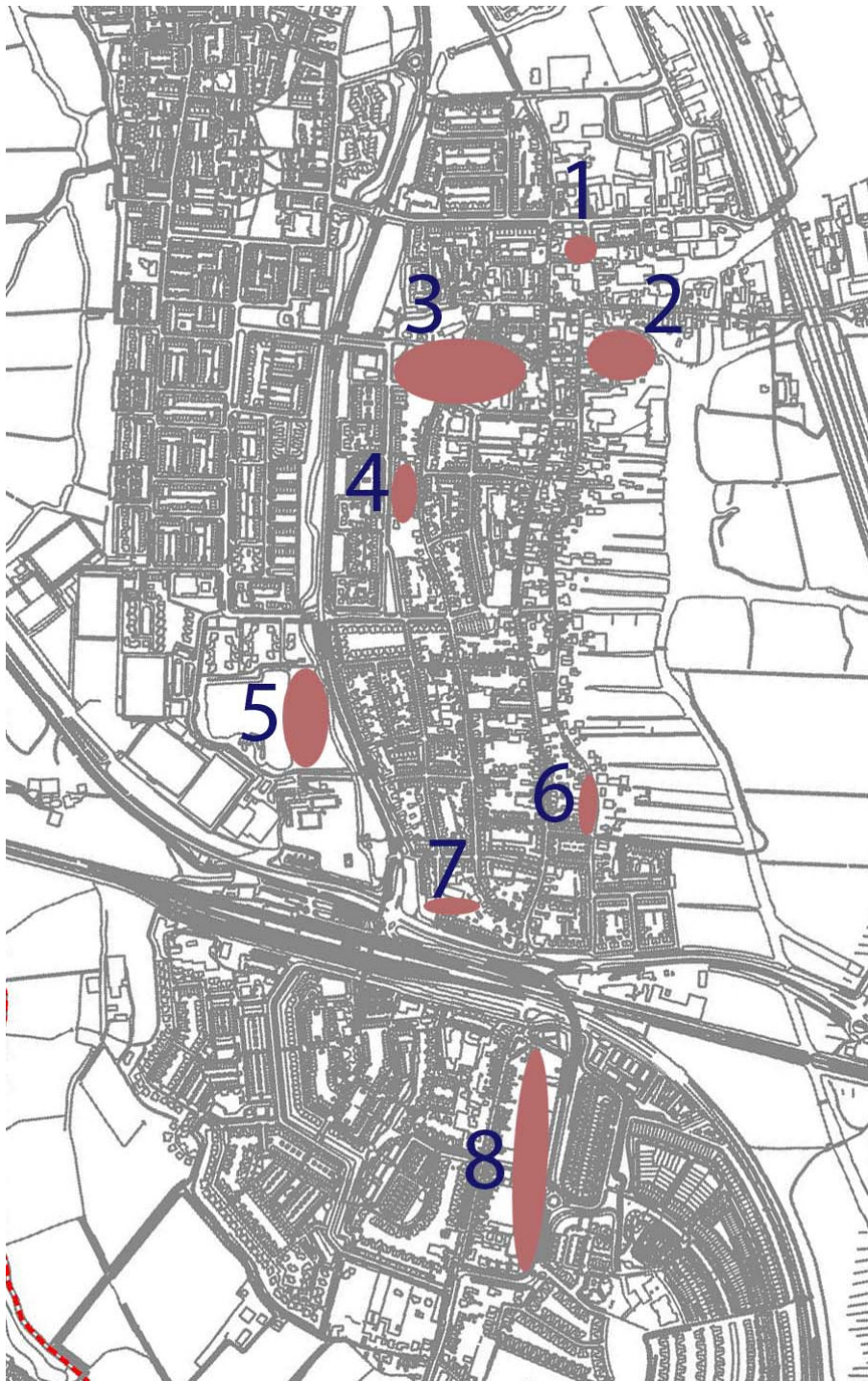


Fig. 24. De acht inbreidingslocaties.

Op de kaart zijn de grotere locaties weergegeven. Incidenteel kunnen ook andere locaties in aanmerking komen voor inbreiding. In deze structuurvisie wordt geen visie op de inrichting van elke afzonderlijke inbreidingslocaties gegeven. Dat gebeurt pas als er hiertoe initiatieven worden ontplooid. De (grenzen van de) locaties zoals deze op de bovenstaande kaart zijn aangegeven, zijn indicatief. De locatie de Meent is in elk geval benoemd als inbreidingslocatie. Deze is ook op de structuurvisiekaart (die behoort bij deze structuurvisie) helder begesnd.

7.4 Uitbreiding

Ofschoon de raad al een keuze heeft uitgesproken voor de buitendorpse opgave, is het toch relevant om hier nader op in te gaan. Wat is de beste locatie voor bebouwing buiten de bebouwde kom?

Van belang bij de beantwoording van deze vraag is in elk geval in hoeverre er strijd is met wetgeving of bestaande randvoorwaarden en of er een belasting optreedt op aanwezige waarden zoals natuur en ecologie of cultuurhistorisch belang. Verder moet worden gekeken naar stedenbouwkundige criteria: is de bebouwing goed inpasbaar in de omgeving en/of bestaande bebouwing. Uiteraard spelen ook andere zaken, zoals belangen van de bevolking. In dit kader is het relevant te noemen dat met wensen van de bevolking van Uitgeest rekening is gehouden. De Castricumerpolder en de ijsbaan zijn uitgesloten van woningbouw.

Uitgeest heeft een helder afgebakende bebouwde omgeving. De overgang tussen bebouwing en buitengebied is goed zichtbaar.

De westzijde van Uitgeest (Castricumerpolder) is al eerder uitgesloten van bebouwing. Los daarvan bezit een deel van het gebied natuurwaarde als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Bebouwing op deze plek is een relatief grote aantasting van de bestaande natuurwaarde. Woningbouw op deze plek heeft niet de voorkeur. Het buitengebied aan de oostzijde van Uitgeest heeft de indicatie weidevogelgebied (provinciale indicatie) en deels EHS. Bebouwing aan deze zijde van de A9 heeft geen voorkeur vanwege de natuurwaarden en bovendien is er geen binding met het dorp. Uitbreiding hier zou een losse enclave in het landschap worden, zonder functionele binding met het dorp. De locaties die dan overblijven, worden hieronder besproken.

In het voorjaar van 2009 is een eerste inventarisatie gemaakt van mogelijke uitbreidingslocaties. In de startnotitie zijn dit de potentiële locaties genoemd. De voor woningbouw benoemde buitenstedelijke locaties waren:

- de locaties 'achtererven Westergeest' en 'de Terp';
- de 'Terra'-locatie;
- de Limmerkoog
- het grensgebied tussen Uitgeest en Heemskerk.

Elk van deze locaties wordt hieronder besproken.

Locaties 'achtererven Westergeest' en 'de Terp'

Een voortzetting van de woonfunctie op deze plek is niet onlogisch. Stedenbouwkundig zou een voortzetting van de bestaande bebouwing inpasbaar kunnen zijn. Er is op dit moment echter geen andere ontsluiting dan via het dorp. Er is geluidsoverlast van de A9 en het gebied ligt in zeer dichte nabijheid van de huidige 20 KE-contour. Op grond van geluidswetgeving is dit een ongeschikte locatie.

'Terra'-locatie

Deze locatie ligt tussen het spoor en de N203 in, waardoor de geluidsoverlast aanzienlijk is. Op het gebied bevinden zich enkele panden met monumentale status. De cultuurhistorische waarde hiervan is niet onbelangrijk. Vanwege de ligging tussen 2 geluidsoverlast gevende functies (spoor en weg) is er voor een deel van het gebied strijd met geluidswetgeving. Dit maakt het gebied ongeschikt als uitbreidingslocatie.

De Limmerkoog

Het onderstaande kaartje geeft aan binnen welk gebied van de Limmerkoog gezocht is naar mogelijkheden voor uitbreiding. Het hier weergegeven zoekgebied is groter dan de begrenzing waar gemeenteraad uiteindelijk voor heeft gekozen. Bij amendement van de raad is een kleiner gebied aangegeven. Dat staat nu aangegeven op de structuurvisiekaart (kaart 1).

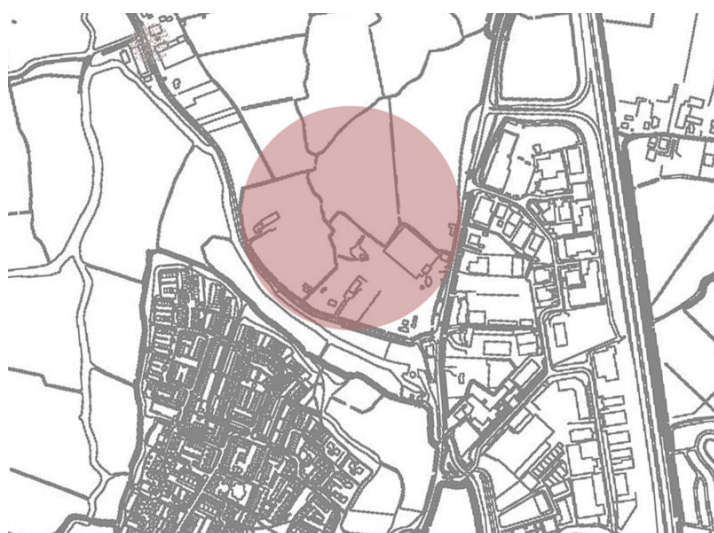


Fig. 25. De Limmerkoog, zoekgebied voor uitbreiding.

Het gebied heeft op dit moment geen invloed van geluidswetgeving. Overlast van de A9 is (als gevolg van de aanwezige bebouwing op het bedrijventerrein) niet aanwezig. Er zijn cultuurhistorische waarden aanwezig. Het gebied is geormerkt als archeologisch belangwekkend gebied. Het landschap bezit de kenmerken van Oudhollands polderlandschap. Stedenbouwkundig gezien wordt het gebied aan drie zijden begrensd. Aan de noordzijde door landelijk gebied en aan de oost- en westzijde wordt het gebied begrensd door twee gebruiksgebieden: bedrijvigheid en wonen. Aan twee van de drie zijden zijn dus al stedelijke functies aanwezig. Dit maakt dat de relatieve belasting die door woningbouw gecreëerd wordt, in dit gebied laag is. Het gebied is goed bereikbaar en gemakkelijk te ontsluiten. Er zijn geen milieucontouren van het bedrijventerrein die invloed hebben. In een deel van het gebied bevindt zich een molenbiotoop. Die dient gerespecteerd te worden. De locatie is voor een deel bebouwd op het gebied van de 'kassen van Baars'. De locatie grenst aan een gebied dat door de provincie als weidevogelgebied wordt voorzien maar heeft zelf geen natuurwaarde. Alles bij elkaar afgewogen is de conclusie dat de eerder geïnventariseerde randvoorwaarden geen belemmering zijn, en de relatieve belasting die woningbouw in dit gebied veroorzaakt laag is en dat het gebied geschikt is voor nieuwbouw van woningen.

Bouwen van woningen zal plaatsvinden in de Limmerkoog in het gebied dat begrensd wordt door de Geesterweg en de Uitgeesterweg en dat loopt tot en met de 'kassen van Baars', met inachtneming van de maximale bouwhoogte in verband met de aanwezige molenbiotoop van molen de Dog.

Het grensgebied tussen Uitgeest en Heemskerk

De groene corridor tussen Uitgeest en Heemskerk is een belangrijk element in de ruimte. Het zorgt ervoor dat Uitgeest en Heemskerk ervaren worden als twee verschillende gemeenten. Maar behalve als groene corridor heeft het gebied weinig ruimtelijke betekenis. De beleving van landelijkheid en ruimte is hier van een andere dimensie dan bijvoorbeeld aan de andere zijde van de A9.

De ecologische verbindingszone die hier voorzien wordt, heeft geen betekenis zolang de A9 een barrière is. Die barrière zal alleen maar groter worden als de A8 in de nabijheid van deze locatie aantakt op de A9. Dit alles maakt het realiseren van een ecologische verbindingszone tamelijk onwaarschijnlijk. Er mag daarom geconcludeerd worden dat de ecologische betekenis van het gebied ter discussie staat.

Wel is het gebied een belangrijke archeologische vindplaats, waarmee rekening moet worden gehouden. Verder geeft de A9 geluidsoverlast en beperkt de aanwezige gasleiding de bouwmogelijkheden aanzienlijk. Geluidswetgeving en wetgeving ten aanzien van externe veiligheid leveren hier beperkingen op. Al met al zijn er in dit gebied beperkingen aanwezig voor woningbouw.

De locatie is in beeld als vestigingsplek voor het nieuwe Rode Kruis Ziekenhuis, een ziekenhuis met een zeer groot maatschappelijk belang en een bovenregionale functie. De voornaamste overweging bij de keuze voor deze locatie is de snelle bereikbaarheid en de goede ontsluiting. Als op deze locatie een groot ziekenhuis gevestigd wordt, veranderen ook de waarden van het gebied. In dat geval zal er bebouwing plaatsvinden. Het gebied zal dan een ingrijpende verandering doormaken.



Fig. 26. Het Tolhek, beoogde locatie voor het RKZ.

Het is nog niet zeker dat het RKZ op de bovengenoemde plek gevestigd wordt. Als dit wel het geval is, dan is de locatie in potentie een goede locatie voor verdere ontwikkeling. Immers, de bestaande waarden worden al aangetast door het hospitaal.

Nog steeds zal de fysieke groene corridor tussen Uitgeest en Heemskerk een belangrijke functie hebben in het landschap. Binnen 60 meter uit de as van de leiding mag niet gebouwd worden. De corridorfunctie die de zone heeft, blijft hierdoor gewaarborgd. Geluidsproblematiek kan worden ondervangen door het hospitaal als geluidsbuffer te gebruiken.

De raad heeft deze problematiek en de potentie van de locatie onderkend door op 7 oktober 2009 te besluiten dat als het ziekenhuis hier niet gerealiseerd wordt, er ook geen andere ontwikkelingen plaats mogen hebben. Daarbij heeft de raad ook voorwaarden genoemd voor de invulling van het gebied als het hospitaal er wel komt. Die staan in hoofdstuk 1 van dit document genoemd.

In deze structuurvisie is de locatie opgenomen als aandachtsgebied. Als er meer duidelijkheid is omtrent de komst van het RKZ, zal voor dit gebied een aparte structuurvisie worden opgesteld.

Hoofdstuk 8 Visie op voorzieningen, werken en infrastructuur

8.1 Voorzieningen

Eerder vastgesteld beleid zet in op bundelen van functies en het daardoor versterken van ruimtelijke en sociale structuren in het dorp. Dit beleid is nog steeds actueel. Bundeling van functies levert vaak kostenbesparingen op. Met name de doelgroep ouderen is zeer gebaat bij dergelijke ontwikkelingen. Bundelen van (ouderen-)voorzieningen en deze combineren met (ouderen-)huisvesting betekent voorsorteren op de trend dat Nederland en Uitgeest in de komende decennia vergrijzen.

8.2 Brede school en Multi Functionele Accommodatie

Eerder in deze structuurvisie is al aangegeven dat (een of meer) scholen in Uitgeest mogelijk één locatie willen benutten (overigens zonder verlies van eigen identiteit). Dit heeft meerdere gevolgen. Allereerst kunnen hierdoor de oude schoollocaties worden vrijgemaakt voor andere functies. Woningbouw ligt dan voor de hand. Bovendien biedt samenvoeging van de schoolfuncties een kans om deze te bundelen met andere functies, zoals voorzieningen.

Het streven bestaat om een Multi Functionele Accommodatie op te richten. De locatie Geesterweg / Castricummerweg is hiervoor in beeld. Deze plek is goed bereikbaar voor (lokaal en regionaal) verkeer en bevindt zich centraal in de bebouwde omgeving. Bovendien wonen in dit deel van Uitgeest de meeste ouderen. De combinatie van voorzieningen en woningbouw voor ouderen (maar ook voor andere doelgroepen) past goed in de visie van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

8.3 Rode Kruis Ziekenhuis

De eventuele komst van het Rode Kruis Ziekenhuis kan grote betekenis hebben voor de gemeente. Een ziekenhuis op een goed bereikbare locatie dient een groot maatschappelijk belang, dat boven fysieke deelbelangen gaat. Wel zal, indien het ziekenhuis daadwerkelijk gevestigd wordt op de voorziene locatie, een goede architectonische en stedenbouwkundige inpassing moeten plaatsvinden in het bestaande landschap, rekening houdend met de waarden van het gebied.

8.4 Werken en bedrijvigheid

De fysieke structuur van Uitgeest staat niet veel uitbreiding voor bedrijvigheid toe. Omdat wat er aan ruimte beschikbaar is, al benut wordt voor uitbreiding van woningbouw, dient goed aandacht te worden besteed aan het handhaven van de kwaliteit van bestaande bedrijventerreinen. Het Bedrijventerrein Noord, dat relatief nieuw is, heeft op dit moment een solide en kwalitatief hoogstaande uitstraling. Deze dient goed bewaakt en bewaard te worden.

Het bedrijventerrein aan de Populierenlaan grenst aan de woonbebouwing en maakt onderdeel uit van de dorpsstructuur van Uitgeest. Het ligt daarom voor de hand om die kwaliteit te benutten en hier een goede mix te vinden van woonbebouwing en bedrijven. In die zin is de Populierenlaan ook in beeld voor inbreiding.

Relatie met wonen

Het thema werken heeft een directe invloed op woningbouw als het o.a. betreft de geluidsemissie die afkomstig is van bedrijventerreinen. Op Bedrijventerrein Noord is geen bedrijvigheid toegestaan of gevestigd die zware geluidsemissies voortbrengt. In zekere zin heeft het bedrijventerrein juist een positieve invloed op woningbouw omdat het een buffer vormt tussen de A9 en het aan Uitgeest grenzende deel van de Limmerkoog, een van de gebieden waarvan de raad heeft besloten dat hier woningen gebouwd kunnen worden. Dit pleit ervoor om op het bedrijventerrein nu en in de toekomst louter bedrijvigheid toe te staan in de 'lichte categorie'.

8.5 Detailhandel

Eerder onderzoek heeft aangetoond dat het meer centreren van detailhandelsfuncties de dorpsstructuur ten goede komt. In Uitgeest is dit ook in praktijk gebracht door bijvoorbeeld de realisatie van het win-

kelcentrum aan de Beatrixlaan. De in Uitgeest ingezette lijn dat detailhandel gecentreerd wordt, dient te worden voortgezet. De nieuwbouw van De Florijn is hiervan een goed voorbeeld.

Relatie met wonen

Detailhandel brengt parkeerdruk met zich mee. Het is daarom zaak om bij nieuwe woningbouwlocaties (of inbreidingslocaties) te voorkomen dat er op parkeergebied een conflict ontstaat tussen de functies detailhandel en wonen.

8.6 Verkeer en vervoer

Het verkeersnetwerk binnen Uitgeest is adequaat. Dit komt o.a. door de ligging van de Geesterweg en de N203. Hierdoor is Uitgeest verdeeld in vier segmenten, met elk een eigen wegstructuur. Deze structuren voldoen goed om het bestemmingsverkeer op te vangen. De bestaande structuur kan ook goed voorzien in bestemmingsverkeer bij inbreidingslocaties. Wel dient bij uitbreiding ten behoeve van woonbebouwing goed gekeken te worden naar de ontsluiting op het regionale wegennetwerk. De voorziene uitbreiding 'Limmerkoog' kan overigens probleemloos worden ontsloten op de A9, zonder het Uitgeester wegennetwerk te belasten.

Provincie en NS zien graag de transferiumfunctie van het Uitgeester NS-station uitgebreid. Dit moet echter niet ten koste gaan van de ruimte en de opgaven die Uitgeest zelf heeft. Op dit moment scheidt het spoor Uitgeest in twee delen met elk een eigen karakter. Behalve een verkeerskundige verbinding is er verder geen relatie tussen de gebieden. Als die relatie wel gelegd kan worden, betekent dit een betere samenhang tussen 'Uitgeest-Noord' en 'Uitgeest-Zuid'.

Hoofdstuk 9 Visie op natuur, recreatie en cultuurhistorie

9.1 Natuur en ecologie

Uitgeest wordt omringd door groen en landschap met bijzondere waarden. Aan de noord- en zuidzijde van het dorp wordt een ecologische verbindingszone voorzien. De noordzijde van het buitengebied - dat grenst aan het dorp - heeft van de provincie de indicatie weidevogelgebied gekregen.

Aan de zuidzijde van het dorp heeft de brede groene corridor een belangrijke functie. Deze scheidt Uitgeest van de bebouwing van Heemskerk. Dit is belangrijk voor het dorpse en eigen karakter van Uitgeest. Zou de corridor er niet zijn, dan is Uitgeest visueel vastgegroeid aan Heemskerk. De volgende stap is dan dat Uitgeest niet meer herkend wordt. In stand houden van de corridor is derhalve van groot belang voor het behoud van de beleving van Uitgeest en het Uitgeester karakter. De groene corridor tussen Uitgeest en Heemskerk verdient het ook om die reden gehandhaafd te blijven.

Overigens is op een groot deel van de corridor geen woningbouw mogelijk vanwege de aanwezigheid van gasleidingen. Dit geeft dus een waarborg dat de corridor er blijft. De vraag wat hier de waarde is van de ecologische verbindingszone, is legitiem. Grote barrière is de A9. Als er over de A9 heen of onderdoor geen verbinding wordt aangelegd, heeft de indicatie van ecologische verbindingszone op deze plek geen zin.

Aan de noordzijde van Uitgeest ligt de Limmerkoog. Dit grote gebied vormt met haar zuidelijkste puntje een inham in bebouwd Uitgeest. Op deze plek is de natuurwaarde en -beleving het minst. De ecologische verbindingszone die in het streekplan ten noorden van deze inham was gelegd, is in de nieuwe structuurvisie van de provincie veel noordelijker komen te liggen. Geconcludeerd mag worden dat de genoemde inham in werkelijkheid geen grote natuurwaarde heeft. Dat maakt de locatie geschikt voor andere functies, zoals wonen. Uiteraard moeten die niet strijdig zijn met de natuurwaarden in het aangrenzende gebied.

Het buitengebied van Uitgeest heeft meerdere functies. De natuurwaarde die het op dit moment heeft, zoals beschreven in het provinciale omgevingsplan en de provinciale concept-structuurvisie, dient te worden gehandhaafd. In principe worden hier geen ontwikkelingen toegestaan die de huidige waarden tenietdoen.

9.2 Water

Uitgeest heeft een wateropgave. Er dient ruimte gevonden te worden voor een waterberging. Waterbergingen zijn geen plekken in het landschap die constant gevuld zijn met water. Wel zijn het plekken in het landschap waar ruimte gegeven wordt aan water in tijden waarin het bestaande afvoerstelsel de afvoer tijdelijk niet aankan. In dat geval is er ruimte nodig voor een tijdelijke opslag. Er moet gezocht worden naar plekken die deze functie kunnen hebben. Het is belangrijk dat er geen conflict komt tussen deze opgave en de woningbouwopgave. De huidige opgave, zoals geformuleerd door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, is 11 ha. Uitgeest werkt mee aan het vinden van locaties voor waterbergingen. Die zullen in het buitengebied gevonden moeten worden, in overleg met het Hoogheemraadschap.

Verder zijn de volgende ambities, zoals geformuleerd in het regionale Waterplan, nog steeds zeer relevant:

- het streven om het water binnen Uitgeest (voor zover daartoe geschikt) te laten bijdragen aan de belevingswaarde van het gebied en het stimuleren van het recreatieve gebruik;
- het streven om de natte ecologische verbinding tussen Heemskerk en Uitgeest door te trekken naar de Kil;
- sanering van nooduitlaten van het riool en afkoppeling van 31% van de verharding van het Oude Dorp (aanbrengen van gescheiden rioolstelsels). Ook het aanleggen van drainage om de grondwaterstand te reguleren hoort bij deze ambitie;

- het volledig scheiden van afvalwater en regenwater;
- de kans op en de mate van overlast door inundaties terugdringen door het aanleggen van extra waterberging.

In de Toekomstvisie zijn 2 gebieden aangeduid die mogelijk kunnen dienen als waterberging. Volledigheidshalve zijn deze gebieden ook in de structuurvisie (op de kaart) opgenomen als zoekgebied voor waterberging.

9.3 Recreatie

De doelen die gesteld zijn door het recreatieschap zijn richtinggevend:

- behouden van de openheid en het natuurhistorische karakter van het meer en omgeving;
- het meer beter profileren als watersportregio;
- het verbeteren van de watersportmogelijkheden;
- randvoorwaarden voor ontwikkelingen vergroten door te investeren in basisvoorzieningen in verschillende deelgebieden;
- daar waar het meer grenst aan stadsrandgebieden, het functionele recreatieve gebruik beter in te richten op de recreatieve vraag vanuit deze woongebieden.

Ingezet wordt in elk geval op de handhaving en verbetering van de bestaande kwaliteit en op het versterken van de recreatieve structuren van het gebied tussen de Lagendijk en het recreatieterrein Dorregeest. Daar waar kwantiteit de kwaliteit verbetert en een stimulans betekent voor het recreatieve gebruik, moet hier positief naar gekeken worden.

De recreatieve potentie van het haventerrein (oude haven) dient benut te worden. Op deze locatie voorzien wij een bundeling van functies: watergerelateerde bedrijvigheid, voorzieningen en horeca. Hier is de gemeente ook afhankelijk van particulier initiatief.

De verbinding tussen de oude haven en het Uitgeestermeer wordt door de A9 visueel doorbroken. Tevens staat de A9 een betere ontsluiting van en naar het meer in de weg. In dit kader steunen wij initiatieven (van bewoners/bedrijven) zoals het aquaduct A9-Sluisbuurt-Dorregeest.

9.4 Cultuurhistorie

De cultuurhistorisch waardevolle elementen binnen het dorp geven blijk van het karakter van Uitgeest en moeten zoveel mogelijk beschermd worden. Ook de archeologische waarden die op diverse plekken in de bodem aanwezig zijn dienen gerespecteerd te worden. Daar waar ontwikkelingen plaatsvinden zullen cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk in de gebiedsontwikkeling moeten worden geïntegreerd.

9.5 Duurzaamheid

Een universeel thema dat in alle beleidsvelden terugkomt is duurzaamheid. In essentie is het terug te brengen tot respect voor de omgeving waarin we leven. Dat doen we door bescherming te bieden aan mensen, dieren en natuur door deze zoveel mogelijk te ontzien.

Ten aanzien van de functie wonen, betekent dit dat er altijd een relatie gelegd moet worden met de omgeving waarin woningen worden gebouwd. Bestaande waarden dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Dat geldt voor bijvoorbeeld natuur, maar ook voor monumenten. In die zin heeft de raad al uitgesproken dat bestaande molenbiotopen gerespecteerd moeten worden. Maar het gaat verder dan dat. Duurzaamheid komt terug in bijvoorbeeld bouwmaterialen en energiezuinig bouwen. Waar opgeven concreet worden uitgewerkt, zal ook de duurzaamheid goed moeten worden belicht.

Duurzaamheid is ook het vergroten en/of verbeteren van de biodiversiteit. Dat gebeurt op grote(re) schaal in het buitengebied, door mee te werken aan natuurontwikkeling. Ook binnenstedelijk kan de biodiversiteit verbeterd worden. De gemeente staat daarom positief tegenover particuliere initiatieven om de biodiversiteit binnen de bebouwde kom te verbeteren.

Hoofdstuk 10 Voorkeursrechten

10.1 Wat is de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)?

De Wvg is een instrument waarmee de gemeente tot op zekere hoogte grip houdt op de beoogde ontwikkelingsmogelijkheden, door als eerste gegadigde gronden aan te kunnen kopen en vervolgens de beoogde plannen te realiseren.

10.2 Hoe omgaan met de voorkeursrechten?

In Uitgeest is op een groot aantal locaties voorkeursrecht gevestigd. Het is van belang om aan te geven in welk perspectief deze voorkeursrechten tot stand zijn gekomen. In 2007 heeft het toenmalige Ontwikkelbedrijf Uitgeest een aanvang gemaakt met het Dorpsplan. Doelstelling was om ruimte te vinden voor het bouwen van een groot aantal woningen. Vooruitlopend op de inhoud en de vaststelling van het Dorpsplan werden door de raad locaties aangemerkt die mogelijk zouden kunnen dienen voor woningbouw, recreatie etc. De ontwikkeling van het Dorpsplan werd medio 2008 gestaakt. Hiermee vielen ook de doelstellingen en daarmee de aanleiding voor het vestigen van de voorkeursrechten. Dat vertaalde zich in het laten vervallen van enkele gevestigde voorkeursrechten. Een aantal bleef echter gehandhaafd.

In januari 2009 werd een begin gemaakt met een Toekomstvisie voor Uitgeest. Dit was een nieuw proces, met nieuwe uitgangspunten. Hierbij werd niet alleen de vraag gesteld wat te doen met de nog gevestigde voorkeursrechten, maar ook hoe er zo zorgvuldig mogelijk mee kon worden omgegaan. De beantwoording van die vragen heeft zijn beslag gekregen in de Toekomstvisie, die de basis vormde voor deze structuurvisie.

Bij de ontwikkeling van de Toekomstvisie en van de structuurvisie vond een herbezinning plaats op de doelstellingen van de gemeente. Deze herbezinning gaf antwoord op de vraag waar de gemeente wil ontwikkelen en leidde uiteindelijk tot een helder kader voor het toekomstige ruimtelijke beleid. Van daar dat de vraag hoe om te gaan met de nog bestaande voorkeursrechten niet eerder beantwoord kon worden.

10.3 Afwegingskader

Een aantal zaken is van belang bij het wel of niet behouden van een voorkeursrecht:

- wil het gemeentebestuur een actieve regierol innemen bij de ontwikkeling van projecten of wil de gemeente de regierol beperken tot het faciliteren van bouw en sturen op kwaliteit door middel van een bestemmingsplan;
- levert de realisatie van een project winst of verlies op;
- wil de gemeente winstgevende en verliesgevende projecten met elkaar verevenen;
- is de gemeente bereid om de risico's te dragen bij de projectontwikkelingen. Hierbij speelt of de gemeente grond al in bezit heeft of de gronden nog moet verwerven. Hoe meer de gemeente moet verwerven, hoe groter het risico dat de gemeente draagt.

Regierol

De gemeente kan sowieso een regierol houden bij de realisering van projecten. Daartoe heeft de gemeente ook de beschikking over het instrument bestemmingsplan waarin het gebruik, maar ook de kwalitatieve aspecten zoals stedenbouwkundige invulling kunnen worden vastgelegd.

Het extra element waar de gemeente zelf nog regie over kan voeren wanneer zij het eigendom van gronden heeft, is de *tijdsplanning*. Als nog onderhandeld moet worden over grondaankopen wordt tijd een onzekere factor. Als gronden nog niet in bezit zijn kan een gevestigd voorkeursrecht helpen. Maar dan dient de partij op de grond van wie het voorkeursrecht gevestigd is ook daadwerkelijk aan de gemeente te willen verkopen. Als dat niet het geval is, dan heeft het voorkeursrecht geen nut. Dan zal

overgegaan moeten worden tot een tijdrovende oenteigeningsprocedure. Tijdwinst is dus relatief en geen zwaarwegende reden om een voorkeursrecht in stand te houden.

Levert een project winst of verlies op?

Deze vraag is pas te beantwoorden als er een goed zicht is op de ontwikkelingskosten en de voorziene opbrengsten, per locatie. Deze berekeningen zijn niet gemaakt. Derhalve kan dit niet meegenomen worden in de afweging om een voorkeursrecht te handhaven. Alleen voor de locatie MFA vindt op dit moment een onderzoek plaats naar onder andere de financiële haalbaarheid van de voorziene ontwikkeling.

Verevenen winstgevende en verliesgevende projecten

Sinds medio 2008 biedt nieuwe wetgeving mogelijkheden op het gebied van verevening van kosten, die onder de oude wetgeving niet mogelijk waren. De zgn. Grondexploitatiewet biedt de mogelijkheid om met ontwikkelaars afspraken (in een exploitatieovereenkomst) te maken over verevening van kosten. Het is thans niet meer nodig om hierin een bepaalde grondpositie te hebben. Dankzij de inwerkingtreding van de nieuwe wet is er dus geen reden om een voorkeursrecht te vestigen louter om kosten te verrekenen

Is de gemeente bereid om risico's te dragen?

De beantwoording van deze vraag is afhankelijk van de mate van risico die de gemeente wenst te dragen. Als die risico's klein zijn, dan zou er in theorie geen belemmering hoeven te zijn. Nu echter de gronden waar ontwikkelingen voorzien worden, nog aangekocht moeten worden, zijn de risico's groot. Dat komt mede omdat het aankoopbedrag gebaseerd is op de *toekomstige* waarde. En hoe groter de ontwikkelingslocatie, hoe groter de investering.

Ten slotte

Een gevestigd voorkeursrecht kan ook beperkend werken. Ontwikkelende partijen hebben geen belangstelling voor locaties waarop Wvg rust. Indien bij dergelijke locaties de gemeente niet actief probeert om ze in eigendom te verwerven kan een status quo ontstaan waarin geen voortgang meer zit. Dit dient vermeden te worden.

Het niet langer bestendigen van de Wvg kan voor ontwikkelaars ook een stimulans zijn om met de grondeigenaren in overleg te treden om ontwikkelingen in gang te zetten. Als de gemeente voor die locaties een verantwoord planologisch kader vaststelt, kan de ontwikkeling van de locatie plaatsvinden zonder dat hierbij risico wordt gelopen.

10.4 Keuze

Op grond van bovenstaande zijn er in Uitgeest twee locaties waar de gemeente het gevestigde voorkeursrecht zou moeten handhaven. Dat zijn de locatie Berkhout en de locatie RKZ. Voor beide locaties geldt dat (indien besloten wordt tot ontwikkeling) grote maatschappelijke belangen zijn gediend en dat gemeentelijke regie hierover wenselijk is. Regie zal zich dan niet alleen maar uitstrekken over de functies of inpassing in de ruimte, maar ook over tijd en het kunnen meebepalen welke organisaties invulling geven aan de voorziene functies.

Ten aanzien van het MFA nog het volgende: de gemeente is eigenaar van veel van de gronden die in dit gebied liggen, waardoor het ontwikkelrisico laag is. Wellicht worden voorzieningen in de ontwikkelingen meegenomen waarvoor de gemeente al kostendrager is. Door zelf te ontwikkelen kan actieve regie worden gevoerd over de (functionele) invulling. Op dit moment vindt onderzoek plaats of, en in welke vorm, een MFA kan worden gerealiseerd op en rond de locatie Castricummerweg / Geesterweg (waar de locatie Berkhout deel van uitmaakt). Het gevestigde voorkeursrecht dient daarom voor deze locatie te worden gehandhaafd, tot over de haalbaarheid duidelijkheid is verkregen.

Hoofdstuk 11 Uitvoering en uitvoerbaarheid

11.1 Algemeen

De structuurvisie is een beleidsdocument dat aanknopingspunten biedt voor het al of niet toestaan van bepaalde functies op daarvoor aangewezen plekken, maar ook een beleidsdocument dat wil stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen gerealiseerd worden.

Voor een aanzienlijk deel van het gemeentelijke grondgebied betekent dit (actief) beheer, zonder dat sprake is van ontwikkelingsprojecten. Voor onderdelen van het grondgebied voorziet de structuurvisie in nieuwe ontwikkelingen. De meest uitgesproken voorbeelden daarvan zijn de woningbouwlocaties en de MFA.

Dit hoofdstuk geeft aan hoe de visie in de uitvoering gestalte kan krijgen. Het gaat daarbij om meerdere aspecten: de financiële uitvoerbaarheid, de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de ruimtelijke, programmatische en milieutechnische uitvoerbaarheid.

Voor zover daarvan sprake is wordt inzicht gegeven in de onderlinge afhankelijkheid van op te pakken projecten die geld kosten (voorzieningen) en projecten die mogelijk een bijdrage kunnen leveren aan de totstandkoming van de voorzieningen (exploitatiegebieden).

In paragraaf 11.2 wordt aangegeven hoe de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de structuurvisie is getoetst. Paragraaf 11.3 geeft een overzicht van de voorgenomen projecten en een resumé van de ruimtelijke, programmatische en milieutechnische uitvoerbaarheid. De ruimtelijke, programmatische en milieutechnische verantwoording is nader beschreven in de voorgaande hoofdstukken. Paragraaf 11.4 beschrijft ook de aanpak van de manier waarop in deze structuurvisie met het kostenverhaal wordt omgegaan. Paragraaf 11.5 van dit hoofdstuk gaat in op de financiële uitvoerbaarheid van de structuurvisie en op de verhaalsmogelijkheden (de wijze van grondexploitatie). Tot slot gaat paragraaf 11.6 in op uitvoering per project, nader uit te werken beleid en de manier waarop wordt omgegaan met projecten waarin deze structuurvisie niet voorziet.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aan deze structuurvisie ligt een uitgebreid voorbereidingsproces ten grondslag. De structuurvisie is een uitwerking van de in oktober 2009 door de gemeenteraad vastgestelde Toekomstvisie. Het proces is echter niet gestart bij de Toekomstvisie. Binnen deze raadsperiode is door het toenmalige Ontwikkelbedrijf Uitgeest een begin gemaakt met het Dorpsplan. In dat kader heeft veel overleg plaatsgevonden met de bevolking van Uitgeest. Er zijn rondetafelgesprekken gevoerd met de inwoners en verschillende maatschappelijke organisaties.

Naar aanleiding van het proces van het Dorpsplan heeft de raad van Uitgeest belangrijke wensen van de inwoners van Uitgeest betrokken in de Toekomstvisie en nu dus ook in de structuurvisie: de Castri-cummerpolder en de ijsbaan zijn uitgesloten van woningbouw.

Bij het opstellen van de Toekomstvisie heeft een burgerraadpleging plaatsgevonden. In mei 2009 is de bevolking geraadpleegd in twee openbare avonden over de toekomst van Uitgeest. De hierin naar voren gebrachte reacties zijn meegenomen in de uiteindelijke Toekomstvisie. Bij de totstandkoming van de Toekomstvisie heeft nauw overleg plaatsgevonden met een klankbordgroep, samengesteld uit leden van alle raadsfracties. Deze klankbordgroep heeft geadviseerd over zowel het proces als de inhoud van de Toekomstvisie. De klankbordgroep bestond uit vertegenwoordigers van elke raadsfractie. De gemeentelijke inspraakverordening schrijft geen specifieke inspraakprocedure voor structuurvisies voor. Geconcludeerd wordt dat met bovenstaande voldoende maatschappelijk overleg heeft plaatsgevonden.

11.3 Overzicht ontwikkelingslocaties

Hieronder staat een overzicht van alle actuele ontwikkelingslocaties / projecten:

Inbreidingslocaties:

1. Hoorne / hoek Populierenlaan
2. Langebuurt
3. De Meet (Geesterweg / Castricummerweg)
4. Prinses Irenelaan
5. Volkstuinencomplex Zierendervaart
6. Westergeest
7. Galvano-terrein
8. Achtererven Kleis

Uitbreidingslocaties:

- de Limmerkoog (woningbouw)
- het grensgebied tussen Uitgeest en Heemskerk (ziekenhuis en woningbouw)

Programmatische uitvoerbaarheid

In deze alinea wordt beargumenteerd wat de haalbaarheid en de noodzaak van de geformuleerde woningbouwopgave is. De grondslagen voor de programmatische uitvoerbaarheid liggen in de verdeling zoals die door de provincie Noord-Holland is gemaakt. De totale opgave voor Noord-Holland is 166.000 woningen. Deze opgave is verdeeld over diverse regio's. De provincie geeft aan dat taakstellingen die door de ene regio niet gehaald worden, door andere regio's kunnen worden opgevangen. Daarnaast is al eerder in deze structuurvisie geconcludeerd dat Uitgeest een aantrekkelijke woonlocatie is. Met andere woorden: er is markt aanwezig voor in Uitgeest te bouwen woningen. De noodzaak voor het bouwen van woningen is in de Toekomstvisie Uitgeest al aangegeven. Daarin zijn berekeningen opgenomen die laten zien dat het op basis van een inwoneraantal van 14.000 mogelijk is om de voorzieningen op peil te houden. Om deze groei te faciliteren zijn (op grond van de huidige prognoses) ongeveer 500 woningen extra nodig, bovenop de bestaande opgave.

Ruimtelijke uitvoerbaarheid

De ruimtelijke uitvoerbaarheid betekent dat aangegeven wordt wat de ruimtelijke doelen zijn die Uitgeest wil verwezenlijken met de extra woningbouwinspanning. Voor de inbreidingslocaties geldt dat door inbreiding de ruimtelijke kwaliteit van de genoemde locaties moet worden verbeterd. Daarbij dienen in elk geval de bestaande kwaliteiten in acht genomen te worden. Voor de uitbreidingslocatie(s) geldt dat landschapskenmerken, waar deze bijzondere waarde hebben, een vertaling dienen te krijgen in het uiteindelijke ontwerp. Bovendien moet duurzaam worden ontworpen en gebouwd.

(Milieu)technische uitvoerbaarheid

In deze structuurvisie is op hoofdlijnen in beeld gebracht welke milieu- en andere belemmeringen van belang zijn in Uitgeest. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn die genoemde ontwikkelingen onmogelijk maken. Wel dient zodra meer zicht is op de daadwerkelijke invulling van de locaties nader onderzoek gedaan te worden naar diverse aspecten, zoals bodemkwaliteit, archeologie en wegverkeerslawaaï.

11.4 Aanpak structuurvisie en kostenverhaal

Voorzieningen en exploitatiegebieden

De structuurvisie geeft een beschrijving van projecten die in de komende jaren tot uitvoering moeten worden gebracht. Het gaat in deze structuurvisie om projecten die gerelateerd zijn aan exploitatiegebieden (ontwikkelingslocaties). Van projecten of onderzoeken die te maken hebben met de aanleg van (infrastructurele) voorzieningen (bijvoorbeeld nieuwe ontsluitingswegen, recreatieve groenstructuren en dergelijke) is in deze structuurvisie thans geen sprake.

11.5 Financiële uitvoerbaarheid van de structuurvisie

De structuurvisie vormt het ruimtelijke beleidskader tot 2020 en kent nog een aantal onzekerheden. Hierdoor is het abstractieniveau van de structuurvisie hoog en de bandbreedte van de kosten die gemoeid zijn met uitvoering van de projecten groot. De kosten van de verschillende projecten zijn afhankelijk van diverse factoren en in dit stadium nog niet goed te bepalen. Bij de concrete uitvoering van de projecten zal nader worden ingegaan op de met uitvoering van die projecten gemoeide kosten en de mate waarin deze verhaald kunnen worden.

Uitvoerbaarheid van de structuurvisie

In de nog op te stellen bestemmingsplannen wordt ingegaan op de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan de realisatie van de uit te voeren projecten (inclusief de daarbij behorende financiële onderbouwing). Het doel van de projecten is helder: het faciliteren van woningbouw en mogelijk voorzieningen (inbreidingslocaties, uitleggebieden en de multifunctionele accommodatie) en daar waar mogelijk een betere stedenbouwkundige inrichting van het dorp. De wijze waarop de projecten worden uitgevoerd (particulier initiatief of actief grondbeleid door de gemeente) is op dit moment nog ondergeschikt aan het doel.

Voor locaties die (vermoedelijk) een tekort zullen kennen (bijvoorbeeld de Multi Functionele Accommodatie) is daarnaast – indien hierover afspraken gemaakt kunnen worden in anterieure overeenkomsten¹ – mogelijk een nader te bepalen bedrag te verhalen in de vorm van (vrijwillige) bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen. In beginsel komen alle ontwikkelingslocaties (exploitatiegebieden) waarop een positief exploitatiesaldo kan worden behaald in aanmerking voor deze vorm van kostenverhaal. Op dit moment kan nog geen zekerheid worden geboden over de uiteindelijke hoogte van de vrijwillige bijdragen. Deze hoogte is afhankelijk van de uitkomst van eventuele afspraken die in anterieure overeenkomsten kunnen worden gemaakt.

Voor het overige zullen de met uitvoering van de projecten gemoeide kosten – voor zover die niet op andere wijze kunnen worden verhaald – moeten worden gedekt uit de algemene middelen of uit andere bijdragen. (Te denken valt aan nog niet onderzochte subsidiemogelijkheden).

Wijze van grondexploitatie

Voor een aantal van de projecten moet (deels) financiële dekking worden gevonden in de grondexploitatie. Zodra meer duidelijkheid bestaat over definitieve plannen en ontwikkeling/aanleg van locaties en voorzieningen kan de relatie tussen kostenverhaal en grondexploitatie nader worden uitgewerkt. Dit zal zijn beslag krijgen in de bij vaststelling van de betreffende bestemmingsplannen te maken afspraken in anterieure overeenkomsten van grondexploitatie en/of in de vast te stellen (gemeentelijke) grondexploitaties of exploitatieplannen. De wijze waarop dekking kan worden gevonden vanuit de wettelijke mogelijkheden wordt hieronder aangegeven.

Bijdragen en subsidies

Subsidies kunnen een bijdrage leveren in financiële dekking van de kosten van projecten. Subsidiemogelijkheden moeten worden gezien in combinatie met de mogelijkheden om financiële middelen van andere partijen (provincie, private partijen) in te zetten.

Bovenwijkse (of meerwijkse) voorzieningen

Bij bovenwijkse kosten gaat het om kosten die worden gemaakt voor het realiseren van een voorziening die van nut is voor het betreffende exploitatiegebied en voor één of meerdere andere gebieden (bijvoorbeeld een ander exploitatiegebied of bestaand stedelijk gebied). Bovenwijkse kosten worden naar rato van profijt toebedeeld aan alle gebieden die baat hebben bij de voorziening.

Voor de bovenwijkse kosten is kostenverhaal mogelijk zowel in een exploitatieplan als in overeenkomsten van grondexploitatie. Of en in welke mate sprake zal zijn van bovenwijkse kosten zal in de verdere uitvoering van de structuurvisie en de projecten worden gezien.

¹ Anterieure overeenkomst: een overeenkomst over grondexploitatie die een gemeente met één of meerdere particuliere eigenaren sluit op het moment dat er (nog) geen bestemmingsplan is vastgesteld.

Bovenplanse kosten: bijdrage ruimtelijke ontwikkeling

Bij bovenplanse kosten gaat het in het kader van de structuurvisie om de zogenoemde vrijwillige bijdrage in ruimtelijke ontwikkelingen (door bijvoorbeeld ontwikkelingspartners waarmee een ontwikkelingsovereenkomst is afgesloten). Dit is een financiële vergoeding aan de gemeente in de vorm van een fondsbijdrage voor in een vastgestelde structuurvisie vastgelegde ruimtelijke ontwikkelingen. Bepalingen over deze bijdrage kunnen op basis van vrijwilligheid worden opgenomen in een anterieure overeenkomst. Bij een aantal voorzieningen is sprake van een mogelijke toerekening aan exploitatiegebieden.

Bovenplanse kosten: bovenplanse verevening

Bij bovenplanse verevening gaat het om bijdragen vanuit winstgevende exploitatiegebieden ter (gedeeltelijke) dekking van een tekort in de grondexploitatie in een (of meer) andere exploitatiegebied(en). De wetgeving is op dit aspect niet volstrekt helder. Jurisprudentie kan mogelijk leiden tot een aanscherping van de mogelijkheden waarbij bovenplanse verevening kan plaatsvinden.

Onderstaand is – als voorbeeld – een (fictieve) situatie gegeven waarbij verevening mogelijk kan plaatsvinden.

Bovenplanse verevening kan aan de orde zijn als op (woningbouw)locaties het te realiseren bouwprogramma afwijkt van het gemiddelde bouwprogramma (zoals dat bijvoorbeeld is vastgelegd in een woonvisie). Het gaat hier enerzijds om verevening van:

- locaties waarin een programma wordt gerealiseerd dat *meer* opbrengsten genereert dan op grond van het gemiddelde kon worden verwacht en
- locaties waarin een programma wordt gerealiseerd dat *minder* opbrengsten genereert dan op grond van het gemiddelde kon worden verwacht.

In de hierboven beschreven situatie kunnen locaties mogelijk met elkaar worden verevend door stortingen in, dan wel onttrekkingen aan een fonds dat hiervoor wordt ingesteld. Afhankelijk van de uiteindelijke invulling van de woningbouwlocaties kan worden bezien of en in welke mate verevening kan worden toegepast.

Fondsvorming

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor (een) fonds(en) in te stellen voor de verantwoording van de te ontvangen bijdragen uit hoofde van bovenwijkse voorzieningen, bijdragen in ruimtelijke ontwikkelingen en bovenplanse verevening. Dergelijke fondsen kunnen worden gevoed op grond van afspraken in anterieure overeenkomsten of subsidies.

De structuurvisie moet aanwijzingen bevatten over de bestedingen die ten laste van dit (deze) fonds(en) kunnen komen. Alleen dan kan van dit middel gebruik worden gemaakt. Hoewel de structuurvisie een beleidskader is met een voornamelijk politiek-bestuurlijk bindende werking, moet een grondslag voor fondsvorming gelegd worden. In de structuurvisie is hierop in hoofdlijnen voorgesorteerd. In de planuitwerkingen zal het een en ander nog nader worden uitgewerkt.

11.6 Proces uitvoering projecten

Projectenprogramma en financiële uitvoerbaarheid vertrekpunt: periodiek actualiseren

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het (ruimtelijke) beleid weer. Strategische beleidskeuzen worden verder uitgewerkt en in bestemmingsplannen mogelijk gemaakt. Daarnaast is het monitoren van het beleid van belang om doorwerking van het beleid en het behalen van de beoogde ambities te bepalen. Dit kan tot gevolg hebben dat de structuurvisie op termijn en afhankelijk van de uitkomst van de monitoring (deels) moet worden geactualiseerd. Het projectenprogramma en de financiële uitvoerbaarheid zijn dynamisch (voortdurend aan verandering onderhevig). Periodieke evaluatie, actualisering en bijstelling van het projectenprogramma en de financiële uitvoerbaarheid op basis van nieuwe inzichten en nieuwe projecten zijn noodzakelijk.

Uitwerking structuurvisie

De *Structuurvisie Uitgeest 2020* is vooral randvoorwaardenscheppend. Voor zowel de inbreidingslocaties als de uitbreidingslocaties worden eerst nadere uitwerkingen gemaakt. Daarbij horen ook verkavelingsstudies. Tevens dienen er nadere uitspraken te worden gedaan over de fasering. Voor de locatie tussen Uitgeest en Heemskerk (de RKZ-locatie) zal, indien besloten wordt dat het ziekenhuis daadwerkelijk naar deze locatie komt, een aparte sectorale visie worden gemaakt. Datzelfde geldt ook ten aanzien van de wateropgave. Ten slotte zal bij de nadere uitwerkingen en de sectorale visies ook de bevolking worden betrokken.

De uitwerkingen van de inbreidings- en uitbreidingslocatie(s) zullen worden vastgelegd in bestemmingsplannen, als het vigerende planologische rechtskader niet voldoet. De raad stelt deze bestemmingsplannen vast. Datzelfde geldt ook voor de wateropgave. Voor de eventuele komst van het RKZ zal in elk geval een nieuw bestemmingsplan door de raad moeten worden vastgesteld.

Projecten waarin de structuurvisie niet voorziet

Gedurende de looptijd van de structuurvisie kunnen zich initiatieven aandienen waarin de structuurvisie niet voorziet. Dit betekent echter niet dat voor uitvoering van deze initiatieven de structuurvisie herzien moet worden. Als initiatieven bijdragen aan verwezenlijking van de ambities van deze structuurvisie kan worden besloten het betreffende project te realiseren.

Projecten die passen in de visie kunnen opgenomen worden in het uitvoeringsprogramma. Projecten die niet passen in de structuurvisie, moeten afgewogen worden en leiden al dan niet tot actualisering van de structuurvisie.

Colofon

In het proces van de totstandkoming van de structuurvisie is door verschillende personen een bijdrage geleverd.

Toekomstvisie:

Klankbordgroep gemeente Uitgeest: raadsleden Jan Dubelaar, Ria Heijne, Wil Spaanderman, Guus Krom, Jan Rodenburg, Cor Feenstra, Klaas Boer, Jan Kuijt.

Namens het college Wethouder Piet Linnartz

Jeroen van Dijk, supervisor, voorzitter Klankbordgroep

Rina de Wildt, projectsecretaris

Wiek Roggeveen, projectleider, redacteur

Valentijn Droog van Ammers, redacteur

Peter Dicker, eindredactie

Structuurvisie:

Verantwoordelijk wethouder namens het college, Piet Linnartz

Namens het managementteam Florence Eijck, Jeroen van Dijk

Wiek Roggeveen, projectleider, samensteller, redactie

Rina de Wildt, projectsecretaris

Marianne Heemskerk, redactie

Peter Dicker, eindredactie, lay-out

