



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Westergeest 83

Gemeente Uitgeest

Datum: 22 mei 2019

Projectnummer: 180337

ID: NL.IMRO.0450.BPWestergeest83-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Omgeving plangebied	6
2.2	Plangebied en historie planologisch regime	6
2.3	Toekomstige situatie	7
3	Beleid	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.3	Provinciaal beleid	10
4	Uitvoerbaarheid	15
4.1	Milieueffectrapportage	15
5	Juridische toelichting	24
5.1	Algemeen	24
5.2	Verbeelding	24
5.3	Planregels	25
5.4	Dit bestemmingsplan	25
6	Economische uitvoerbaarheid	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Beoordeling plan	27
6.3	Conclusie	27
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
7.1	Overleg	28
7.2	Terinzagelegging ontwerp	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Westergeest 83 te Uitgeest staat een vrijstaande woning met daarachter een weiland met een agrarische bestemming. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Wonen Noord en Centrum' in 2012 is voor dit adres abusievelijk het bestemmingsvlak van de woonbestemming met bijbehorend bouwvlak verkleind ten opzichte van het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Kom' (vastgesteld in 1979).

Het voornemen bestaat om de oorspronkelijke begrenzing van de woonbestemming en het bouwvlak te herstellen, conform het bestemmingsplan 'Kom' uit 1979. Daartoe dient het huidige bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat de gronden behorende bij de Westergeest 83. Hiertoe behoren de percelen Uitgeest BA 147, Uitgeest BA 110 en Uitgeest BA 146. Ten noorden, ten oosten en ten zuiden begrenzen watergangen het plangebied. De westelijke zijde wordt begrensd door het woonperceel behorende bij de Westergeest 81. Onderstaande afbeelding toont de globale ligging van het plangebied. Voor de exacte situering wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



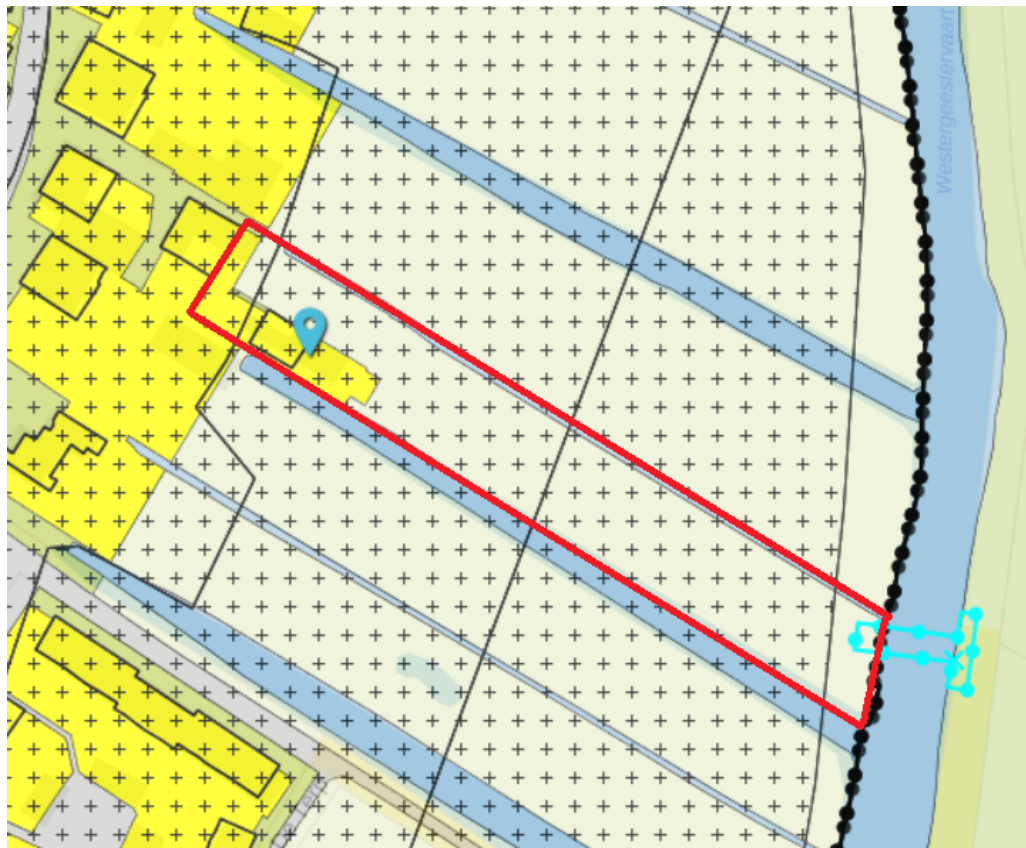
*Globale ligging plangebied op luchtfoto en kadastrale kaart
(bron: PDOK Viewer).*

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Wonen Noord en Centrum' van toepassing, dat op 28 juni 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Uitgeest. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan met een globale aanduiding van het plangebied. De gronden waarop de woning is gesitueerd, en een klein deel van de gronden ten westen en oosten daarvan, zijn bestemd voor 'Wonen'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen en kleinschalige aan huis-gebonden bedrijfsactiviteiten. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen hoofdgebouwen gebouwd dienen te worden.

Voor de gronden ten noorden en ten oosten van de woning en woonbestemming geldt de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor hobbymatige agrarische activiteiten en het behoud, versterkingen en ontwikkeling van de voor een open weidegebied kenmerkende landschapsvorm.

Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde - Archeologie - 3' en 'Waarde - Archeologie - 6' ter bescherming van potentiële archeologische waarden in de bodem.



*Uitsnede bestemmingsplan 'Wonen Noord en Centrum'
met globale aanduiding plangebied.*

Binnen de agrarische bestemming gelden andere bouw- en gebruiksmogelijkheden dan binnen een woonbestemming, zoals van toepassing was in het bestemmingsplan 'Kom' uit 1979. Verder ligt de bestaande woning (het hoofdgebouw) deels buiten het bouwvlak, waar een hoofdgebouw niet is toegestaan (zie navolgende afbeelding) Met voorliggend plan wordt de oorspronkelijke begrenzing van de woonbestemming en het bouwvlak hersteld.

De archeologische dubbelbestemmingen blijven van toepassing in onderhavig plan.



*Uitsnede bestemmingsplan 'Wonen Noord en Centrum'
met globale aanduiding plangebied (rode lijn), bouwvlak (blauwe lijn) en deel woning buiten het
bouwvlak (witte lijn).*

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het plan nader toegelicht en onderbouwd. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid van de verschillende overheidsniveaus uiteengezet. Hoofdstuk 4 bespreekt de uitvoerbaarheidsaspecten. Een toelichting op de bestemmingen is gegeven in hoofdstuk 5. Tot slot is ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in hoofdstuk 6 en 7.

2 Planbeschrijving

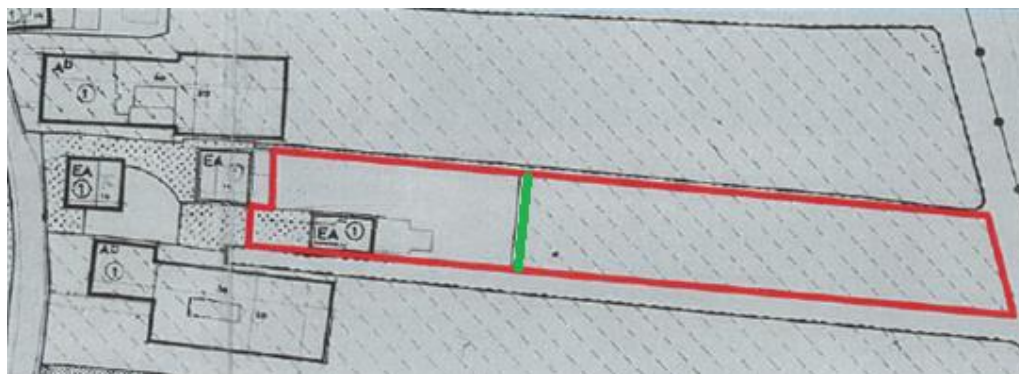
2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de bebouwde kern van Uitgeest. De gronden behoren bij de woning aan de Westergeest 83, één van de woningen die aan de Westergeest de bebouwde kern begrenzen. De Westergeest behoort tot één van de straten die de oorspronkelijke bebouwingsstructuur van Uitgeest typeren.

De bebouwing aan de Westergeest wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen met lange achtererven, van elkaar gescheiden door sloten. Een deel van de gronden tussen de woningen en de Westergeestervaart is bestemd voor wonen, een deel van de achtererven is bestemd voor agrarische doeleinden. De omvang van de woonbestemmingen en de begrenzingen daarvan in de achtererven variëren.

2.2 Plangebied en historie planologisch regime

Het plangebied is grotendeels onbebouwd en bestaat hoofdzakelijk uit grasland. Het bebouwde deel omvat de woning aan de Westergeest 83 en enkele ondergeschikte bijgebouwen/bouwwerken. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kom' uit 1979, liep de begrenzing van de woonbestemming over de gehele breedte (in noord-zuidelijke richting) van het perceel en verder in oostelijke richting zoals is te zien op onderstaande afbeelding. De groene lijn markeert de oorspronkelijke oostgrens van de woonbestemming ('Eengezinshuizen met bijbehorende erven, klasse A'). In het destijds geldende bestemmingsplan 'Kom' ligt het hoofdgebouw van de woning daarnaast binnen het bouwvlak.



Bestemmingsplan 'Kom' uit 1979 met globale aanduiding plangebied in rood en oorspronkelijke begrenzing woonbestemming in groen.



*Aanzicht achtererf plangebied vanaf De Terp (ten oosten van het plangebied)
(bron: Google Maps).*

De gronden behorende tot het plangebied zijn deels verhard, rondom de woning, en grotendeels onverhard. Het verharde deel is vooral in gebruik als oprit en parkeerterrein bij de woning, op een deel zijn bijgebouwen aanwezig. Nabij de woning en tegen de Westergeestervaart staan enkele houtopstanden.

2.3 Toekomstige situatie

De aanleiding voor dit bestemmingsplan is het herstel van de planologische mogelijkheden zoals die van toepassing waren in het bestemmingsplan 'Kom' vastgesteld in 1979. In het nu geldende bestemmingsplan 'Wonen Noord en Centrum' is namelijk abusievelijk de begrenzing van de woonbestemming en het bouwvlak verkleind ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Kom'. Daartoe wordt in dit bestemmingsplan de begrenzing van de woonbestemming en het bouwvlak hersteld. Voor de exacte toekomstige begrenzing van de woonbestemming wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

De uitbreiding van de woonbestemming sluit niet alleen aan op de planologisch-juridische situatie in het verleden, maar ook op de bestaande situatie. Door de oorspronkelijke begrenzing te herstellen sluit deze in omvang en perceelsbreedte aan op de woonbestemmingen van omliggende woningen aan de Westergeest. Daarnaast ligt de woning (het hoofdgebouw) geheel binnen het toekomstige bouwvlak en omvat de toekomstige woonbestemming het gehele verharde deel van het woonerf. Hiermee wordt de in het verleden vergunde en bestemde situatie hersteld.

3 Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een weergave van het relevante beleid op rijks-, provinciaal -, regionaal en gemeentelijk niveau gegeven. Aangegeven wordt hoe het plan zich verhoudt tot de diverse beleidskaders.

3.2 Rijksbeleid

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:
het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
het verbeteren, in stand houden 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.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Onderhavig plan raakt geen van de nationale belangen en is daarom niet in strijd met de SVIR en het Barro.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De Ladder is in artikel 3.1.6. Bro vastgelegd en luidt 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.

Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen.

Conclusie rijksbeleid

Voorliggend plan past binnen het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010, actualisatie 2015)*

De Structuurvisie Noord-Holland 'Kwaliteit door veelzijdigheid' is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 28 september 2015 geactualiseerd. De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden:

- Ruimtelijke kwaliteit: Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap; Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden; Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- Duurzaam ruimtegebruik: Milieukwaliteiten; Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken; Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting; Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- Klimaatbestendigheid: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast; Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Toetsing

Raadpleging van de digitale provinciale structuurvisie wijst uit dat het plangebied is aangemerkt voor de thema's weidevogelleefgebied, 'fijnmazige waterberging', 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie', 'efficiënter benutten OV-knooppunten' en 'gebied voor gecombineerde landbouw', zoals opgesomd in het overzicht van onderstaande afbeelding. Het voorliggende plan is aan deze thema's getoetst.

weidevogelleefgebied

Weidevogels zijn karakteristiek voor Noord-Holland. Ze gedijen goed in het open (veen)weidelandschap. Het gaat minder goed met de weidevogels doordat het traditionele landschap en de manier waarop dat beheerd wordt verdwijnen. De Provincie vindt zowel de weidevogels als het karakteristieke cultuurlandschap waarin zij verblijven belangrijk. Daarom beschermt zij deze landschappen tegen inbreuken op de openheid. Dit sluit aan op het algemene beleid voor gecombineerde landbouw in deze gebieden.

In de provinciale verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de ligging binnen weidevogelgebieden. Het plan wordt hier in paragraaf 3.3.2 aan getoetst.

fijnmazige waterberging

De hele provincie Noord-Holland is aangewezen als zoekgebied voor fijnmazige waterberging. Op deze wijze zorgt de provincie voor voldoende ruimte voor (zoet)waterberging. De waterschappen zullen deze waterberging op integrale wijze realiseren.

Het voorliggende plan ziet op de herbestemming van reeds bestaande en vergunde bebouwing. Het plan is hierdoor niet van invloed op de beschikbare ruimte voor waterberging.

kleinschalige oplossingen voor duurzame energie

Noord-Holland heeft de ambitie om de innovatie in de Noord-Hollandse duurzame energiesector te versterken. Het is volgens de provincie alleen mogelijk een substantieel deel van onze energievoorziening te verduurzamen als de sector er in slaagt de kostprijs van duurzame energie te verlagen. Noord-Holland zal de sector daarbij ondersteunen vanuit de verwachting dat wanneer de prijzen zullen dalen, er meer zal worden geïnvesteerd in duurzame energie. De provincie heeft hierbij de volgende speerpunten:

- duurzaam bouwen (vooral duurzaam renoveren);
- offshore windenergie (inclusief kennisontwikkeling);
- zonne-energie;
- biomassavergassing (vooral kennisontwikkeling).

De provincie voert hierbij een restrictief windbeleid.

Het voorliggende plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het thema 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie' is daarom niet van toepassing.

efficiënter benutten OV-knooppunten

Het plangebied ligt niet aan een OV-knooppunt en heeft geen betrekking op infrastructuur. Het thema 'efficiënter benutten OV-knooppunten' is daarom niet relevant.

gebied voor gecombineerde landbouw

In de zone voor gecombineerde landbouw zijn landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden of cultuurhistorisch waardevolle gebieden karakteristiek. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven.

Het voorliggende plan heeft geen betrekking op een agrarisch bedrijf. Het thema gecombineerde landbouw is daarom niet relevant.



Uitsnede 'Actualisatie Structuurvisie Noord-Holland 2040 (vastgesteld)' met globale aanduiding plangebied en aangewezen thema's.

3.3.2 **Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland**

Op 24 januari 2018 is de (vernieuwde) Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden. De nieuwe verordening omvat in hoofdzaak een technische wijziging, alle voorgaande wijzigingen zijn thans in één nieuw overkoepelend document gevangen. Inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van de Verordening uit 2010 en alle daarop volgende wijzigingen, bevat de opnieuw vastgestelde verordening nauwelijks. Deze bevat geen nieuw beleid.

In het belang van een goede ruimtelijke ordening in de provincie is het noodzakelijk algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het gaat hierbij vooral om de doorwerking van het in de provinciale structuurvisie vastgelegde beleid. De provinciale ruimtelijke verordening is daarvoor bij uitstek het aangewezen instrument om die doorwerking te realiseren via algemene regels omtrent de inhoud voor o.a. bestemmingsplannen. Ten aanzien van een aantal onderwerpen zijn algemene regels gesteld die zich specifiek richten op de provincie ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze manier komen rijksregels "getrapt" in bestemmingsplannen terecht.

Toetsing

Raadpleging van de digitale provinciale ruimtelijke verordening wijst uit dat het plangebied is aangemerkt voor de thema's weidevogelleefgebied, kleinschalige oplossing voor duurzame energie en 20ke-contour Schiphol, zoals opgesomd in het overzicht van onderstaande afbeelding. In paragraaf 3.3.1 is reeds onderbouwd dat het thema 'kleinschalige oplossingen voor duurzame energie' niet relevant is voor dit plan. Op de overige thema's wordt nader ingegaan.

20ke-contour Schiphol

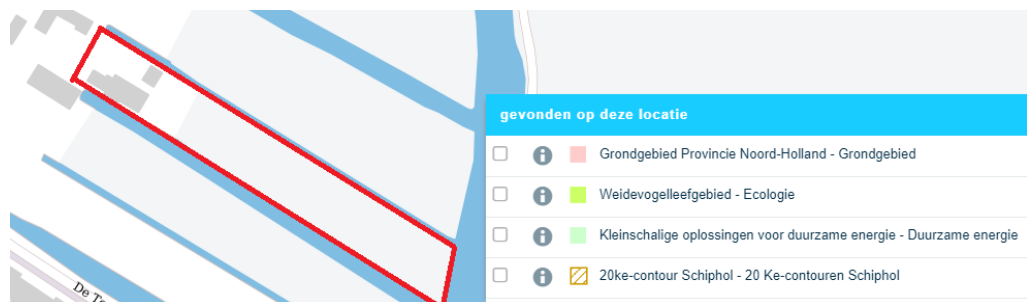
Het plangebied bevindt zich in de 20ke-contour Schiphol. Voor deze zone gelden beperkingen voor het toevoegen van nieuwe woningen. Met het voorliggende plan worden geen nieuwe woningen toegevoegd. De regels met betrekking tot de 20ke-contour zijn daarom niet van toepassing.

weidevogelleefgebied

Binnen weidevogelleefgebied wil de provincie het open (veenweide)landschappen behouden. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, mag daarom op basis van de verordening niet voor zien in:

- de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan;
- de mogelijkheid van aanleg van nieuwe weginfrastructuur;
- de mogelijkheid van aanleg van bossen of boomgaarden;
- de mogelijkheid versturende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelleefgebied verstoren, en;
- de mogelijkheid werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken.

Voorliggend plan ziet toe op het herstellen van de oorspronkelijke begrenzing van de woonbestemming en het bouwvlak. De woonbestemming ligt aan de oostzijde voor een gedeelte binnen het weidevogelleefgebied, zoals dat is aangewezen op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Enerzijds is dit strijdig met de PRV, omdat ter plaatse van de woonbestemming de mogelijkheid wordt geboden voor het toevoegen van nieuwe bebouwing. Anderzijds is de situatie ter plaatse zodanig dat er al geen sprake is van een open agrarisch landschap, wat de provincie met deze regeling in de PRV beoogt te beschermen. Het betreft feitelijk een bijbehorend erf bij de woning Westergeest 83, met een flink oppervlak aan verharding dat in oostelijke richting eindigt in een grasperceel/tuin met bijgebouw, dat wordt omgeven door boomsingels. Het betreft bovendien, zoals eerder aangegeven, een herstel van de vorige planologische situatie.



Uitsnede 'Provinciale Ruimtelijke Verordening (geconsolideerde versie)' met globale aanduiding plangebied en aangewezen thema's.

Conclusie provinciaal beleid

Overleg met de provincie heeft geleid tot de conclusie dat voorliggend plan voor een deel is gelegen binnen de begrenzingen van het weidevogelleefgebied, maar wel past binnen de provinciale doelstellingen tot bescherming van de weidevogels en behoud van het karakteristieke open landschap. Met het plan worden deze doelstellingen niet aangetast. Voorliggend plan past binnen de provinciale doelstellingen.

3.3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Uitgeest 2030

Op 13 juli 2017 is het ontwerp van de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 ter inzage gelegd. In de visie staan vier kernopgaven centraal. Dit zijn overkoepelende thema's en hebben betrekking op (1) het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente, (2) een gezonde, sociale en vitale leefomgeving, (3) met voldoende geschikte woningen, goed bereikbaar, met goede voorzieningen rond het centrum en het station, en op (4) de transitie naar een duurzame, energiezuinige en klimaatbestendige gemeente in 2030. Deze vier kernopgaven hanteert de gemeente als leidraad voor de beslissingen die genomen worden in de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie benadert de opgaven gebiedsgericht en houdt zo rekening met de identiteit van de verschillende (dorps-) delen als kapstok voor (ruimtelijke) ontwikkelingen.

Toetsing

Het plangebied bevindt zich in het deelgebied 'Oude Dorp' en 'Weidegebied en stellingzone'. In het 'Oude Dorp' bouwt de ruimtelijke kwaliteit voort op de historische patronen. De Westergeest vormt één van de drie hoofdlinten waaraan historische bebouwing is gelegen. De lintbebouwing vertoont een sterke samenhang in zowel de bebouwing als kavelgrootte. De achtererven zijn van cultuurhistorische en landschappelijk waarde waarbinnen slechts beperkte bebouwing is toegestaan. Voorliggend plan herstelt de oorspronkelijke begrenzing van de woonbestemming en het bouwvlak zoals vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kom' uit 1979. Deze begrenzing en omvang sluit beter aan bij het woonerf aan de Westergeest 83 en de omliggende woonerven. De doelstelling voor het 'Weidegebied en stellingzone' zijn gericht op het behoud en de bescherming van de aanwezige natuurwaarden en de openheid van het landschap. Voorliggend plan staat deze doelstellingen niet in de weg.



Uitsnede kaart 'Karakteristieke deelgebieden' met globale aanduiding plangebied in zwart.

Conclusie gemeentelijk beleid

Voorliggend plan past binnen de gemeentelijke doelstellingen.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

4.1.2 Toetsing

Het voorliggende plan voorziet in het herstel van de oorspronkelijke woonbestemming en het bouwvlak zoals vastgesteld in het bestemmingsplan 'Kom' uit 1997. Planologisch worden de bouwmogelijkheden bij de bestaande woning op het perceel vergroot ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De in werkelijkheid aanwezige hoeveelheid bebouwing op de locatie blijft gelijk en er worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is geen sprake van een activiteit uit het Besluit m.e.r. Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.2.2 Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan ziet enkel toe in het herstel van de oorspronkelijke woonbestemmingsgrens en het bouwvlak zoals vastgesteld in het bestemmingsplan 'Kom' uit 1979. De uitbreiding van het bouwvlak is reeds bebouwd en de gronden die worden betrokken bij de woonbestemming zijn reeds in gebruik als woonerf. Om deze reden kan worden aangenomen dat de bodemkwaliteit ter plaatse voldoende geschikt is voor de bestaande en nu te bestemmen functie.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

4.3.2 Toetsing

In het plangebied zijn geen ontwikkelingen beoogd. Evenmin maakt dit plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk die zijn aan te merken als geluidgevoelige functies. Er is geen sprake van de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige functies.

4.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM_{10} wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de

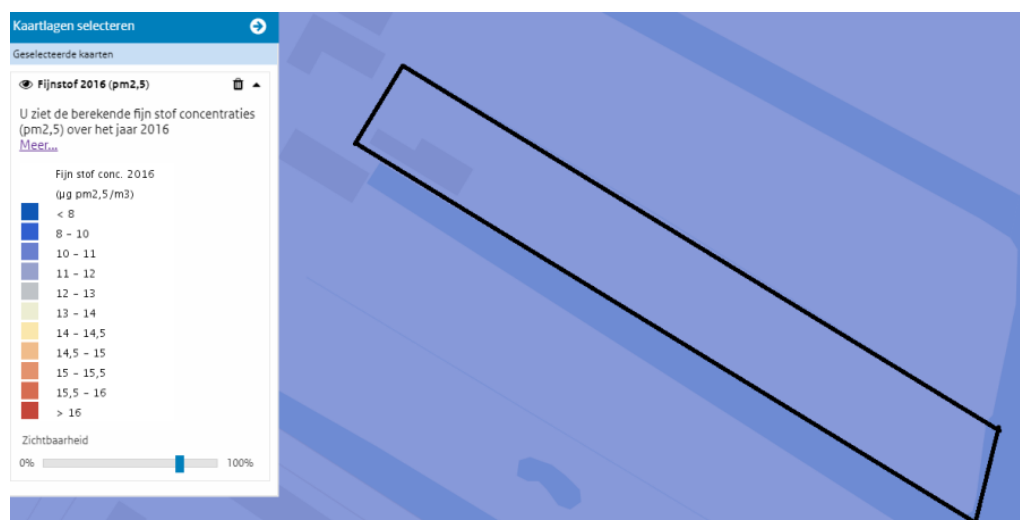
provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

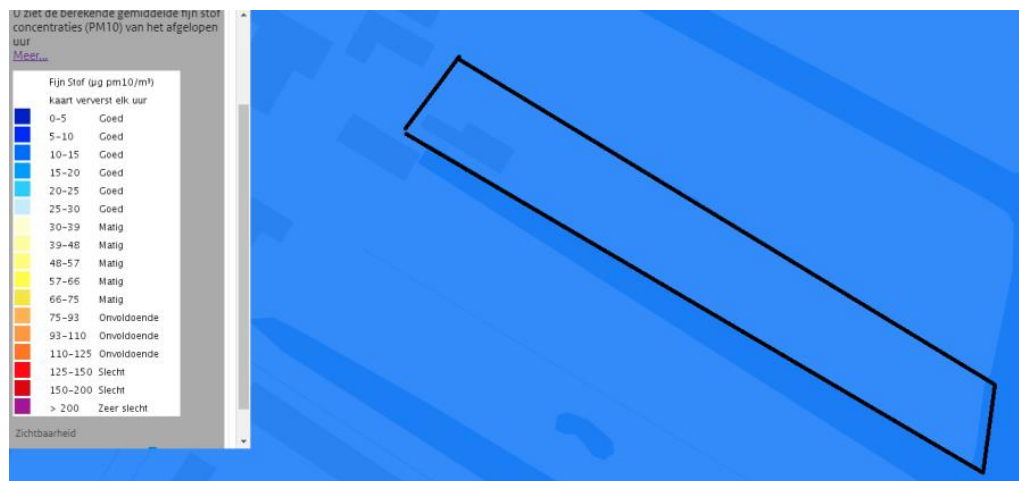
4.4.2 Toetsing

Onderliggend plan voorziet enkel in de aanpassing van de woonbestemmingsbegrenzing. Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is hiernaast gekeken naar de blootstelling. Hierbij is de blootstelling aan achtergrondconcentraties van belang. In dit kader zijn de meest actuele luchtkwaliteitskaarten uit de Atlas Leefomgeving bestudeerd. Voor de concentraties PM_{2,5} dateren de meest recent beschikbare gegevens uit 2016.

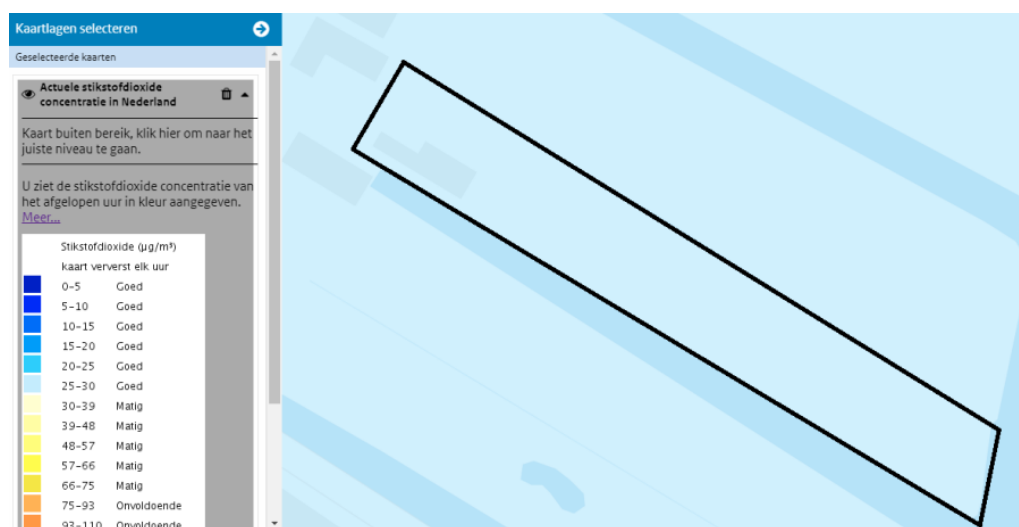
Hieronder is de luchtkwaliteit weergegeven voor het plangebied.



Concentraties PM_{2,5} met globale aanduiding plangebied
(bron: Atlas Leefomgeving, bewerking: SAB).



Concentraties PM_{10} met globale aanduiding plangebied
(bron: Atlas Leefomgeving, bewerking: SAB).



Concentraties NO_2 met globale aanduiding plangebied
(bron: Atlas Leefomgeving, bewerking: SAB).

4.4.3 Conclusie

Het plangebied is gelegen in een gebied met goede achtergrondconcentraties. Aan-gezien de achtergrondconcentraties ver onder de grenswaarden blijven, kan worden geconcludeerd dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu kan worden bereikt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aange-tast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'¹ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen-horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

4.5.2 Toetsing

Het plangebied is aan te merken als een 'gemengd gebied'. Met voorliggend plan wordt er geen nieuwe gevoelige ontwikkeling gerealiseerd. Bovendien is er binnen een straal van 100 meter geen bedrijfsinrichting aanwezig waarvoor een richtafstand van toepassing is. Op ruim 100 meter afstand, aan de Westergeest 62, ligt een bedrijf dat is aangemerkt als milieucategorie B1 (gemengd gebied) waarvoor een maximum richtafstand geldt van 30 meter in een rustige woonwijk. Met deze afstand wordt ruim voldaan aan de richtafstand tot een gevoelige functie.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-omgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend),

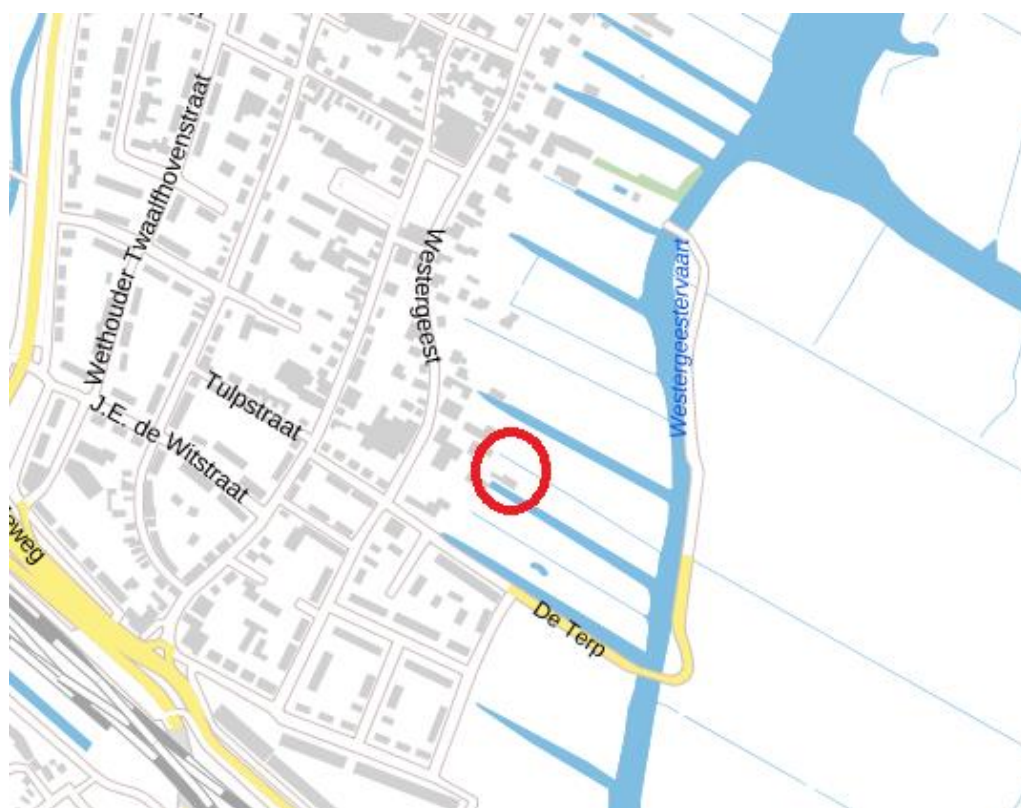
¹ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwijking, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.6.2 Toetsing

Raadpleging van de risicokaart wijst uit dat in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die beschouwd moeten worden in het kader van externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (bron: Risicokaart.nl).

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Het plangebied bevindt zich in een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol gebied. De lintbebouwing aan de Westergeest en de langwerpige open gronden in het achtererf zijn waardevolle elementen binnen de gemeente zoals reeds omschreven in paragraaf 3.3. Middels voorliggend plan worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die deze waarden in de weg staan.

4.7.2 Archeologie

Algemeen

In een toelichting van een bestemmingsplan moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden weergegeven hoe wordt omgegaan met het aspect archeologie (op basis van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Bro).

Toetsing

Voor het plangebied gelden drie archeologische dubbelbestemmingen, te weten 'Waarde - Archeologie - 2, 3 en 6', ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Voorliggend plan voorziet echter niet in ontwikkelingen ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan. De archeologische dubbelbestemmingen worden in dit bestemmingsplan overgenomen zodat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden alsnog wordt geborgd.

4.7.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

4.8.2 Toetsing

In het plangebied wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en wordt geen bebouwing gesloopt. Het feitelijke gebruik van de locatie wijzigt niet. Indien in de toekomst wel nieuwe bebouwing zou worden gerealiseerd of bebouwing wordt gesloopt, dient bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning het aspect flora en fauna opnieuw te worden beoordeeld.

4.8.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

Het perceel is ontsloten op de Westergeest 83. Als gevolg van het bestemmingsplan zal het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied niet toenemen.

4.9.2 Parkeren

Voorliggend plan leidt niet tot een gewijzigde parkeerbehoefte, er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het woonerf.

4.9.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Water

4.10.1 Waterbeleid

In het kader van de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw ondertekend. De doelstellingen uit de overeenkomst zijn per bestuursorgaan vertaald in de concrete beleidsdocumenten, waaronder:

- Nationaal Waterplan 2016 (rijk);
- Watervisie 2012, ruimtelijke verordening (provincie);
- Waterprogramma 2016-2021 (Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier);
- Regionaal beleid- Waterplan (Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest);

Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de “watertoets”: de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

4.10.2 Toetsing

Het plan betreft uitsluitend een bestemmingswijziging waarbij ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen zijn voorzien. Uit het resultaat van de digitale watertoets² blijkt dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure 'Geen waterschapsbelang' worden gevolgd voor de watertoets.

4.10.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

² Digitale watertoets Westergeest 83. Dossiercode: 20181106-12-19170. 6 nov. 2018.

5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.3 Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).

2. Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3. Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

4. Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.4 Dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012). Dit bestemmingsplan kent de bestemming 'Wonen', 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen voor de bescherming van archeologische waarden ('Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde - Archeologie - 3' en 'Waarde - Archeologie - 6').

Agrarisch (artikel 3)

De agrarische bestemming blijft van toepassing voor het grootste deel van het plangebied. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor hobbymatige agrarische activiteiten en de bescherming van het open (weide)landschap.

Wonen (artikel 4)

De bestemming 'Wonen' blijft van toepassing en wordt alleen gewijzigd qua vorm. Het bestemmingsvlak sluit aan bij de woonbestemming behorende bij de woning aan de Westergeest 83. In de bestemming zijn bepalingen opgenomen voor het bouwen van bijhorende bouwwerken buiten het bouwvlak en gebruiksregels.

Dubbelbestemmingen archeologie (artikel 5, 6 en 7)

Voor het plangebied gelden 3 archeologische dubbelbestemmingen; 'Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde - Archeologie - 3' en 'Waarde - Archeologie - 6'. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden gelden beperkingen voor nieuwe ontwikkelingen wat betreft maximale oppervlakten van bouwwerken en de diepte van graafwerkzaamheden waarbij geen archeologisch onderzoek nodig is. Per archeologische dubbelbestemming gelden verschillende grenswaarden.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

6.2 Beoordeling plan

Door de eigenaren van het perceel Westergeest 83 is een aanvraag ingediend voor tegemoetkoming in planschade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit als gevolg van de in paragraaf 1.1 genoemde bestemmingsplanherziening.

Alhoewel er planschade is geconstateerd geven de eigenaren er de voorkeur aan de 'oude' bestemming terug te krijgen, ook wel 'betaling in natura' genoemd. Met het onderhavige (ontwerp)bestemmingplan wordt hieraan gevolg gegeven. De kosten van het herstellen van de 'oude' bestemming met de daarbij behorende planologische mogelijkheden komen voor rekening van de gemeente.

6.3 Conclusie

Het plan is economisch uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Het bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan enkele overleginstanties. De provincie heeft gereageerd en aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

7.2 Terinzagelegging ontwerp

Conform het gestelde in art. 3.8 Wro jo. Afd 3.4. Awb, is het ontwerp bestemmingsplan vanaf 14 februari 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft tijdens deze periode zijn of haar zienswijze kunnen indienen. Van deze mogelijkheid is evenwel geen gebruik gemaakt.