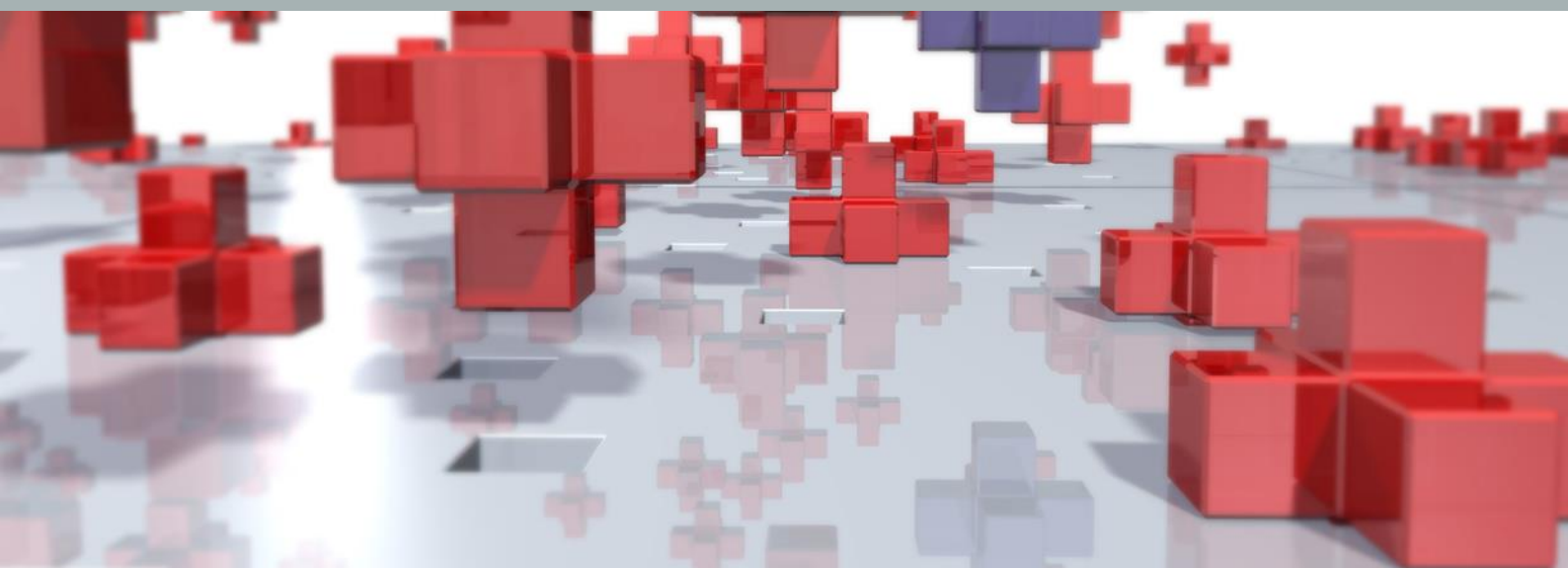


Bestemmingsplan Recreatiegebied De Hoop  
Gemeente Uitgeest



# Bestemmingsplan Recreatiegebied De Hoop

## Gemeente Uitgeest

Rapportnummer: P00034\_2

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.BPRecreatieDeHoop-VS01

Datum: 28 maart 2019

Contactpersoon opdrachtgever: Joyce Francke

Projectteam BRO: Job van Schuppen, Joost van der Aa, Tineke Brinkhorst

Concept: 24 april 2018

Ontwerp: 16 oktober 2018

Vastgesteld: 28 maart 2019

Bron foto kافت: BRO

BRO  
Vestiging Amsterdam  
Sarphati Plaza  
Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

## Toelichting

## Inhoudsopgave

pagina

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1.INLEIDING</b>                          | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                              | 3         |
| 1.2 Plangebied                              | 3         |
| 1.3 Vigerende bestemmingsplan               | 4         |
| 1.4 Leeswijzer                              | 6         |
| <br>                                        |           |
| <b>2.PLANBESCHRIJVING</b>                   | <b>6</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                        | 7         |
| 2.2 Toekomstige situatie                    | 8         |
| 2.2.1 Visie en randvoorwaarden              | 9         |
| 2.2.2 Programma                             | 10        |
| 2.2.3 Bebouwing                             | 10        |
| 2.2.4 Begrenzing Natuurnetwerk Nederland    | 11        |
| <br>                                        |           |
| <b>3.BELEIDSKADER</b>                       | <b>13</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                             | 13        |
| 3.2 Provinciaal beleid                      | 17        |
| 3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040     | 17        |
| 3.2.2 Leidraad landschap en cultuurhistorie | 18        |
| 3.2.3 Provinciale ruimtelijke verordening   | 20        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                     | 22        |
| <br>                                        |           |
| <b>4.OMGEVINGSASPECTEN</b>                  | <b>24</b> |
| 4.1 Geluid                                  | 24        |
| 4.2 Luchtkwaliteit                          | 25        |
| 4.3 Bedrijven en milieuzonering             | 26        |
| 4.4 Externe veiligheid                      | 27        |
| 4.5 Ecologie en stikstofdepositie           | 30        |
| 4.6 Bodem                                   | 31        |
| 4.7 Water                                   | 31        |
| 4.8 Cultuurhistorie en archeologie          | 33        |
| 4.9 Luchthavenindelingbesluit (LIB)         | 34        |
| 4.10 M.e.r.-plicht                          | 35        |
| 4.11 Verkeer en parkeren                    | 37        |
| <br>                                        |           |
| <b>5.JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>        | <b>39</b> |
| 5.1 Inleiding                               | 39        |
| 5.2 Plansystematiek                         | 39        |
| 5.3 Bestemmingen                            | 41        |

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| <b>6.UITVOERBAARHEID</b>             | <b>43</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid      | 43        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 43        |

#### **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Onderzoek externe veiligheid
- Bijlage 3: Quick scan Flora en Fauna
- Bijlage 4: Stikstofdepositie
- Bijlage 5: Aanmeldingsnotitie MER
- Bijlage 6: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 7: Zienswijzennota

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan bevat de nieuwe gebruiks- en bouwregels voor het terrein van voormalig Erfgoedpark De Hoop. Aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan is het stuklopen van de ontwikkeling van het beoogde Erfgoedpark. Na een periode van samenwerking tussen de Stichting Industrieel Erfgoedpark De Hoop en het Recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer (RAUM) werd in 2011 definitief duidelijk dat de Stichting Industrieel Erfgoedpark De Hoop niet in staat was om het beoogde Erfgoedpark te realiseren en duurzaam te exploiteren.

Het recreatieschap heeft als eigenaar van het terrein en de opstallen besloten om de oorspronkelijke ambities en doelstellingen bij te stellen en op zoek te gaan naar een nieuwe exploitant. Een ondernemer die met nieuwe ideeën, energie en middelen aan de slag wil met de herontwikkeling van het voormalige Erfgoedpark en het tot een succesvolle recreatieplek kan maken voor inwoners van Uitgeest en de regio.

Om dit mogelijk te maken is door de gemeenteraad van Uitgeest reeds een aantal aanvullende recreatieve functies benoemd die wenselijk zijn, waaronder horeca en kleinschalige verblijfsmogelijkheden<sup>1</sup>. Daarnaast is door het RAUM een kaderstellende notitie opgesteld waarin de visie, randvoorwaarden en doelstellingen met betrekking tot de toekomstige planontwikkelingen zijn beschreven<sup>2</sup> (zie hoofdstuk 2).

Het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” biedt met de bestemming “Recreatie-Dagrecreatie” echter slechts beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden om te komen tot de gewenste doorontwikkeling van het terrein. Om de nieuwe ambities een plek te geven is het voorliggende bestemmingsplan flexibel en globaal van karakter. Hierin worden, met name ten aanzien van het gebruik, bredere ontwikkelingsmogelijkheden geboden, zodat het voor ondernemers een aantrekkelijke plek wordt om te investeren en het recreatiegebied duurzaam exploitabel wordt.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het terrein van voormalig Erfgoedpark De Hoop, gelegen aan de zuidoever van het Uitgeestermeer, aan de Lagendijk in Uitgeest (zie figuur 1).

Het terrein heeft een oppervlak van ca. 2 hectare en grenst aan het recreatieterrein Zwaansmeer. Het recreatieterrein en de nabijgelegen surflocatie wordt jaarlijks door ca. 120.000 bezoekers gebruikt. Er wordt o.a. veel gezwommen, gesurft, gevist, en gebruik gemaakt van de speel- en ligweiden. Ook de recreatievaart, rondvaart en charterschepen weten deze hoek van het meer goed te vinden. In de directe omgeving van het plangebied liggen meerdere jachthavens. Recreatieterrein Zwaansmeer vormt tevens een toeristische overstapplaats voor wandelaars en fietsers en watersporters. Vanuit hier heeft men de garantie om direct aan te sluiten op het recreatieve routenetwerk.

---

<sup>1</sup> Raadsbesluit gemeente Uitgeest, 19 oktober 2017

<sup>2</sup> Herontwikkeling terrein en opstallen voormalig Erfgoedpark De Hoop, Recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer, 24 februari 2014



Figuur 1: Globale begrenzing van het plangebied

### 1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld op 25 november 2014 (zie figuur 2). Hierbinnen zijn de gronden aangewezen voor:

- Recreatie-Dagrecreatie: niet gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, vissen, natuurobservatie, etc.
- Water;
- Natuur;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 en Waarde Archeologie 5;
- Dubbelbestemming Waarde – Landschap;
- Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering.

Daarnaast ligt op het grootste gedeelte van het plangebied de functieaanduiding museum, waarbinnen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Er zijn in totaal 9 bouwvlakken, deels bebouwd, deels onbebouwd en 1 bouwvlak is voorzien van fundering (zie figuur 2). De goot- en bouwhoogten zijn vastgelegd op respectievelijk 4,5 en 8 meter.

Het oostelijk deel van het plangebied is onderdeel van Natuurnetwerk Nederland (NNN), maar niet als zodanig bestemd in het huidige bestemmingsplan. Het heeft de bestemming ‘Recreatie - Dagrecreatie’.

Naast bestemmingsplan “Buitengebied” is 28 juni 2018 het “Parapluplan 2017” vastgesteld. Het plan heeft betrekking op parkeren, standplaatsen, dakkappen, internet detailhandel en tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders. Voor het plangebied geldt alleen het onderwerp parkeren. Deze regeling is opgenomen in dit bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" met het NNN-gebied en 9 bouwvlakken:

1. Bebouwd: Entreegebouw, timmerwerkplaats, educatie- en expositieruimte
2. Bebouwd: Lattenzagermolen
3. Bebouwd: Scheepshelling
4. Bebouwd: Moleneiland
5. Onbebouwd
6. Onbebouwd
7. Onbebouwd, maar gefundeerd
8. Bebouwd: Droogloods
9. Bebouwd: Casco horecagebouw

## **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2, waarin een beschrijving van het plan is opgenomen en een toelichting op de juridische regeling. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

De Stichting Industrieel Erfgoedpark De Hoop had ca. 10 jaar geleden de ambitie om met het voormalige Erfgoedpark De Hoop het erfgoed van Cornelis Corneliszoon van Uitgeest en zijn uitvindingen op de kaart te zetten, zoals de zaagmolen en de oliemolen met kantstenen. Ook wilde de stichting aan het publiek laten zien wat voor grote effecten deze uitvindingen op de economische bloei van Nederland hebben gehad in de Gouden Eeuw. De stichting heeft zich dan ook sterk ingezet voor de herbouw van een werkende houtzaagmolen, 'De Hoop' genaamd, die tot 1911 aan het Uitgeester Binnenmeer stond. Daarnaast werden er een entreegebouw, timmerwerkplaats met educatie- en expositieruimte, een authentieke droogloods, een lattenzagermolen, een moleneiland, een authentieke scheepshelling en de fundamenteën voor het beleids- en informatiecentrum gerealiseerd. Het park mikte op ca. 35.000 bezoekers per jaar.

Tot slot is op een unieke locatie met vrij uitzicht over het Alkmaarder- en Uitgeestermeer een casco horecapand tot stand gebracht en is in 2012 de infrastructuur en landschappelijke afwerking van het terrein gerealiseerd. Dit betreft onder andere de aanleg van extra parkeervoorzieningen, verlichting en een ontsluitingsstructuur. Het terrein en de opstallen zijn door middel van een ruime steiger ook direct vanaf het Alkmaarder- en Uitgeestermeer bereikbaar.

#### Huidige situatie foto 1, 2, 3:

1. Zicht in noordelijke richting op het casco horecapand en droogloods;
2. Zicht in zuidelijke richting op de fundering voor het destijds beoogde beleids- en informatiecentrum. Op de achtergrond de lattenzagermolen en entreegebouw, timmerwerkplaats, educatie- en expositieruimte;
3. Droogloods.



## **Omgeving**

Het terrein en zijn directe omgeving heeft veel potentieel als strategisch knooppunt in het toeristisch-recreatieve netwerk van de regio. Het ligt:

- Op een unieke locatie direct aan het Uitgeestermeer;
- Aan een staande mast route;
- Midden in het karakteristieke Noord-Hollandse veenweide landschap;
- In de directe nabijheid van de Stelling van Amsterdam;
- Op korte afstand van de A9.

De locatie is opgenomen in de 'Holland Route' van de European Route of Industrial Heritage en is het begin- en eindpunt van de Lange Meer Erfgoedroute, een fietsroute van 30 kilometer om het Alkmaarder- en Uitgeestermeer. Verder grenst het plangebied direct aan de recreatieterreinen van het recreatieschap. Dat betekent dat vele duizenden mensen van binnen en buiten de regio in de directe nabijheid van het terrein fietsend, wandelend, zwemmend of anderszins recreëren. Belangrijk onderdeel hiervan is de Pontjesroute, een zeer intensief gebruikte fietsroute rond het Alkmaarder- en Uitgeestermeer.

## **2.2 Toekomstige situatie**

Er ligt geen concreet bouwplan voor het plangebied, maar voorliggend bestemmingsplan maakt wel aanvullende ontwikkelingen mogelijk in vergelijking met het huidige bestemmingsplan. Door ruimere en flexibelere bouw- en gebruiksmogelijkheden op te nemen kunnen initiatieven van ondernemers beter gefaciliteerd worden en wordt de kans op een duurzame en succesvolle exploitatie vergroot. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn echter niet onbeperkt en moeten passen binnen geldende beleids- en milieueisen van verschillende overheden (zie respectievelijk hoofdstuk 3 en 4). Daarnaast heeft het RAUM ook zelf een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden benoemd waarbinnen toekomstige ontwikkelingen moeten passen en die in de regels van dit bestemmingsplan verwoord zijn. Deze zijn opgenomen in de Ontwikkelingsvisie Recreatiegebied Alkmaarder- en Uitgeestermeer (RAUM 2015) en het informatiedocument ten behoeve van de herontwikkeling van het terrein en opstellen van voormalig Erfgoedpark De Hoop (24 februari 2014).

Tot slot maakt het plan, binnen de kaders van artikel 19 van de PRV (zie par. 3.2.3), een wijziging van de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) mogelijk.

Een nadere toelichting op de toekomstige situatie is omschreven in de par. 2.2.3 en 2.2.4.

### **Ontwikkelingsvisie recreatiegebied Alkmaarder- en Uitgeestermeer 2015 (RAUM)**

De ontwikkelingsvisie biedt het recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer een kader om ontwikkelingen in gang te zetten, te monitoren en bij te sturen. Centraal staat hierbij dat het gebied beter bekend en beter gebruikt wordt door de recreant. Verder speelt de financiële situatie nadrukkelijk een rol in de te maken keuzes, met name wat betreft het streven om inkomsten uit het gebied te verwerven. Daarbij wordt de volgende doelstelling gehanteerd: het duurzaam in stand houden van natuur- en recreatiegebieden, gericht op oeverrecreatie en watersport, ten behoeve van bewoners uit de omliggende gemeenten en wijdere regio.

### 2.2.1 Visie en randvoorwaarden

Het RAUM streeft met de her- en doorontwikkeling van het terrein naar een onderscheidende exploitatie met een permanente restaurant- en recreatiefunctie en eventueel maatschappelijke en/ of zakelijke nevenactiviteiten. De exploitatie moet tevens een verrijking vormen op het bestaande recreatieve aanbod op en rond het recreatiegebied Alkmaarder- en Uitgeestermeer.

De bestaande bebouwing(smogelijkheden) en inrichting van het terrein vormen de basis voor het toekomstig gebruik. De huidige bebouwing vormt één geheel met het karakteristieke open landschap en geeft dit deelgebied daarmee extra attractiewaarde. De exploitatie (of een deel daarvan) is het gehele jaar geopend en voorziet in de behoefte van toeristische bezoekers uit de regio, zoals wandelaars en fietsers, bezoekers van het recreatiepark Zwaansmeer en watersporters op het Alkmaarder- en Uitgeestermeer.

Bij de herontwikkeling wordt de toekomstige exploitant uitgedaagd om duurzaamheid als centraal uitgangspunt in de ontwikkeling en bedrijfsvoering in te brengen.

#### Doelstellingen

De doelstellingen voor de herontwikkeling van het voormalig Erfgoedpark zijn:

- Voorzien in recreatiebehoeften van met name lokale en regionale bewoners en bezoekers aan het recreatiegebied Alkmaarder- en Uitgeestermeer;
- Sterke verbetering van de naamsbekendheid en attractiewaarde van het recreatiegebied Alkmaarder- en Uitgeestermeer;
- Seizoenverlenging en -verbreding van het bestaande aanbod in en om het recreatiegebied Alkmaarder- en Uitgeestermeer;
- Directe of indirecte bijdrage aan de versterking van de positie van het Alkmaarder- en Uitgeestermeer als Watersporthart van de regio;
- Komen tot duurzame en rendabele herontwikkeling;
- Maatschappelijke (neven)opbrengsten;
- Te maken erfpachtafspraken leveren een substantiële bijdrage aan de kosten voor beheren en onderhouden en exploiteren van de voorzieningen van het recreatieschap.

Het bereiken van deze doelstelling moet gebeuren binnen de volgende randvoorwaarden:

- De openheid en natuurlijke uitstraling van het gebied mag niet worden aangetast;
- De cultuurhistorische identiteit van het terrein en zijn omgeving dient te worden versterkt;
- Het terrein dient een openbare uitstraling hebben;
- Een deel van de voorzieningen dient voor iedereen toegankelijk zijn (ook voor mindervaliden);
- Toepassing van duurzame materialen en exploitatievormen;
- De beoogde jaarrond horecafunctie dient een bijdrage te leveren aan de versterking van het recreatieve gebruik van het gebied;
- Ruimtelijke functies als pretparken, discotheken, jachthavens en zware productieactiviteiten zijn uitgesloten;
- Vervuilende en versturende functies en activiteiten zijn niet toegestaan, tenzij deze geen of weinig overlast veroorzaken en vergund kunnen worden.

### 2.2.2 Programma

Vertaald naar een programma zijn de volgende functies mogelijk binnen het plangebied:

- Lichte horeca (cat. 1A t/m C) conform het (in ontwikkeling zijnde) BUCH-horecabeleid. Dit betreft horeca die naar aard en omvang overwegend overdag en 's avonds geopend is. Het gaat dan bijvoorbeeld om een restaurant, café, lunchroom, koffiebar, bistro, kookstudio, wijnproeverij, etc.
- Dagrecreatie: activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals (water)sport en spel, natuurbeleving, cultuur, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting.
- Extensieve dagrecreatie in het oostelijk deel van plangebied dat onderdeel is van Natuurnetwerk Nederland: niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, etc.
- Verblijfsrecreatie met recreatieverblijven en maximaal 1 groepsaccommodatie.
- Maatschappelijke en educatieve voorzieningen: voorzieningen ten behoeve van welzijn, volksgezondheid, educatie, leren en werken, cultuur, verenigingsleven, etc.
- Sauna: voorziening gericht op ontspanning en wellness, middels een wijzigingsbevoegdheid.
- Maximaal 1 bedrijfswoning. De bedrijfswoning is noodzakelijk voor het houden van toezicht en het kunnen voeren van een doelmatige bedrijfsvoering bij bijvoorbeeld verblijfsrecreatie, maar kan pas worden opgericht indien er sprake is van een volwaardig bedrijf met een blijvende relatie tussen het bedrijf.
- Ondersteunende en productiegebonden detailhandel (i.c.m. de exploitatie van de molen).

Hierbij is de verwachting dat horeca, dagrecreatie en verblijfsrecreatie de belangrijkste dragers zijn voor een rendabele exploitatie.

### 2.2.3 Bebouwing

Het programma krijgt primair een plek binnen de bestaande gebouwen op het terrein, maar het bestemmingplan schept tevens ruimte rondom de aanwezige hoofdgebouwen op het terrein. Dit gebeurt door het verplaatsen van het meest noordoostelijk gelegen bouwvlak (loods) en het wegbestemmen van de twee centraal gelegen onbebouwde bouwvlakken, gezamenlijk 300 m<sup>2</sup> (zie figuur 3). Doel hiervan is om de, in potentie, meest volwaardige gebouwen, waaronder het casco-horecapand, beter tot hun recht te laten komen, maar ook om het open karakter van het gebied te handhaven. Verplaatsing van de loods kan echter pas plaatsvinden wanneer de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland is gewijzigd en het betreffende gebied niet meer als zodanig is aangewezen (zie par. 2.2.4). Op deze wijze zijn de aanwezige waarden geborgd.

Ter vervanging van de wegbestemde bouwvlakken is 300 m<sup>2</sup> aan uitbreiding mogelijk elders op het terrein binnen de specifieke aanduiding op de verbeelding 'vervangende bebouwing toegestaan'. Daarnaast worden middels een afwijkingsmogelijkheid (onder voorwaarden) uitbreidingsmogelijkheden tot 100 m<sup>2</sup> geboden rondom de gehandhaafde bouwvlakken. Het plan biedt hierdoor ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan:

- Meer flexibiliteit met bredere bouw- en gebruiksmogelijkheden verdeeld over 7 bouwvlakken (in plaats van 9 in het huidige bestemmingsplan). Dit biedt ruimte voor een aantrekkelijke herontwikkeling, waarin tevens het landschap en de opzet worden gerespecteerd;
- Geen intensief vermaak in de vorm van een pretpark of disco;

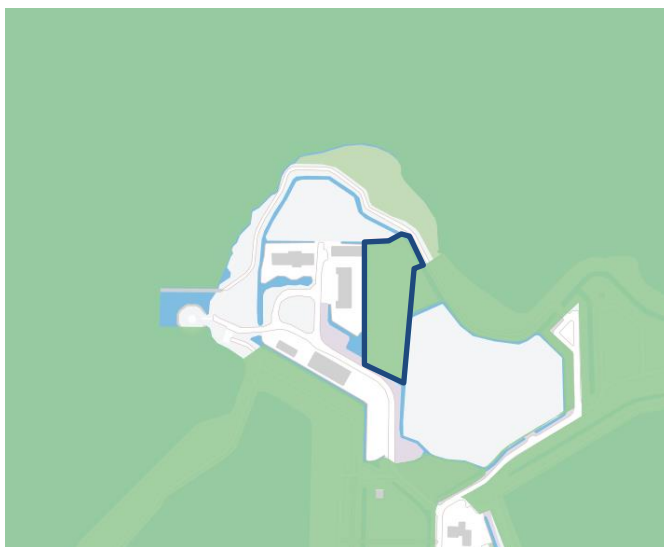
- Wel intensiever gebruik, maar met weinig impact en uitstraling. Enerzijds door de functies en activiteiten die het plan mogelijk maakt, anderzijds door de beperkte omvang van het gebied. Dat blijft gelijk, evenals per saldo de aanwezige bouwmassa waarbinnen het programma een plek moet krijgen en het aantal bezoekers waarnaar gestreefd wordt: ca. 35.000 per jaar.



Figuur 3: Gewijzigde bouwmogelijkheden met de 2 verwijderde onbebouwde bouwvlakken en verplaatsing van de droogloods onder voorwaarde van een gewijzigde begrenzing NNN

#### 2.2.4 Begrenzing Natuurnetwerk Nederland

In het plangebied is het oostelijk deel onderdeel van het NNN (zie onderstaande afbeelding binnen het kader, oppervlak ca. 5.000 m<sup>2</sup>) en ook als zodanig aangewezen in de PRV. De aanwezige natuurfunctie is echter nog niet gerealiseerd en, mede conform het vigerende bestemmingsplan, derhalve ook niet als zodanig bestemd. Wel wordt in het plan rekening gehouden met de aanwijzing tot NNN. Er zijn restricties aan de gebruiksmogelijkheden door middels een aanduiding op de verbeelding, en daarmee in afwijking van de rest van het plangebied, alleen dagrecreatie toe te staan (aanduiding 'dagrecreatie').

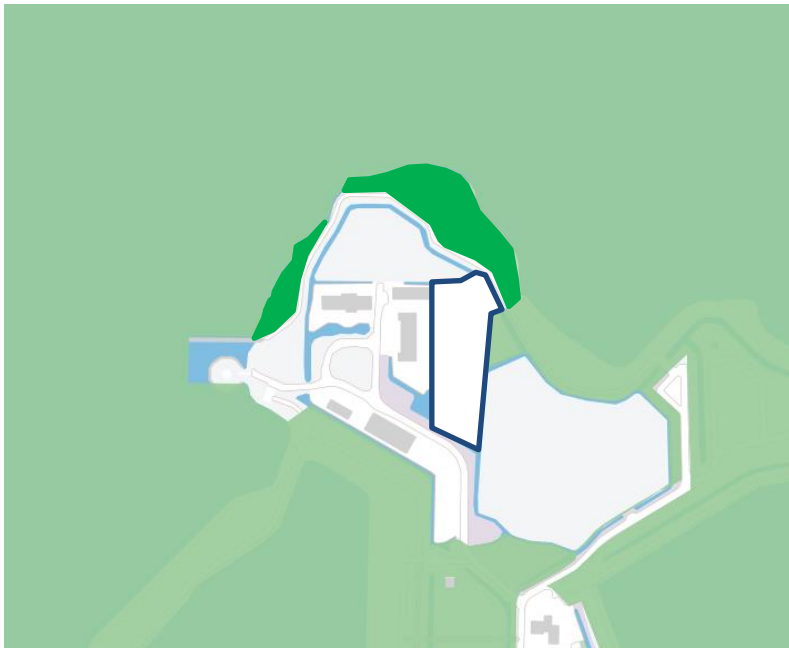


Figuur 4: NNN-gebied zonder natuurfunctie (ca. 5.000 m<sup>2</sup>)

### Wijziging begrenzing

Voorliggend bestemmingsplan maakt gebruik van de mogelijkheid in de PRV om de NNN-begrenzing te wijzigen (zie par. 3.2.3). Het doel is om het oostelijk gelegen NNN-gebied te compenseren met de noordelijke en oostelijke natuurzones langs het water. Dit leidt tot een verbetering van de samenhang van het NNN, met behoud van de wezenlijke kenmerken en met het gelijk blijven van het oppervlak. Beide gebieden zijn ca. 5.000 m<sup>2</sup>. De noordelijke en oostelijke natuurzones hebben bovendien reeds de bestemming 'Natuur'. Het oostelijk perceel sluit daarentegen minder goed aan bij het NNN en heeft nog geen daadwerkelijk gerealiseerde natuurfunctie.

Een nadere onderbouwing met de wezenlijke ecologische kenmerken en waardering is opgenomen in par. 4.5 van dit bestemmingsplan.



Figuur 5: Wijzigen begrenzing NNN



Te onttrekken NNN-gebied, zonder natuurfunctie (ca. 5.000 m<sup>2</sup>)



Toe te voegen NNN-gebied, met natuurfunctie (ca. 5.000 m<sup>2</sup>)

### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur. Voor een uitgebreide omschrijving van het beleid ten aanzien van toerisme en recreatie wordt verwezen naar de ladderonderbouwing opgenomen in bijlage 6 bij dit bestemmingsplan.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) & Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de rijksoverheid ten aanzien van aspecten op het gebied van ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

##### *Conclusie*

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

##### *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijk ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het plan voor voormalig Erfgoedpark De Hoop niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

## Besluit ruimtelijke ordening & Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.<sup>3</sup>

Sinds 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Het tweede lid van art. 3.1.6. wordt dan als volgt: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen voor horeca, verblijfsrecreatie en maatschappelijke en educatieve voorzieningen. Deze voorzieningen zijn namelijk aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Onderstaand volgen de belangrijkste bevindingen. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6 bij het bestemmingsplan<sup>4</sup>.

### *Doorwerking plangebied*

#### Horeca

De horecasector kent landelijk een enorme dynamiek, zowel aan de vraag- als aanbodzijde. Er bestaat in kwantitatief opzicht ruim voldoende regionale behoefte (marktruimte) voor extra 'lichte' horeca in Recreatiegebied De Hoop, met name in de branches restaurants en drankverstrekkers. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan:

- Laagdrempelige brasserie (tussenvorm restaurant en café) met terras aan het water;
- Theehuis met theetuin;
- Hoogwaardig restaurant.

Bijzondere initiatieven vanuit 'de markt' kunnen eveneens kansrijk zijn, mits ze passen binnen de ruimtelijk-functionele randvoorwaarden van de locatie. Zie voor een nadere toelichting het beschreven onderzoek.

Vanuit de behoefte van de regionale bevolking zijn kwaliteit, onderscheidend vermogen, product vernieuwing en bereikbaarheid in wezen belangrijker dan cijfermatige aspecten (aantal zaken, capaciteit, etc.). Relatief veel aanbod aan horeca in de regio is nogal 'traditioneel' qua opzet, inrichting en uitstraling. Hoewel dit deels als een kernkwaliteit kan worden beschouwd, kan de toevoeging van nieuwe, innovatieve horecaconcepten, bijvoorbeeld met een sterke relatie met het water, de sector als geheel versterken.

Water trekt altijd mensen en De Hoop biedt in dat opzicht een bijzonder vestigingsmilieu voor horeca, in samenhang met de andere recreatiefuncties ter plekke. Vanuit kwalitatief perspectief levert nieuwe horeca in het gebied derhalve een bijdrage aan een sterkere verzorgingsfunctie voor zowel de regio-

<sup>3</sup> O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

<sup>4</sup> BRO, Ladder voor duurzame verstedelijking Recreatiegebied De Hoop, 16 oktober 2018

nale bevolking als toeristische bezoekers. Het voorziet dus in een duidelijke behoefte. Ook in kwantitatieve zin er sprake van voldoende marktruimte in de regio. De reële omvang voor horeca op Recreatiegebied De Hoop is maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo.

#### Verblijfsrecreatie

De trends geven aan dat er een groeiende behoefte bestaat aan onderscheidende recreatieve verblijfsvormen met een hoge belevingskwaliteit en een goed kwaliteitsniveau. Dit onderscheid kan zowel betrekking hebben op de accommodaties zelf (inrichting, faciliteiten, vormgeving), het totaalconcept (thema) als de locatie.

Voor de recreanten gericht op watersport en gelieerde activiteiten bestaan in de regio slechts beperkte overnachtingsmogelijkheden. Nieuwe verblijfsrecreatie in het Recreatiegebied De Hoop kan zich in potentie sterk onderscheiden van het overige aanbod in de regio. Dit vooral door de unieke locatie met cultuurhistorische waarden, de ligging aan het water en te midden van diverse recreatieve routenetwerken. Door de ontwikkeling komt er meer diversiteit in het regionale aanbod, met een sterk accent op beleving van het buitengebied, water en groen.

De ontwikkeling ondersteunt de beleidsmatig gewenste toeristisch-recreatieve versterking van de regio, omdat er een onderscheidende verblijfsvorm wordt toegevoegd. Het leidt tot een sterkere profilering van de regionale recreatiefunctie in het algemeen en van De Hoop en de waterrecreatie in het bijzonder. Tevens leidt de ontwikkeling van 'winterharde' logiesvormen tot seizoensverbreding, met een grotere economische en maatschappelijke spin-of dan nu het geval is. De verruiming van de logiesfunctie heeft kortom een duidelijke meerwaarde voor de toeristische en economische structuur van de regio en voorziet in een duidelijke behoefte.

De reële omvang voor verblijfsrecreatie op Recreatiegebied De Hoop bedraagt ca. 15 kamers met een totale omvang van maximaal 750 m<sup>2</sup> bvo (incl. gemeenschappelijke ruimtes). Daarbij is een combinatie met een horecafunctie van belang. Een optimale gebruikswaarde kan worden bereikt door een flexibele uitvoering en inrichting, waarbij gastenkamers al naar gelang de behoefte kunnen worden samengevoegd tot groepsaccommodatie.

#### Maatschappelijke en educatieve voorzieningen

De locatie van Recreatiegebied de Hoop is in potentie goed geschikt voor het bieden van zowel ('agrarische') kinderopvang als dagbestedingsactiviteiten voor doelgroepen met een beperking of achterstand tot de arbeidsmarkt. Dit vanwege de ligging, de ruime, groene en natuurlijke buitenruimte en de combinatie met andere functies (horeca, verblijfsrecreatie en dagrecreatie). Daardoor zijn er vele mogelijkheden denkbaar voor spelen, leren en werken en diverse soorten werkzaamheden (onderhoud, beheer, productie, technisch, horeca). Daarnaast sluiten beide vormen van 'opvang' aan op maatschappelijke trends gericht op duurzaamheid, gezondheid en authenticiteit. Beide invullingen kunnen daarmee in (kwalitatieve) behoefte voorzien.

Met het oog op een rendabele commerciële exploitatie zullen dergelijke voorzieningen enkel gerealiseerd worden als nevenactiviteit van het hoofdconcept. Het ruimtebeslag van deze maatschappelijke en educatieve voorzieningen wordt samen ingeschat op maximaal 800 m<sup>2</sup> bvo en is zal afhankelijk zijn van het concept en het aantal plekken dat wordt aangeboden.

### **Aanvaardbaarheid van de effecten**

De ruimtelijk-functionele versterking van De Hoop is gericht op versterking van de regionale recreatiefunctie in brede zin, gericht op meerdere doelgroepen en bezoekmotieven. De uitstraling en verblijfskwaliteit van het recreatiegebied worden erdoor vergroot, de bezoekers blijven langer en er vindt seizoenverbreding plaats.

De effecten van de beoogde nieuwe hoofdfuncties (horeca en verblijfsrecreatie) zijn per saldo positief en richten zich vooral op de regionale toeristisch-recreatieve structuur. Naast de watersportfunctie krijgt ook de algemene recreatiefunctie van dit deel van Noord-Holland een impuls.

Er worden geen substantiële (negatieve) effecten verwacht op verblijfsrecreatie en horeca in de regio en geen toename van de leegstand in deze sectoren. Bestaande aanbieders zullen nauwelijks effecten ondervinden van de beoogde structuurversterking van het Recreatiegebied De Hoop, mits goed en proactief ondernemerschap. Het kan leiden tot een (extra) kritische blik op hun eigen productconcept, doelgroepen en marketing, inspelend op de actuele en toekomstige behoefte van regionale inwoners, toeristen en zakelijke bezoekers.

De ontwikkeling heeft kortom vooral positieve effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de regio.

### **Inpassing in bestaand stedelijk gebied**

Hoewel de locatie in het buitengebied gelegen is, is toch sprake van 'bestaand stedelijk gebied'. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. In de jurisprudentie is dit begrip nader ingevuld<sup>5</sup>. Wanneer er op gronden een niet-agrarische bestemming rust (waaronder niet alleen 'rode' stedelijke functies, maar bijvoorbeeld ook functies voor sport, recreatie of stedelijk groen), dan is er sprake van bestaand stedelijk gebied, ook al is de locatie nog onbebouwd, mits de locatie onderdeel is van het bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

Bovenstaand is het geval op De Hoop. De huidige bestemming betreft immers 'Dagrecreatie' met functieaanduiding 'museum', wat gezien moet worden als een niet-agrarische, dus 'stedelijke' bestemming. Tevens vormen de bestaande bouwvlakken (bebouwd en deels onbebouwd), samen met de naastgelegen jachthavens met horeca, camping en recreatiegebied, ook een bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.

### **Conclusie**

Ten aanzien van horeca, verblijfsrecreatie en maatschappelijke en educatieve voorzieningen is aangetoond dat er behoefte en marktruimte bestaat binnen het plangebied.

---

<sup>5</sup> <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ontwikkelingen/ladder-duurzame/handreiking-ladder/kernbegrippen/>

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie Noord-Holland 2040 ("Kwaliteit door veelzijdigheid") schetst de visie van de provincie Noord-Holland op de ruimtelijke ordening op de lange termijn. De provincie heeft daarbij drie hoofdbelangenen beschreven: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De Structuurvisie is vastgesteld op 16 februari 2010 en werd op 28 september 2015 voor het laatst geactualiseerd.

De Provincie speelt in op de ruimtelijke vraagstukken door mee te veranderen waar nodig, en door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Zij vindt dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap (behoud en ontwikkeling cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen). Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de Provincie het landelijk gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen speelt ze in op de veranderingen in de bevolkingsontwikkeling op langere termijn. In de structuurvisie wordt Uitgeest omschreven als een kleine kern in het buitengebied. Het plangebied is onderdeel van het metropolitane landschap van de provincie.

#### *Recreatie en toerisme*

Recreatie en toerisme zijn belangrijk voor een aantrekkelijk leefklimaat voor bewoners en bezoekers van Noord-Holland. Daarbij leveren deze sectoren een belangrijke bijdrage aan de economie en werkgelegenheid in Noord-Holland. Het zijn allebei sectoren met goede groeiperspectieven. De Provincie Noord-Holland wil openbaar toegankelijke basisvoorzieningen voor recreatie op regionale en bovenregionale schaal tot stand brengen en het binnenlandse en buitenlandse toeristisch bezoek naar en binnen Noord-Holland bevorderen. De ruimtelijke component van dit beleid is hier opgenomen en betreft de routestructuren, ruimte voor voorzieningen en specifieke aandacht voor twee voor recreatie en toerisme zeer belangrijke gebieden, namelijk de kust en het metropolitane landschap.

In de directe omgeving van stedelijk gebied is een grote recreatieve behoefte en ruimte voor groei van toeristische en recreatieve ondernemers. In het metropolitane landschap in het zuiden van de provincie zet de Provincie Noord-Holland zich samen met haar partners in de Metropoolregio Amsterdam extra in op de realisatie van voldoende gedifferentieerde recreatiemogelijkheden. Om in deze grote behoefte te voorzien worden intensieve recreatiegebieden beheerd en ontwikkeld, naast de mogelijkheden voor recreatief medegebruik van natuur en landschap.

#### **Metropolitane landschappen**

Het Noord-Hollandse landschap is gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. De bescherming en het bevorderen van de bereikbaarheid van groene gebieden rond steden houdt deze aantrekkelijk en leefbaar. Deze landschappen staan echter continu onder druk door nieuwe woningbouw, de ontwikkeling van bedrijventerreinen of de aanleg of verbreding van wegen. Dit terwijl de behoefte van Noord-Hollanders aan recreatiemogelijkheden, zowel in het groen als op en rond het water, blijft groeien. De verstedelijkingsdruk op het groen rond de steden moet daarom zoveel mogelijk worden opgevangen door binnenstedelijk te bouwen. De Provincie Noord-Holland zet daarom in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden die omringd worden door aantrekkelijk recreatief groen (de metropolitane landschappen).

### *Conclusie*

Voorliggend bestemmingsplan bevat geen concreet bouwplan, maar maakt wel ontwikkelingen mogelijk. Door flexibele bouw- en gebruiksmogelijkheden op te nemen kunnen initiatieven van ondernemers gefaciliteerd worden en wordt de kans op een duurzame en succesvolle exploitatie van recreatiegebied De Hoop vergroot.

Hiermee sluit het plan aan bij de beleidsambities van de provincie Noord-Holland, aangezien er invulling wordt gegeven aan de recreatiebehoefte in het metropolitane landschap. Dit gebeurt door de herontwikkeling van voormalig recreatie- en erfgoedpark De Hoop, inclusief de aanwezige bebouwing. Hiermee is er sprake van duurzaam ruimtegebruik en wordt tevens de bestaande ruimtelijke kwaliteit (landschap, natuur en cultuurhistorie) gerespecteerd.

### **3.2.2 Leidraad landschap en cultuurhistorie**

De provincie Noord-Holland heeft in de Structuurvisie 2040 ruimtelijke kwaliteit, naast klimaatbestendigheid en duurzaam ruimtegebruik, opgenomen als één van de drie hoofdbelangen. De 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' (kortweg Leidraad) is een belangrijk instrument om daar richting aan te geven. Deze Leidraad is een vernieuwde versie van de Leidraad uit 2010.

Het doel en de werking van de Leidraad zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV, zie hierna). De PRV beschrijft de provinciale belangen ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn alleen mogelijk indien de Leidraad daarbij wordt toegepast. Die ruimtelijke ontwikkelingen betreffen bijvoorbeeld nieuwe bebouwing, uitbreiding van agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

Met deze Leidraad wil de provincie partijen zoals gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers stimuleren en inspireren om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. De Leidraad is daarbij ook bedoeld om – in lijn met de ambities van de Omgevingswet en de aankomende provinciale Omgevingsvisie – inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn. De Leidraad zal een belangrijke bouwsteen zijn voor de provinciale Omgevingsvisie.

Voor elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied van Noord-Holland die bestemmingsplanplichtig is, is een goede onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit vereist.

### *Ensemble Assendelft-Krommenie*

Het plangebied is onderdeel van het ensemble "Assendelft-Krommenie" en ligt ten westen en noorden van Zaanstad. Aan de westzijde gaat het ensemble over in het strandwallen en -vlaktenlandschap van Noord-Kennemerland, in het noorden ligt het Alkmaarder- en Uitgeestermeer en de droogmakerij Starnmeer en aan de zuidkant is het Noordzeekanaal de grens van het ensemble. Het veenpolderlandschap is ontstaan onder invloed van het Oer-IJ en heeft aan de oostzijde kenmerken van het ruige veenlandschap zoals dat ook ten oosten van Zaandam wordt aangetroffen. Aan de zuidzijde van het ensemble ligt het droogmakerijenlandschap van de Wijkermeer en IJpolders. Het stedelijk gebied van Zaandam vormt een stedelijke lob in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De geluidscontour van Schiphol draagt met zijn bouwbeperking bij aan het behoud van de openheid en structureert de verstedelijking. De kenmerkende openheid in noord-zuidrichting staat onder druk vanwege ontwikkelingen aan de randen. In de westzijde van het ensemble is De Stelling van Amsterdam met forten en

liniedijken manifest aanwezig. De snelweg A9 bevindt zich aan de westzijde, de spoorlijn Zaandam–Uitgeest loopt, gebundeld met de N8 in oost-westrichting door het ensemble.

### Dynamiek

Het landschap van het ensemble staat onder druk door groei binnen de MRA. Aan de oostzijde van de A9 weg is een zone met recreatiegebieden in ontwikkeling (golfbaan, recreatiegebied Buitenlanden). Ook wordt in het gebied aan enkele grote infrastructuuropgaven gewerkt, zoals het opstel terrein van ProRail bij Uitgeest en de verbinding A8-A9. De ontwikkeling van deze oost-westverbinding kan mogelijk invloed hebben op de noord-zuidgerichte openheid van het landschap. Naast geplande grootschalige ontwikkelingen vinden er sluipenderwijs kleinschalige ontwikkelingen plaats als gevolg van veranderingen in het agrarisch gebruik.

Het Uitgeester- en Alkmaardermeer is het enige nog resterende meer dat door erosie van het veen is ontstaan en daarom een aardkundig monument. Het Guisveld en polder Westzaan zijn Natura 2000-gebieden en vormen samen met het Uitgeester- en Alkmaardermeer het Natuurnetwerk Nederland (NNN) in dit ensemble.

### Landschappelijke karakteristiek

Het ensemble bestaat uit veenpolder- en droogmakerijenlandschap. Twee grote veenpoldercomplexen en de droogmakerijen van het Starnmeer, de IJpolders en Wijkermeer (Oer-IJ) bepalen in belangrijke mate de karakteristiek van dit ensemble. Ten oosten van de Nauernasche Vaart liggen de Polder Westzaan en het Guisveld met waterrijke veennatuur. Ten westen van de vaart liggen de veenweidepolders van Assendelft ('Assendelverpolder'). De kleinschaligere veenontginningen ten noorden van Krommenie rondom het Uitgeestermeer, het Alkmaardermeer en het voormalige Starnmeer hebben een onregelmatiger verkavelingspatroon met kleinere dorpen. De Starnmeerpolder heeft een rechthoekig verkavelingspatroon, met een boerderijenlint langs de centrale Middelweg.

### Openheid en ruimtebeleving

De openheid van het Oer-IJ is in hoofdlijn nog steeds ervaarbaar en strekt zich uit in noord-zuidrichting. De voormalige zeedijken versterken deze richting. Het Uitgeester- en Alkmaardermeer vormt een open ruimte aan de noordzijde. De vele molens langs de Zaan, bij Westzaan en Uitgeest vormen markante bakens in het landschap. De liniedijken beperken lokaal de ruimtebeleving, maar geven een panoramabeeld van de polder. De snelweg A9 biedt automobilisten zicht op het open landschap ('snelwegpanorama'). De forten vallen door hun gronddekking nauwelijks op. De voormalige schootsvelden ten westen van de A9 zijn verdicht met bebouwing, aan de oostzijde raakt het landschap steeds meer verdicht door de aanleg van recreatiegebieden.

### Ruimtelijke dragers

Het ensemble is opgespannen tussen de bebouwingszones van de binnenduinrand van Noord-Kennemerland en die van de Zaan, die beide noord-zuid lopen. De dijken van het Oer-IJ (Zeedijk en St. Aagtendijk) hebben dezelfde richting. De snelweg A9 loopt min of meer parallel aan de binnenduinrand en is structurerend voor woon-, werk-, en recreatiegebieden. Bij Beverwijk is de weg voorzien van hogere beplanting.

### Conclusie

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de *landschappelijke karakteristiek*
- Bij te laten dragen aan het versterken van (*de beleving van*) *openheid* en
- Helder te positioneren ten opzichte van de *ruimtelijke dragers*.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan biedt sluiten aan bij de bovenstaande ambities. De landschappelijke karakteristiek blijft zichtbaar en herkenbaar, doordat primair de bestaande bebouwing wordt benut en de ruimtelijke setting daarvan wordt gerespecteerd. De openheid van het landschap is hiermee tevens gewaarborgd. De positionering van het plangebied ten opzichte van de ruimtelijke dragers van het gebied en in de omgeving blijft ongewijzigd. Tot slot borgen de bestemming “Natuur” en de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” en “Waarde – Landschap” de aanwezige aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en archeologische waarden in het gebied.

### **3.2.3 Provinciale ruimtelijke verordening**

Op 3 november 2010 heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Deze is inmiddels opgegaan in de Provinciale ruimtelijke verordening. De verordening (geconsolideerde versie 23 april 2018) betreft een juridisch-bindende uitwerking van de structuurvisie en bevat derhalve concrete regels die doorwerken naar lagere overheden. Met het bepaalde in de verordening dient dus rekening gehouden te worden in een bestemmingsplan.

De verordening richt zich voornamelijk op de inhoud van bestemmingsplannen. Het gaat hierbij niet alleen om de juridische inhoud, maar ook om de inhoud van de toelichting. De provinciale verordening heeft voornamelijk betrekking op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. Dergelijke ontwikkelingen kunnen het gemeentebelang ontstijgen en daarmee (tevens) een provinciaal belang vormen. Voor voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende artikelen van belang:

#### Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
  - a. rekening wordt gehouden met:
    - i. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
    - ii. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
  - b. hierbij worden betrokken:
    - i. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes;
    - ii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
    - iii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

In paragraaf 3.2.2 is het plan getoetst aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plan respecteert de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het plangebied. De beperkte bouwmogelijkheden (ruimtelijke ontwikkelingen) die dit bestemmingsplan mogelijk maakt worden getoetst aan artikel 15.

#### Artikel 19 Natuurnetwerk Nederland en Natuurverbindingen (NNN)

1. Voor de gronden aangeduid, als Natuurnetwerk Nederland en als natuurverbindingen, geldt dat een bestemmingsplan de gronden als ‘natuur’ bestemt, indien de natuurfunctie reeds is gerealiseerd.

In het plangebied is het oostelijk deel onderdeel van het NNN (oppervlak ca. 5.000 m<sup>2</sup>). De aanwezige natuurfunctie is echter nog niet gerealiseerd en derhalve ook niet als zodanig bestemd. Wel wordt in het plan rekening gehouden met de aanwezige kenmerken en waarden van het gebied door middels een aanduiding op de verbeelding alleen extensieve dagrecreatie toe te staan (aanduiding 'dagrecreatie' uitsluitend extensieve dagrecreatie).

Voor een nadere toelichting en motivering van dit artikel wordt verwezen naar par. 2.2.4.

2. In aanvulling op het eerste lid beschrijft de toelichting van het bestemmingsplan:
  - a. de wezenlijke kenmerken en waarden van het desbetreffende deel van het Natuurnetwerk Nederland of natuurverbindingen, zoals aangegeven in het Natuurbeheerplan;
  - b. hoe de wezenlijke kenmerken en waarden worden beschermd en;
  - c. hoe negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden worden voorkomen.

Voor deze beschrijving wordt verwezen naar par. 4.5.

#### *Wijzigen begrenzing NNN*

Gedeputeerde staten kunnen, gehoord de desbetreffende commissie van provinciale staten, de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland of natuurverbindingen wijzigen:

- a. ten behoeve van een verbetering van de samenhang of de planologische inpassing van het Natuurnetwerk Nederland of natuurverbindingen;
- b. ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling; of
- c. ten behoeve van de krachtens het derde lid gestelde regels.

Een wijziging van de begrenzing is mogelijk voor zover:

- a. de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland en natuurverbindingen worden behouden, en
- b. de oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland ten minste gelijk blijft.

Voorliggend bestemmingsplan maakt gebruik van de mogelijkheid om de NNN-begrenzing te wijzigen. Het doel is om het oostelijk gelegen NNN-gebied te compenseren met de noordelijke en oostelijke natuurzones langs het water. Dit leidt tot een verbetering van de samenhang van het NNN, met behoud van de wezenlijke kenmerken en met het gelijk blijven van het oppervlak.

Voor een nadere toelichting en motivering van dit artikel wordt verwezen naar par. 2.2.4.

#### Artikel 20 UNESCO-erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden

Als erfgoed van uitzonderlijke universele waarden is de Stelling van Amsterdam aangewezen. Het plangebied is hierbinnen gelegen.

#### Artikel 21 Kernkwaliteiten uitzonderlijke Universele Waarden UNESCO-erfgoederen

Voor de gronden gelegen binnen de in artikel 20 genoemde erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden dienen in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het bestemmingsplan bevat deze regels in artikel 8.

#### Artikel 22 Ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen

Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden als bedoeld in artikel 20 voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De bouw- en gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan behouden de kernkwaliteiten van de Stelling van Amsterdam.

#### Artikel 8 Aardkundige waarden

Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 6 van de Provinciale Milieuverordening wordt in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied, voorkomende bijzondere aardkundige waarden. In paragraaf 4.8 is dit omschreven.

#### Artikel 5e Woningen binnen de 20 Ke-contour

Het plangebied ligt binnen de 20 Ke-contour van Schiphol.

- 1) Voor de gronden binnen de 20 Ke-contour kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe woningen, uitsluitend binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied (zie par. 3.1).
- 2) Voor zover een bestemmingsplan nieuwe woningen toestaat op de gronden binnen de 20 Ke-contour, wordt in de toelichting van dat plan rekenschap gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer (zie par. 4.1).

#### *Conclusie*

Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen die worden gesteld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Werkzaamheden in het plangebied zijn slechts toelaatbaar indien de artikelen 15, 19, 20, 21 en 22 van de PRV in acht worden genomen. Dit is in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Toekomstvisie Uitgeest**

De Toekomstvisie Uitgeest 2020, met als motto 'Inbreiden waar mogelijk, uitbreiden waar nodig', dient als basis voor de structuurvisie en is vastgesteld door de gemeenteraad van Uitgeest op 7 oktober 2009. De Toekomstvisie geeft een duidelijk beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. De Toekomstvisie zelf is een vertaling van alle ontvangen signalen en wensen over de toekomst van Uitgeest, met inachtneming van rijks- en provinciale randvoorwaarden. In de visie komen deze allemaal aan de orde. Ook zijn enkele overige taken in het kader van de waterhuishouding in de visie vertaald.

Voor wat betreft de doelen die gelden op het terrein van recreatie wordt aansluiting gevonden bij het geformuleerde beleid van het recreatieschap. 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 o.a. door mede te investeren in basisvoorzieningen in verschillende deelgebieden. Tevens dienen de cultuurhistorische elementen in de gemeente zoveel mogelijk te worden beschermd. Tenslotte wil de gemeente inzetten op het thema duurzaamheid. In essentie is dit (naar invulling van de gemeente) terug te brengen tot respect voor de omgeving waarin we leven. Duurzaamheid komt terug in bijvoorbeeld bouwmaterialen en energiezuinig bouwen. Waar ontwikkelingsopgaven dienen te worden uitgewerkt, zal ook het thema duurzaamheid goed moeten worden belicht.

Inmiddels is een nieuwe toekomstvisie in voorbereiding (“Omgevingsvisie Uitgeest 2030, Mooi, gezond, duurzaam”).

**Randvoorwaarden gemeente Uitgeest voor herontwikkeling (raadsbesluit)**

De gemeente Uitgeest stelt als randvoorwaarden aan de herontwikkeling van het terrein (raadsbesluit van 19 oktober 2017) de volgende functionele kaders:

- Horeca: kleinschalig en passend bij de toekomstige bestemming;
- Kleinschalige verblijfsrecreatie: bedden in de vorm van B&B;
- Commerciële recreatie;
- Educatie/ cultuurhistorische functies (bijv. museum, houtzagerij);
- Detailhandel: passen bij het karakter van het gebied en ondersteunend aan de recreatiefunctie;
- Kleinschalige evenementen passen bij de toekomstige bestemming.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

### 4.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen, incl. bedrijfswoningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

#### Doorwerking plangebied

In verband met de mogelijkheid van geluidgevoelige objecten (maximaal 1 bedrijfswoning) binnen de wettelijke zone van wegen is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van zoneringsplichtige wegen die het plangebied overlappen<sup>6</sup>.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Lagendijk. De geluidbelastingen zijn getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Vanwege de Lagendijk wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet overschreden. De Wet geluidhinder legt derhalve geen belemmeringen op voor de realisatie van de bedrijfswoning.

#### Luchtvaartlawaaï

Dit bestemmingsplan staat max. 1 bedrijfswoning toe op gronden die liggen binnen de 20 Ke-contour van Schiphol. De bedrijfswoning is noodzakelijk voor het houden van toezicht bij bijvoorbeeld verblijfsrecreatie, maar kan pas worden opgericht indien voldaan wordt aan verschillende criteria. Zo moet er sprake zijn van een volwaardig bedrijf met een blijvende relatie tussen het bedrijf en de bedrijfsvoering en moet er een aantoonbare noodzaak zijn ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering. Bij realisatie van de woning zal uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel moeten blijken of deze voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de maatgevende lawaaibron luchtvaartlawaaï.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) vanwege alle relevante omliggende bronnen (zoneplichtig en niet-zoneplichtig) berekend. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 64 dB. Er zijn geen wettelijke normen voorhanden waaraan de gecumuleerde geluidbelasting getoetst kan worden. De cumulatieve geluidbelasting blijkt overeenkomstig de Lden classificering volgens ‘methode Miedema’ te classificeren als “tamelijk slecht”.

#### Conclusie

Het aspect “geluid” vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

<sup>6</sup> Windmill, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï De Hoop Uitgeest, 3 oktober 2018

## 4.2 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen opgenomen (paragraaf 5.2). Doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>), lood, koolmonoxide, benzeen, ozon, arseen, cadmium, nikkel en benzo(a)pyreen opgenomen.

De grenswaarden zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m<sup>3</sup> neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM)

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr leggen vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de Regeling NIBM is aangegeven in welke gevallen een project in ieder geval NIBM is:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 100.000 m<sup>2</sup> kantoren bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- of een combinatie daarvan.

### Doorwerking plangebied

Het aantal voertuigbewegingen van en naar het plangebied wordt geschat aan de hand van het verwachte aantal bezoekers. Jaarlijks worden in de beoogde situatie 35.000 bezoekers verwacht. Worst-case komt elke bezoeker met één personenwagen. Dit zijn 70.000 voertuigbewegingen per jaar, ofwel gemiddeld 192 voertuigbewegingen per dag. Er wordt geen relevant aandeel van vrachtverkeer verwacht. Worst-case wordt rekening gehouden met gemiddeld dagelijks 4 bewegingen met zwaar verkeer, bijvoorbeeld ten behoeve van laden en lossen van goederen.

## Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

| Jaar van planrealisatie                                                                              |                                       | 2018 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         |                                       | 192  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                |                                       | 2,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,17 |
|                                                                                                      | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,03 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           |                                       | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |                                       |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |      |

### Conclusie

De bijdrage van het verkeer ten gevolge van de ontwikkelingsmogelijkheden draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Hiermee vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 4.3 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

### Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>7</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze variëren tot 30 meter voor relatief lichte bedrijven uit cat. 1 en 2 tot 300 meter voor relatief zwaardere bedrijven uit cat. 4. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

### Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functie-

<sup>7</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

scheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

Binnen “gemengde gebieden” heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horeca-concentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid. In gemengde gebieden mogen de richtafstanden naar beneden worden bijgesteld tot 0 – 10 m. voor bedrijven uit respectievelijk cat. 1 en 2.

### **Doorwerking plangebied**

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie geen milieugevoelige functies aanwezig. Er zijn ook geen bedrijven aanwezig in het plangebied. Er is sprake van een “rustig buitengebied”.

Met dit bestemmingplan wordt maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan en zijn verschillende andere functies mogelijk, waaronder horeca en bedrijven uit cat. 1 en 2. Hiermee ontstaat een potentieel “gemengd gebied”, waarin voldaan kan worden aan de richtafstanden tot 10 m.

Buiten het plangebied zijn op de aanwezige bedrijfspercelen activiteiten uit categorie 1 en 2 toegestaan en agrarische bedrijven. Deze bedrijven liggen allemaal op ruime afstand (> 300 m.) van het plangebied en hebben geen invloed op het plan.

### **Conclusie**

Het plan voldoet aan de richtafstanden voor een gemengd gebied. Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **4.4 Externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water;
- en in voorliggend geval de ligging binnen de 20 Ke contour van Schiphol.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren:

lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Doorwerking plangebied

Ten aanzien van externe veiligheid is onderzoek verricht naar externe veiligheidsbronnen in de omgeving en de veiligheidsaspecten die verband houden met de ligging van het plangebied binnen het LIB 4 en LIB 5 van het Luchthavenindelingbesluit (zie par. 4.9)<sup>8</sup>. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij dit bestemmingsplan.

#### *Externe veiligheidsbronnen*

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich de rijksweg A9, waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

#### Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is op circa 600 meter van de rijksweg A9 (wegvak N26) gelegen. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen de PR 10<sup>-6</sup>-risicocontour en het plasbrandaandachtsgebied (PAG) geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Wel ligt het plan binnen het invloedsgebied van deze A9. Uit de jaarintensiteiten van Rijkswaterstaat blijkt dat ter hoogte van het plangebied LF1, LF2, LT1, LT2 en GF3-stoffen vervoerd worden. Op grond van de afstand tot het plangebied ligt het plan binnen het invloedsgebied van toxische vloeistoffen (LT1 en LT2).

De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de A9 zijn meegenomen in een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van de risico's als gevolg van de transporten met gevaarlijke stoffen over deze wegen. In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

- Mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- Zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten.

De volledige verantwoording is opgenomen in bijlage 2.

<sup>8</sup> Windmill, Notitie BRO025-0001-EV-v1: Bestemmingsplan Recreatiegebied De Hoop te Uitgeest, 27 september 2018

#### Vervoer gevaarlijke stoffen over water en spoor

In de omgeving van het plangebied zijn geen waterwegen of spoorwegen aanwezig waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze aspecten vormen uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen.

#### Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Dit aspect vormt geen belemmeringen uit het oogpunt van externe veiligheid.

#### Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een PR  $10^{-6}$ -risicocontour of een invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving. Inrichtingen vormen geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied uit het oogpunt van externe veiligheid.

#### Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het plangebied is gelegen binnen het beperkingengebied uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Concreet gaat het om:

- LIB 4: Geluidcontour (58 dB(A)  $L_{den}$ );
- LIB 5: Planologische 20 Ke gebied uit de Nota Ruimte.

Het aspect geluid in het kader van het LIB 4 is aan de orde in par. 4.1 van dit bestemmingsplan.

LIB 5 is het afwegingsgebied voor externe veiligheid. Op gronden die in het afwegingsgebied LIB 5 liggen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan. Deze beperking is erop gericht om voldoende ruimte te laten voor de ontwikkeling van Schiphol en om het aantal slachtoffers op de grond ten gevolge van een luchtvaartongeluk gering te houden. In dit bestemmingsplan wordt maximaal 1 bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Deze ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Naast de beperking van nieuwbouw, dient ook aandacht te zijn voor de hoogte van objecten die op deze gronden gerealiseerd worden. Uit bijlage 4 van het LIB blijkt echter dat het plangebied buiten de zone valt waarin toetshoogtes van kracht zijn. Dit betekent dat er geen beperkingen gesteld zijn vanuit het LIB voor de bouwhoogte.

In de onderhavige situatie is sprake van de realisatie van één bedrijfswoning met een oppervlak van maximaal 95 m<sup>2</sup> binnen bestaand stedelijk gebied. De mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond zijn gezien de beperkte omvang van de bedrijfswoning minimaal. Bovendien is de bedrijfswoning primair voorzien in de reeds bestaande bouwvlakken op het terrein.

#### **Conclusie**

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 4.5 Ecologie en stikstofdepositie

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

### Doorwerking plangebied

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna verricht<sup>9</sup>. Doel van de quickscan is om inzichtelijk te maken of er beschermde dier- en/of plantensoorten in geding zijn met het planvoornemen.

Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

Het plangebied grenst aan, en is deels gelegen in een provinciale natuurzone, onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (zie par. 3.2.3). De voorgenomen inrichting van het plangebied blijft echter wijds, de gebouwen die er staan, blijven bestaan, er komt mogelijk een extra gebouw bij, en er wordt mogelijk een gebouw verplaatst. De mogelijke toename in recreatie zal daarnaast niet van dien aard zijn, dat er een wezenlijke verandering komt ten opzichte van het huidige gebruik. Hierdoor blijven de omgevingscondities op het NNN gelijk en zullen de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.

In het Alkmaarder- en Uitgeestermeer en Zwaansmeer worden de volgende ecologische kernkwaliteiten onderscheiden, die de basis vormen voor het behoud van biodiversiteit die (inter)nationaal en/of regionaal van belang is:

- Groot open water met verlandingsvegetaties;
- Open kleipolder met extensieve graslanden voor weidevogels;
- Parkachtig en waterrijk landschap met recreatief gebruik.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Met betrekking tot de rugstreeppad dient, om spontane kolonisatie tijdens de werkzaamheden en daarmee een eventuele overtreding op voorhand te voorkomen, de opslag van zand voor langere tijd, en het ontstaan van ondiepe plassen (met name in het voorjaar) te worden vermeden.
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.

<sup>9</sup> BRO, Quickscan flora en fauna recreatiegebied 'De Hoop' te Uitgeest, 27 juli 2018

- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Naast een quickscan flora en fauna zijn voor de beoogde invulling van het plangebied de te verwachten stikstofdeposities ter plaatse van Natura 2000-gebieden berekend<sup>10</sup>. Uit de rekenresultaten blijkt dat de stikstofdepositie op geen van de Natura 2000- gebieden groter is dan 0,05 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van meldings- of vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

### **Conclusie**

Met in acht name van bovenstaande punten vormt het aspect ecologie geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt voldaan aan de normen aangaande stikstofdepositie.

## **4.6 Bodem**

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

### **Doorwerking plangebied**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige bouw mogelijkheden. Het beoogde programma is primair voorzien in de bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan biedt (onder voorwaarden) wel uitbreidingsmogelijkheden, maar deze zijn kleinschalig van aard en daarin worden mede gezien de historie van het gebied geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bodemkwaliteit.

### **Conclusie**

Bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **4.7 Water**

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verplicht voor plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### **Beleid**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt

---

<sup>10</sup> De Roever, VOORTOETS STIKSTOFDEPOSITIE, 3 augustus 2018

een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

#### *Waterschapsbeleid*

In het Waterbeheersplan 2010-2015 beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Hiermee wil het hoogheemraadschap anticiperen op de voorspelde extra wateroverlast, droogte en het verhoogde overstromingsrisico en het bewerkstelligen van een betere waterkwaliteit.

De Keur van het Waterschap is een vastgestelde verordening waar gedoogplichten, geboden en verboden in staan. In dit kader is het van belang te weten dat langs hoofd- en overige watergangen een zone ligt van respectievelijk 5 m en 2 m ter bescherming van het profiel en onderhoud. Ook langs waterkeringen ligt een (variabele) zone voor bescherming en onderhoud van de waterkeringen, voor het realiseren van bouwwerken en het uitvoeren van werken binnen deze zone dient ontheffing van de Keur te worden aangevraagd. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier stelt als eis dat enkel compensatie nodig, als de verharding met 800 m<sup>2</sup> toeneemt.

#### *Gemeentelijk beleid*

In het Waterplan Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest staan maatregelen die wateroverlast beperken en de waterkwaliteit verbeteren. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft het plan samen met de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest opgesteld. De gemeenten en het Hoogheemraadschap hebben samengewerkt aan een waterplan waarin het hele watersysteem onderzocht is. Voor de komende 10 jaar staan maatregelen in het plan die het systeem moeten verbeteren zodat wateroverlast beperkt wordt, de waterkwaliteit wordt verbeterd, schoon duinwater beter wordt benut en het aanwezige water een natuurlijke inrichting krijgt.

Uit het regionale Waterplan komen de volgende ambities voor Uitgeest naar voren:

- het streven om het water binnen Uitgeest 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.

Uitgeest heeft zich ook bestuurlijk gecommitteerd aan het Provinciaal Waterplan. De veranderingen in het klimaat vereisen dat er (nood)waterbergingen worden aangelegd. De hiervoor voorziene gebieden liggen voor een deel op Uitgeester grondgebied. 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.

#### **Doorwerking plangebied**

In de huidige situatie is het overgrote deel van het plangebied van ca. 2 hectare onverhard. Het bebouwd oppervlak bedraagt ca. 2.200 m<sup>2</sup>.

In de toekomstige situatie neemt het bebouwd oppervlak toe met maximaal 700 m<sup>2</sup>, mits van de aanwezige afwijkmogelijkheid gebruik wordt gemaakt en aan de daaraan verbonden voorwaarden kan worden voldaan. Deze toename komt voort uit de flexibelere bebouwingsmogelijkheden die het plan biedt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

|                                                                                                                 | Huidig<br>BP<br>(in m <sup>2</sup> ) | Nieuw<br>BP<br>(in m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Ruimte binnen bouwvlakken (BG)                                                                                  | Ca. 2.200                            | Ca. 1.900                           |
| Onder voorwaarden vrij op te richten ter compensatie van 2 wegbestemde bouwvlakken                              |                                      | 300                                 |
| Afwijkingsmogelijkheid met voorwaarden: uitbreiding tot max. 100 m <sup>2</sup> buiten het bouwvlak (7 vlakken) |                                      | 700                                 |
| <b>Totaal</b>                                                                                                   | <b>Ca. 2.200</b>                     | <b>Ca. 2.900</b>                    |

## Conclusie

Water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 4.8 Cultuurhistorie en archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

### Doorwerking plangebied

#### *Landschap*

Uitgeest is gevestigd op en nabij de monding van het zogenaamde 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. Het gebied rond de nederzettingen werd in de loop der tijd ontgonnen en zo ontstond het karakteristieke veenweidegebied.

Dit karakteristieke veenweidegebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap Laag Holland. Het doel is het behouden en ontwikkelen van het Nationaal Landschap Laag Holland, het Hollandse agrarisch cultuurlandschap tussen Amsterdam, Hoorn, Alkmaar en Zaanstad met zijn veenweidegebieden, droogmakerijen en zijn karakteristieke dijk- en lintdorpen. Het is de voortuin van de metropoolregio, en de plek waar stad en land elkaar ontmoeten (beleving van rust, ruimte en groen, recreatie, verbrede landbouw, streekproducten). De provincie voert de regie over het behoud, duurzaam beheer en waar mogelijk versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kernkwaliteiten van dit gebied. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het plangebied zijn in het bestemmingsplan beschermd in de dubbelbestemming "Waarde – Landschap" (artikel 8).

#### *Molen*

Ten zuidwesten van het plangebied, aan de Lagendijk, ligt de Tweede Broekermolen. De bijbehorende molenbiotoop (vrijwaringszone) loopt over het zuidwestelijk deel van het plangebied.

Vanwege de ligging van Uitgeest in een polderlandschap, hebben de molens een grote historische waarde. Binnen dat landschap is de molenlocatie zo gekozen dat de molen optimaal kan functioneren. De omgeving waarmee een molen in relatie staat, wordt de molenbiotoop genoemd. 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. Daarnaast vormen molens 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. De belangen van de Tweede Broekermolen ten aanzien van behoud en optimaal functioneren zijn in de regels geborgd in artikel 13.

#### *Aardkundige waarden*

Binnen het plangebied ligt het aardkundig monument Alkmaardermeer - Uitgeestermeer. Het gebied rondom het Alkmaardermeer en het Uitgeestermeer toont een landschap zoals dat in de Middeleeuwen er waarschijnlijk ook al uit heeft gezien. Het meer geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis en laat een natuurlijk meer zien, dat zeldzaam is in Nederland. Daarom heeft het gebied een educatieve en wetenschappelijke waarde. Het fenomeen heeft een nationale waardering en is in het bestemmingsplan beschermd in de dubbelbestemming “Waarde – Landschap” (artikel 8).

#### *Archeologie*

Uitgeest ligt in een gebied waarin veel archeologische vondsten zijn gedaan. Het plangebied kent de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 4” en “Waarde – Archeologie 5”. Beide dubbelbestemmingen borgen de archeologische waarden van het plangebied.

#### **Conclusie**

De “vrijwaringszone-molenbiotoop”, de bestemmingen “Natuur” en de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie” en “Waarde – Landschap” beschermen de aanwezige aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en archeologische waarden in het gebied. Los van deze regels blijft de landschappelijke karakteristiek zichtbaar en herkenbaar, doordat primair de bestaande bebouwing wordt benut en de ruimtelijke setting daarvan wordt gerespecteerd. De openheid van het landschap is hiermee tevens gewaarborgd.

Cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **4.9 Luchthavenindelingbesluit (LIB)**

Het plangebied is gelegen binnen het beperkingengebied uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Concreet gaat het om:

- LIB 4: Geluidcontour (58 dB(A)  $L_{den}$ );
- LIB 5: Planologische 20 Ke gebied uit de Nota Ruimte.

De beperkingen ten gevolge van de overlappende combinatie van LIB 4 (Beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen) en LIB 5 (Afwegingsgebied geluid en externe veiligheid) zijn:

- a. Met het oog op geluidbelasting zijn geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan. Uitzonderingen hierop vormen

- toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan of binnen lintbebouwing van niet meer dan 3 woningen per bouwplan;
  - herstructurering van een bestaand stedelijk gebied, indien dit niet leidt tot een toename met meer dan 25 woningen en indien dit niet leidt tot een toename van de capaciteit van andere geluidgevoelige gebouwen binnen dit gebied;
  - nieuwbouw van een bedrijfswoning, voor zover de noodzaak daarvan is aangetoond (regel uit LIB 4).
- b. Gemeenten motiveren in de toelichting op het bestemmingsplan of in de onderbouwing van de omgevingsvergunning op de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen (regel uit LIB 5).

#### **Doorwerking plangebied**

Met de mogelijkheid van 1 bedrijfswoning binnen bestaand stedelijk gebied wordt aan alle uitzonderingen van het LIB voldaan.

#### **Conclusie**

Het LIB vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **4.10 M.e.r.-plicht**

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie<sup>11</sup> met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage

#### **Doorwerking plangebied**

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Het is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.10) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft *de aanleg, wijziging of uitbreiding van skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen, jachthavens, vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, permanente kampeer- en caravanterreinen, of themaparken*, maar de activiteit blijft beneden de drempelwaarden die hierbij genoemd worden.

<sup>11</sup> BRO, m.e.r.-aanmeldingsnotitie Bestemmingsplan Erfgoedpark De Hoop te Uitgeest, 4 oktober 2018

|      | Activiteiten                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Gevallen                                                                                                                                                                                                                                                | Besluit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| D.10 | De aanleg, wijziging of uitbreiding van:<br>a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;<br>b. jachthavens.<br>c. vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,<br>d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of<br>e. themaparken. | In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:<br>1°. 250.000 bezoekers of meer per jaar,<br>2°. een oppervlakte van 25 hectare of meer,<br>3°. 100 ligplaatsen of meer of<br>4°. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. | De vaststelling van het inrichtingsplan, bedoeld in artikel 17 van de Wet inrichting landelijk gebied dan wel een plan bedoeld in artikel 18 van de Reconstructiewet concentratiegebieden dan wel bij het ontbreken daarvan het plan bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet. |

In de voorgaande beschrijving van de activiteiten wordende activiteiten in het te ontwikkelen recreatiegebied niet expliciet vermeld. Van belang is wel dat bij de beoordeling van de mer-plicht moet worden uitgegaan van hetgeen een bestemmingsplan mogelijk maakt. Omdat in het bestemmingsplan, uit oogpunt van flexibiliteit, is gekozen voor een wat ruimere eindbestemming (zoals dagrecreatie, horeca, verblijfsrecreatie en maatschappelijke/educatieve voorzieningen) en er sprake is van een onderlinge samenhang van diverse recreatieve voorzieningen in het plangebied is vanwege een zorgvuldige ruimtelijke ordening besloten toch een m.e.r.-beoordeling op te stellen.

#### **Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling**

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de realisatie van een recreatiegebied mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling valt onder de activiteit *D 10: de aanleg, wijziging of uitbreiding van skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen, jachthavens, vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, permanente kampeer- en caravanterreinen, of themaparken*. In het geval van voornoemde activiteiten is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om een activiteit die betrekking heeft op:

- 250.000 bezoekers of meer per jaar,
- een oppervlakte van 25 hectare of meer,
- 100 ligplaatsen of meer of
- een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het gebied ver beneden de genoemde drempelwaarden ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gezien het feit dat er sprake is van een ontwikkeling die de drempelwaarden niet overschrijdt, is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat, voordat het bestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnoti-

tie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

### **Conclusie**

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapportage noodzakelijk maken.

## **4.11 Verkeer en parkeren**

Het plangebied is verkeerstechnisch afgestemd op de komst van bezoekers per bus, per auto, per boot, per fiets of te voet. De bereikbaarheid is relatief goed en het plangebied beschikt over in 2012 gerealiseerde verlichting en infrastructuur. In combinatie met het recreatieterrein Zwaansmeer beschikt het plangebied over ruim voldoende parkeergelegenheid om de beoogde ontwikkeling te ondersteunen. Namelijk:

- Ca. 45 parkeerplaatsen op het terrein van het voormalige Erfgoedpark;
- Ca. 90 parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij de nabijgelegen surflocatie;
- Ca. 220 parkeerplaatsen op het parkeerterrein bij het nabijgelegen recreatieterrein Zwaansmeer.

Het plangebied ligt nabij de bevolkingsconcentraties van de gemeenten Uitgeest, Zaanstad, Beverwijk, Castricum en Heemskerk. Ook voor de bezoekers van buiten de regio is het recreatiegebied goed bereikbaar via onder andere de snelweg A9 en provinciale wegen N203, N8 en N246. Daarnaast beschikt Uitgeest over een treinstation en zijn diverse deelgebieden met streekvervoer bereikbaar.

### **Doorwerking plangebied**

Het aantal voertuigbewegingen van en naar het plangebied wordt geschat aan de hand van het verwachte aantal bezoekers. Jaarlijks worden ca. 35.000 bezoekers verwacht. Dit aantal is vergelijkbaar als met het voormalige erfgoedpark werd beoogd. Worst-case komt elke bezoeker met één personenwagen. Dit zijn 70.000 voertuigbewegingen per jaar, ofwel gemiddeld 192 voertuigbewegingen per dag. Er wordt geen relevant aandeel van vrachtverkeer verwacht. Worst-case wordt rekening gehouden met gemiddeld dagelijks 4 bewegingen met zwaar verkeer, bijvoorbeeld ten behoeve van laden en lossen van goederen.

Doordat het aantal bezoekers per jaar niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie heeft het plan geen nadelige effecten op de onderliggende ontsluitingsstructuur. Er kunnen uiteraard piekmomenten optreden (met name in het zomerseizoen), maar dat zou de bestaande infrastructuur, incl. het aantal parkeerplaatsen in voldoende mate moeten kunnen verwerken.

Onderstaande tabel geeft inzicht in een mogelijke seizoensverdeling op basis van het bovengenoemde worst-case scenario. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het gaat om een indicatie die sterk afhankelijk is van de aantrekkingskracht van de toekomstige functies, of er bijvoorbeeld bepaalde evenementen zijn (vooral in de weekenden) en de weersgesteldheid. In feite betekent dit dat het in algemene zin in de zomermaanden drukker zal zijn en dat daar de worst-case piek te verwachten is van 282 voertuigen. De bestaande infra en het aantal parkeerplaatsen kan dit aantal voertuigen in voldoende mate verwerken. Bovendien is het zeer aannemelijk dat het aantal voertuigen in de praktijk op een mooie zomerdag lager ligt, omdat bijvoorbeeld veel mensen met de fiets komen of gezamenlijk met meerdere personen in 1 auto.

| Seizoen              | Aantal dagen | Voertuigbewegingen | Voertuigbewegingen p/d |
|----------------------|--------------|--------------------|------------------------|
| Winter: dec t/m feb. | 90           | 12.000             | 133                    |
| Lente: maart t/m mei | 92           | 20.000             | 217                    |
| Zomer: juni t/m aug  | 92           | 26.000             | 282                    |
| Herfst: sept t/m nov | 91           | 12.000             | 133                    |

### Conclusie

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

### 5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

#### **Hoofdstuk 1: inleidende regels**

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

## Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte) op de verbeelding of in de regels aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

## Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van de in het plan opgenomen gebiedsaanduiding voor de molenbiotoop.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen en voor het verwijderen van de archeologische dubbelbestemmingen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- overige regels: in dit artikel is een regeling met betrekking tot het parkeren opgenomen.

#### **Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels**

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

### **5.3 Bestemmingen**

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

#### **Gemengd**

Deze bestemming vormt de hoofdbestemming in het plangebied en omvat alle gronden, die niet tot het water of de natuurlijke oevers behoren. Er is gekozen voor een ruime, faciliterende bestemming met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden. Recreatie en horeca vormen in beginsel de hoofdfuncties, maar er zijn ook andere invullingen denkbaar en toegestaan. Binnen de bestemming zijn de volgende functies toegelaten:

- dagrecreatie (extensief, watersport, overig);
- verblijfsrecreatie in de vorm van recreatieverblijven en/of een groepsaccommodatie, maximaal 750 m<sup>2</sup> bvo;
- lichtere vormen van horeca (categorieën 1a t/m 1c), maximaal 1.000 m<sup>2</sup> bvo;
- maatschappelijke en educatieve voorzieningen en/of bedrijvigheid, maximaal 800 m<sup>2</sup> bvo, uitsluitend mits passend binnen milieucategorieën 1 en 2. Voorbeelden zijn dagbesteding of een (leer)werkplaats;
- een museum;
- (traditionele) exploitatie van de molen, met daaraan gerelateerde productiegebonden detailhandel;
- behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande landschapselementen;
- ondersteunende horeca, detailhandel en/of kantoren bij de bovengenoemde functies;
- één bedrijfswoning (beheerderswoning) ten dienste van de hoofdfunctie(s);
- bijbehorende voorzieningen.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan in het plangebied onder voorwaarden een sauna worden toegestaan.

Ter plaatse van de gronden die thans tot het NNN behoren (zie par. 1.4 en par. 2.2.4) zijn restricties aan de gebruiksmogelijkheden opgelegd. Ter plaatse is een specifieke functieaanduiding ('dagrecreatie') opgenomen en zijn de gebruiksmogelijkheden conform het huidige bestemmingsplan bestendigd. Dit betekent dat er uitsluitend extensieve dagrecreatie, alsmede passende bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, fiets- en voetpaden en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan de aanduiding 'dagrecreatie' worden verwijderd, onder de voorwaarde dat conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening een herbegrenzing van het NNN heeft plaatsgevonden.

In het plangebied zijn diverse bouwvlakken opgenomen, die grotendeels overeenkomen met het huidige bestemmingsplan. De positionering van de bouwvlakken en de omvang daarvan zijn immers zorgvuldig tot stand gekomen. Gebouwen moeten in beginsel binnen deze bouwvlakken worden opgericht. Om enige flexibiliteit te bieden én recht te blijven doen aan de landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden en uitgangspunten, zijn er daarnaast nog beperkte extra

bouwmogelijkheden. Buiten de bouwvlakken mag, direct daarop aansluitend, onder voorwaarden met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid maximaal 100 m<sup>2</sup> extra worden bebouwd per bouwvlak. Er dient een onderlinge afstand van 10 meter tussen de gebouwen in acht te worden genomen. Daarnaast mag er in het plangebied (buiten de waterkering) maximaal 300 m<sup>2</sup> bebouwing worden opgericht ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'vervangende bebouwing toegestaan'. Deze bebouwing dient ter vervanging van de 2 bouwvlakken die zijn wegbestemd (zie par. 2.2.3). Deze twee bouwvlakken waren gezamenlijk eveneens 300 m<sup>2</sup> en worden op deze wijze 1-op-1 gecompenseerd.

### **Natuur**

Evenals in het huidige bestemmingsplan, zijn de natuurlijke oevers aan de noord- en noordwestkant van het plangebied bestemd als 'Natuur' de bouw- en gebruiksregels komen overeen met het huidige bestemmingsplan. De gronden zijn bestemd voor open weidegebied, oeverlanden en beplantingen, behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en voor water. Bouwmogelijkheden zijn slechts zeer beperkt opgenomen. Steigers zijn niet toegestaan. Voor bepaalde werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden.

### **Water**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en groen, waterhuishouding, -beheer en –berging, oevers en taluds en voor voorzieningen behorende bij de in 'Gemengd' toegestane doeleinden, onder meer aanlegsteigers voor pleziervaartuigen. Binnen de bestemming mogen bouwwerken worden gebouwd, zoals steigers. Daarvoor zijn specifieke bouwregels opgenomen.

### **Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4 en Waarde – Archeologie 5**

In het plangebied gelden archeologische verwachtingswaarden. De bescherming van deze waarden is gewaarborgd door het handhaven van deze archeologische dubbelbestemmingen. Voor grootschalige (bouw)werkzaamheden (groter dan respectievelijk 1.000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup>) geldt een onderzoeks- en vergunningplicht.

### **Dubbelbestemming Waarde – Landschap**

Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de landschappelijk-cultuurhistorische en aardkundige waarden op deze locatie. Dit betreft in het bijzonder de (kern)kwaliteiten van de Stelling van Amsterdam (UNESCO-werelderfgoed). Bij het oprichten van nieuwe gebouwen en het uitvoeren van een aantal categorieën van werkzaamheden, dienen specifieke waarden te worden gerespecteerd. Hierbij wordt getoetst aan artikelen 15, 20 en 21 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De vergunningplicht die is opgenomen, waarborgt dat deze waarden niet onevenredig worden aangetast. Hiermee wordt het belang van het UNESCO-werelderfgoed conform de regeling in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de daaruit voortvloeiende Leidraad Landschap en Cultuurhistorie beschermd.

### **Dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering**

In het plangebied ligt een waterkering. Teneinde de belangen van behoud van de waterkering te laten prevaleren, is een dubbelbestemming opgenomen. Bouwen binnen de waterkering is uitsluitend toegestaan na een ingewonnen advies bij de waterbeheerder, dan wel na verlening van een watervergunning.

## 6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Uitgeest en het RAUM heeft een aantal financiële en juridische randvoorwaarden opgesteld die van betekenis zijn op de economische haalbaarheid van het plan.

- Het recreatieschap beoogt het terrein plus de bijbehorende opstallen voor een aaneengesloten periode van minimaal 30 jaar in erfpacht uit te geven;
- Van exploitanten wordt na afronding van de verkennende gesprekken een concreet ondernemingsplan, inclusief voorstel voor marktconform en waardevast erfpachtcanon voor grond als de opstallen verwacht;
- Indien gewenst kan bij aanvang van de erfpachtovereenkomst een afkoopvergoeding voor één of meerdere opstallen worden overeengekomen. Op basis hiervan kan de jaarlijkse canon voor de opstallen naar beneden worden bijgesteld;
- De definitieve afspraken over de hoogte van de canon en de erfpachtvoorwaarden komen in de eindonderhandeling tussen het recreatieschap en de exploitant tot stand;
- Het recreatieschap kan de erfpachtovereenkomst iedere vijf jaar herzien;
- Onderverhuur door de erfpachter is mogelijk, hierbij is toestemming van het recreatieschap vereist;
- Er is geen sprake van exploitatiebescherming;
- Op de te sluiten erfpachtovereenkomst zijn algemene voorwaarden voor uitgifte van in erfpacht van toepassing;
- Kandidaat exploitanten die verkennende gesprekken voeren, een visie of ondernemersplan indienen kunnen (behalve auteursrechtelijk) geen rechten ontlenen aan de besprekingen en ingediende stukken;
- Planvorming (inclusief het verkrijgen van de omgevingsvergunning) is voor rekening en risico van de aanvrager.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken met ingang van 2 november 2018 tot en met 14 december 2018. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn 2 zienswijzen ingediend, namelijk door de Provincie Noord-Holland en de Brandweer Kennemerland. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota van zienswijzen, die als bijlage is opgenomen. De zienswijze van de provincie heeft geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve correcties doorgevoerd.

Het bestemmingsplan is op 28 maart 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

