

Gemeente Uitgeest
Wijzigingsplan Limmerkoog
Geesterweg 2a

Toelichting, regels en verbeelding

6 juli 2021

NL.IMRO.0450.WPgeesterweg2a-VS01

Kenmerk 0450-02-T01

Projectnummer 0450-02

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Leeswijzer	1
2. Huidige en toekomstige situatie plangebied	2
2.1. Huidige situatie plangebied	2
2.2. Toekomstige situatie plangebied	3
3. Beleidskaders	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Rijksbeleid	6
3.3. Provinciaal beleid	8
3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	8
3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening / Omgevingsverordening NH2020	9
3.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	15
3.5. Vigerend bestemmingsplan	15
3.5.1. Algemeen	15
3.5.2. Toetsing randvoorwaarden	17
4. Omgevingsaspecten	19
4.1. Algemeen	19
4.2. Bodemverontreiniging	19
4.3. Geluid	20
4.4. Archeologie	21
4.5. Natuurbescherming	23
4.6. Milieuzonering	25
4.7. Externe veiligheid	27
4.8. Luchtkwaliteit	28
4.9. Water	29
4.10. Duurzaamheid en klimaatadaptie	32
4.11. Aanmeldnotitie/Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
5. Economische uitvoerbaarheid	35
6. Juridische vormgeving	36
6.1. Algemeen	36
6.2. Juridische vormgeving	36
6.3. Wijzigingsplanprocedure	37
6.4. Analoge verbeelding	38
6.5. Regels	38

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.1. Inspraak	39
7.2. Overleg	39
7.3. Zienswijzen	39
8. Bijlagen	41

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Op 25 november 2014 is het bestemmingsplan "Buitengebied" door de raad van de gemeente Uitgeest vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de wijziging van de bestemming Agrarisch ten behoeve van woningbouw mogelijk (Ruimte voor Ruimte regeling).

Op het perceel Geesterweg 2a is het voormalige agrarisch bedrijf inmiddels opgeheven. Limmerkoog BV heeft de gemeente verzocht om de bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisering van 11 nieuwe woningen en het behouden van de voormalige agrarische bedrijfswoning als reguliere woning. Ten behoeve van dit voornemen dient er een wijzigingsplan te worden opgesteld.

Het voorliggende wijzigingsplan "Limmerkoog - Geesterweg 2a" voorziet in de benodigde planologisch-juridische regeling voor het wijzigen van de bestemming van het plangebied.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt aandacht besteed aan de ligging en de historische achtergrond van het plangebied, aan de functionele en ruimtelijke structuur in de huidige situatie, alsmede de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het voor dit wijzigingsplan relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Tot slot komt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

2. Huidige en toekomstige situatie plangebied

2.1. Huidige situatie plangebied

Uitgeest ligt op een restant van de meest oostelijke reeks van de tussen Haarlem en Alkmaar gelegen strandwallen. Landschappelijk gezien ligt Uitgeest daardoor in de overgangszone van het relatief hoog gelegen westelijk duin- en kustgebied naar de relatief laag en oostelijk gelegen uit veen en kleigronden bestaande poldergebieden. Karakteristiek is de afwisseling van duinen, strandwallen en strandvlakten ten westen van Uitgeest en (meer aan de oostzijde van Uitgeest) de door het water bepaalde structuur van de grillig verkavelde polders, de meren en plassen (waaronder het Uitgeestermeer en Alkmaardermeer), dijken en molens. Meer noordelijk en oostelijk liggen ook de beroemde recht en regelmatig verkavelde droogmakerijen van onder meer De Schermer en de Beemster.

Het plangebied van het nu voorliggende wijzigingsplan omvat een kavel aan de Geesterweg ten noorden van de bebouwde kom van Uitgeest en ligt in de nabijheid van het buurtschap Limmerkoog. Tegenwoordig omvat het buurtschap circa 15 huizen met ongeveer 40 inwoners. De tot het plangebied behorende percelen hebben een oppervlak van 8.735 m².

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de achtkante poldermolen 'De Dog'. Het water vanuit het ten noorden en westen van Uitgeest gelegen poldergebied werd via de Hendriksloot aangevoerd naar deze molen. Deze molen (en de zuidelijker gelegen molen 'De Kat') zorgde vroeger dat het water vervolgens werd overgeslagen op de boezemsloot binnen het ten oosten van het plangebied gesitueerde bedrijventerrein en van daar naar het Uitgeestermeer.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van verschillende landschappelijke en cultuurhistorische elementen. Naast de polderstructuur met waterlopen en molens aan de noord- en westzijde van het plangebied, is ook de aanwezigheid van historische en streekeigen bebouwing (waaronder stolphuizen) van belang.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



De huidige toestand van het plangebied kan worden omschreven als voormalige agrarische bouwkaavel met bebouwing in de vorm van een woonhuis, kassen en andere bebouwing. De kassen en schuren zijn al lang niet meer in gebruik en verkeren daardoor in een slechte staat van onderhoud. Ook de kwalitatief minderwaardige beplanting geeft het terrein een rommelige uitstraling.

Afbeelding 2: Rommelige bebouwing.



Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Uitgeest, sectie GA nummers 52, 169 en 170 en heeft een totale oppervlakte van 8.735 m². De totale oppervlakte van de aanwezige bebouwing (exclusief de huidige en tevens te handhaven woning) bedraagt circa 5.420 m². De oppervlakte van de bestaande verharding bedraagt ongeveer 400 m².

2.2. Toekomstige situatie plangebied

Van de huidige bebouwing wordt slechts de oude agrarische bedrijfswoning gehandhaafd en gebruikt als reguliere woning. Deze woning behoudt de bestaande entree vanaf de Geesterweg.

Op het achterterrein zal een "boerenerf" worden opgericht waarbij 11 woningen worden gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied komen meerdere boerenerven voor. Een dergelijk boerenerf kenmerkt zich door een variatie aan gebouwtypen. Zo kent het boerenerf onder andere een schuur, een stal, een hooischuur en kenmerkend in de omgeving van Uitgeest; een stolpwoning.

Binnen deze gebouwtypen worden verschillende woningen gerealiseerd, namelijk:

- 4 tweekappers;
- 6 sociale koopwoningen;
- 1 vrijstaande woning.

Stolpwoning

Dit is in massa een kopie van de stolpwoning aan de overzijde van de Geesterweg. Deze woning heeft een goot op 3 meter en de nok op 12 meter.

Afbeelding 3: De vervaardigde inrichtingsschets voor het plangebied.



Hooischuur

De hooischuur heeft een vierkante footprint met de goot op 4,5 meter en de nok op 7,5 meter.

Lage schuur/stal

De lage schuur herbergt 6 rug aan rug woningen met een eigen veranda onder het 'goedjaar-seind' van de kap. Hierdoor krijgen de woningen een mooie verbinding met het boerenerf. De goot ligt op 3 meter en de nok op 7 meter.

Hoge schuur

De hoge schuur is het broertje van de lage schuur. Het herbergt twee 2¹-1-kap woningen. De goot ligt aan de erf-zijde op 4,5 meter en aan de achterzijde op 3 meter. De nok ligt op 9 meter.

Het boerenerf krijgt een zelfstandige aansluiting op de Geesterweg. Aan de zijde van deze weg vormt een groenzone met water voor een goede afstand van de woningen tot het bedrijfsterrein. Deze groenzone wordt aan de noordzijde van het plan doorgetrokken zodat een goede landschappelijke inpassing wordt verkregen.

De hoogte van de bebouwing houdt rekening met de molenbiotoop van molen "De Dog". De bebouwing is gesitueerd buiten de zone van 200 meter van de molen maar heeft desalniettemin invloed op de toegestane hoogte van de bebouwing. In het aan dit wijzigingsplan ten grondslag

liggende bestemmingsplan Buitengebied is daarom een maximale goothoogte van 4,5 meter opgenomen. De bovenbeschreven bebouwing voldoet aan deze maximale goothoogte.

Het bouwplan heeft een parkeerbehoefte die wordt bepaald door het aantal woningen en de parkeernorm (1,7 pp/woning). De parkeerbehoefte van het voorliggende bouwplan bedraagt daarom 18,7 (=19) parkeerplaatsen.

Ten behoeve van het parkeren worden op het binnenterrein 12 parkeerplaatsen in een parkeer-koffer gerealiseerd. Op eigen terrein worden bij de vrijstaande woning en de tweekappers in totaal nog eens 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt daarmee 22 parkeerplaatsen. Er wordt daarmee voldaan aan de genormeerde parkeerbehoefte.

De oppervlakte van de nieuwe bebouwing en bestrating bedraagt in totaal ongeveer 2.693 m². Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling het verhard oppervlak van bebouwing en bestrating afneemt met ongeveer 3.127 m² (5.820-2.693 m²). De oppervlakte aan bebouwing neemt af met circa 4.334 m² (5.420-1086 m²).

3. Beleidskaders

3.1. Inleiding

De uitgangspunten uit het meest recente beleid van Rijk, provincie en de gemeente zijn (voor zover van belang voor het nu voorliggende wijzigingsplan) opgenomen in dit hoofdstuk.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen 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, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. In het Bro is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Als gevolg van deze wijziging zijn gemeenten en provincies verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de duurzaamheidsladder op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Met ingang van 1 juli 2017 is echter een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan (of ander ruimtelijk plan) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat 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 Raad van State heeft bepaald dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een woningbouwproject van niet meer dan 11 woningen, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Voorliggende wijzigingsplan handhaaft één bestaande woning en voegt 11 extra woningen toe. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder bestaand stedelijk gebied verstaan: 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. Nu het betreffende perceel momenteel nog een agrarische bestemming heeft, waarop bijbehorende bebouwing staat, kan worden geconcludeerd dat het betreffende perceel geen onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied.

Met de wijziging van het Bro is de regionale afstemming van de behoefte komen te vervallen. Bovenlokale afstemming is van groot belang en het is aan de provincies om de bovenlokale afstemming en samenwerking in het kader van verstedelijking actief te stimuleren.

Gevolgen voor het plan

Het plan voldoet aan de wens om duurzaam ruimtegebruik te bewerkstelligen. Door de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing te vervangen door woningen wordt voldaan aan de uitgangspunten van de SVIR.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectafwijkingbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro.

Gevolgen voor het plan

Aangezien het Barro betrekking heeft op aspecten van nationaal belang heeft deze geen gevolgen voor het plan.

3.2.3. Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

Gevolgen voor het plan

Het plan zal voldoen aan de uitgangspunten voor een klimaatadaptief waterbeheer. Zie daarvoor paragraaf 4.9.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De eerste stap in de uitwerking van de Omgevingsvisie is inmiddels gezet in het opstellen van een Omgevingsverordening die de huidige PRV gaat vervangen. Ook werkt de provincie Noord-Holland aan de borging van de Omgevingsvisie in programma's voor de kortere termijn.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk "natuurinclusief" en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Gevolgen voor het plan

De provincie richt zich in de visie uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake.

3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening / Omgevingsverordening NH2020

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze wijziging trad op 1 maart 2017 in werking. Op 20 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten bovendien besloten om de kaarten van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit het Natuurbeheerplan 2017 op te nemen in de PRV. In de PRV heet dit Ecologische Hoofdstructuur. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.

De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzoning aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

Op 1 september 2020 hebben Gedeputeerde Staten het eindconcept Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Vervolgens hebben Provinciale Staten de verordening op 22 oktober vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020.

Voor het nu voorliggende wijzigingsplan is het volgende van belang. Artikel 12.7 van de Omgevingsverordening NH2020 bevat een specifieke overgangsregeling voor "Ruimte voor Ruimte". De Ruimte voor Ruimte regeling was geregeld in artikel 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Artikel 12.7 van de Omgevingsverordening NH2020 regelt dat artikel 16 van de PRV blijft gelden voor Ruimte voor Ruimte projecten, waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2021 ter inzage wordt gelegd. Om onder dit overgangsrecht te kunnen blijven vallen dient het ruimtelijk plan vervolgens vóór 1 januari 2022 te worden vastgesteld. Het voorliggende wijzigingsplan wordt daarom in deze paragraaf getoetst aan de PRV.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied (zie ook paragraaf 3.2.1).

Weidevogelleefgebied

Volgens artikel 25 lid 1a voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, zoals op kaart 4 en op de digitale verbeelding ervan aangegeven, niet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan. Aangezien het nu voorliggende plan niet is gesitueerd binnen weidevogelleefgebied wordt voldaan aan de PRV.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden

De PRV geeft aan dat de locatie niet is gesitueerd binnen de in artikel 20 genoemde erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden. Er dienen in het ruimtelijk plan dan ook geen regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarden, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Natuurnetwerk Nederland

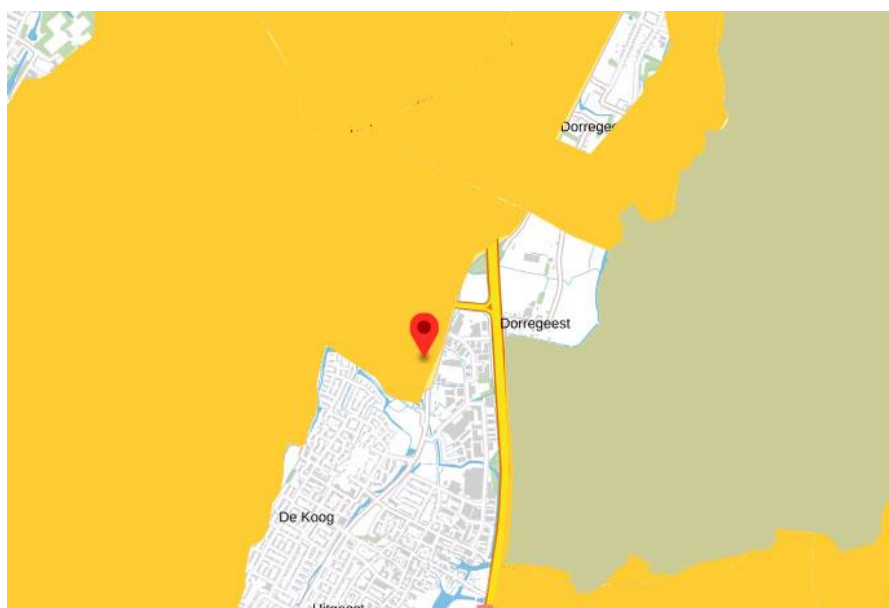
Uitgangspunt van de PRV is onder meer om aantasting van het Natuurnetwerk Nederland en aardkundige waarden te voorkomen.

Indien een gebied binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is gesitueerd mogen op grond van artikel 19 van de PRV geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN significant aantasten. Het plangebied ligt niet binnen het gebied dat is aangeduid als NNN (PRV-kaart 4 Natuur). Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt 400 meter ten oosten van het plangebied.

Aardkundige waarden

Voor gebieden die als aardkundig waardevol gebied zijn aangemerkt, geldt op grond van artikel 8 van de PRV dat in de toelichting van een ruimtelijk plan moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. Het plangebied ligt binnen een gebied met aardkundige waarden (rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden, gebied 45: Het Die, Limmerpolder, Limmen).

Afbeelding 4: Gebied met aardkundige waarden.



Het gebied is een van de mooiste strandvlaktes met veen. De delen tussen de strandwal zijn zeldzaam. Het gebied heeft een grote verscheidenheid aan kenmerkende, gave vormen. Er is wel genetische interne samenhang, maar geen ruimtelijke samenhang. Het heeft educatieve en wetenschappelijke waarde.

Het gebied heeft te kampen met maaiveldafvaling hetgeen een bedreiging is voor de waarden van het gebied. Het waterpeil dient hoog gehouden te worden. In principe zijn groot- en kleinschalige ingrepen en intensieve veehouderij niet toegestane activiteiten. De voorgestane ontwikkeling betreft echter het vervangen van de huidige storende bebouwing en beplanting door een nieuwe open bebouwingsstructuur waardoor het uitzicht over de polder Limmerkoog wordt hersteld. Het project heeft geen gevolgen voor het waterpeil en doet daarom geen afbreuk aan de kenmerkende waarden van het gebied.

Ruimte voor Ruimte regeling

De PRV geeft aan dat onderhavig plangebied binnen het landelijk gebied is gesitueerd. Hier-voor zijn de artikelen 12 t/m 18 van de PRV van toepassing.

Nieuwbouw van woningen is in principe uitgesloten (behoudens ontheffing van Gedeputeerde Staten). Buiten bestaand bebouwd gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimtes zoveel mogelijk te behouden en te ontwikkelen. Dit gebied gaat echter niet op slot, maar bebouwingsplannen dienen te voldoen aan eisen van nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit. Ruimte voor ruimte is wel mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld door een wijzigingsbevoegdheid en/of uitwerkingsverplichting. Daarbij dient sprake te zijn van een vermindering van het bebouwde oppervlak. Bij voorkeur dient ruimte voor ruimte plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied. Onder de "ruimte voor ruimte regeling" wordt volgens de PRV verstaan: een regeling, gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door de bouw van woningen als compensatie voor de sloop van landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing of functies onder de voorwaarde dat dit leidt tot een vermindering van het bebouwde oppervlak.

Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015

Op 16 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten de "Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015" vastgesteld. In de uitvoeringsregeling wordt nader aangegeven aan welke specificaties dient te worden voldaan om gebruik te kunnen maken van de Ruimte voor Ruimte regeling als bedoeld in artikel 16 van de PRV. Voorwaarde voor het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling is dat er sprake is van storende bebouwing. Daarnaast moet de toepassing van de regeling leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zie artikel 4). Bebouwing (of een deel van de bebouwing) kan als storend worden aangemerkt als sprake is van leegstaande of leegkomende bebouwing die niet passend is in het landschap of die in verval is geraakt.

Dat er dit het geval sprake is van storende bebouwing leidt geen twijfel (zie afbeelding 2). In paragraaf 2.2 is aangetoond dat het bebouwd oppervlak met circa 4.334 m² wordt verminderd.

Voor het mogelijk maken van het voorliggende planinitiatief zal dan ook worden uitgegaan van de Ruimte voor Ruimte regeling op basis van artikel 16 van de PRV.

Bovendien kan een bestemmingsplan niet meer compensatiewoningen mogelijk maken dan dat passend is binnen de ruimtelijke kwaliteitseisen. De opbrengsten uit de compensatiewoningen, grondverkoop en de waardeverhoging van de bestaande opstallen mogen niet meer dan 5% winst opleveren op ten opzichte van de totale investeringen. Uit de opgestelde exploitatieopzet¹ blijkt dat aan deze laatste bepaling wordt voldaan. Het expertteam van de provincie heeft de exploitatieopzet beoordeeld en komt tot de conclusie dat de voorgelegde exploitatie berekening van 26 oktober 2020 voldoet aan de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015 en aan art. 3. Het expertteam kan daarom instemmen met de exploitatieopzet

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is "ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit". Dat betekent aandacht voor de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat we die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Ontwikkelingen zijn dus mogelijk buiten het BBG.

De ingrediënten van ruimtelijke kwaliteit zijn: aardkundige waarden, archeologische waarden, tijdsdiepte, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid, stilte/donkerte en dorps DNA.

Voor het nu voorliggende plangebied is het Ensemble Noord-Kennemerland van toepassing. Het Ensemble Noord-Kennemerland is beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

- de landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
- openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
- de ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen, zoals bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.

Het plangebied behoort qua openheid en ruimtebeleving tot de verdichte strandwallen en de ruimtelijke drager is de weg op de strandwal (Geesterweg).

¹ Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte, 26 oktober 2020

Afbeelding 5: Het Ensemble Noord-Kennemerland.



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.

Bepalend in de ontstaansgeschiedenis van dit gebied is de opeenvolging van drie noord-zuid georiënteerde strandwallen, die in de loop van de tijd ieder een eigen verschijningsvorm hebben gekregen. Het plangebied behoort tot het gebied van de oostelijke Smallewal. Specifiek voor het plangebied geeft de Leidraad aan dat ruimtelijke kwaliteit gebaat is bij:

- het behouden en versterken van de specifieke ruimtelijke karakteristieken en de karakteristieke elementen van de Smallewal met daarop Uitgeest – Akersloot – Oudorp - St Pancras. De kavelstructuur met omliggende sloten wordt behouden waardoor de specifieke ruimtelijke karakteristiek van Polder Limmerkoog behouden blijft.
- het open houden van de strandvlakten en het voorkomen van nieuwe bebouwing en doorsnijding in de strandvlakten. Door het plan wordt de omvang van de bebouwing op het perceel duidelijk verminderd. Ook de forse opgaande begroeiing wordt verwijderd. Dit komt de openheid van het gebied ten goede.
- het behouden / versterken van de karakteristieke samenhang tussen de weg, beplanting, bebouwing, erven en landgoederen. Het plan sluit aan op de Geesterweg die een ruimtelijke drager is. Door het plan bovendien de karakteristieken van een boerenerf mee te geven wordt aangesloten op cultuurhistorische waarden van het omliggende gebied.

Ten behoeve van het plan is, conform het vereiste in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling, een Beeldkwaliteitsplan² opgesteld. Dit Beeldkwaliteitsplan houdt rekening met de bovenstaande karakteristieken uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Het Beeldkwaliteitsplan is op 17 november behandeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van de provincie. De commissie heeft aangegeven dat er sprake is van een goede analyse, goede aansluiting op de omgeving en zorgvuldige uitwerking van het plan. Hiermee wordt ook recht gedaan aan het hoofdidee achter de ruimte-voor-ruimteregeling: het opruimen van storende bebouwing in het landelijk gebied en het door een goed en zorgvuldig plan verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

De wijziging van de bestemming van het perceel (en de toekomstige realisering van 11 extra woningen) ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plan past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie en de regels uit de PRV met betrekking tot de Ruimte voor Ruimte regeling.

3.3.3. Provinciale Woonvisie 2010 – 2020

De Provinciale Woonvisie 2010-2020: Goed Wonen in Noord-Holland is in september 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De doelstelling van de woonvisie is gericht op het beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu voor de inwoners van Noord-Holland. De visie is geschreven als doorkijk naar de gewenste situatie in 2020. Het woonbeleid moet op regionaal niveau worden afgestemd om concurrentie en leegstand binnen de regio te voorkomen. Om in te spelen op de vraag van de consumenten is in toenemende mate flexibiliteit en regionale afstemming nodig.

Gevolgen voor het plan

De provinciale woonvisie is het kader om te komen tot concrete maatregelen en afspraken met de regio's. In de Regionale Actie Programma's (RAP's) worden de afspraken ook concreet gemaakt. De woningbouwafspraken zijn vastgelegd in de "Woningbouwprogrammering naar realisatiecapaciteit Regio Alkmaar oktober 2020". Dit woningbouwprogramma is besproken en afgestemd in het regionaal focusoverleg Wonen (gemeenten Bergen-NH, Uitgeest, Castricum, Heiloo, Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk) op 3 december 2020. De verwachting is dat het programma in december 2020 door de deelnemende gemeenten wordt vastgesteld.

De locatie Limmerkoog is opgenomen in het woningbouwprogramma. Realisering wordt voorzien in 2022.

² ENZO, Beeldkwaliteitsplan Limmerkoog, 26 november 2020

3.4. Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

3.4.1. Waterprogramma 2016-2021 (WBP5)

Op 16 december 2015 heeft het algemeen bestuur van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het Waterprogramma vastgesteld. Dit plan is in feite de opvolger van het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4).

In het Waterprogramma presenteert het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die in die planperioden samen met anderen worden uitgevoerd. Daarbij wordt voortgebouwd op de regionale Deltavisie (2012) en de landelijke Deltabeslissingen.

3.4.2. Raamplan Bescherming tegen Wateroverlast Noorderkwartier (BWN 2005)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) zijn afspraken gemaakt over de aanpak van wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit voor de komende jaren. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten dienen te anticiperen op veranderende omstandigheden zoals klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. De opgave voor het terugdringen van de wateroverlast is uitgewerkt in raamplannen. De planperiode beslaat de jaren 2005 tot 2015.

De studie Bescherming Wateroverlast Noorderkwartier, ook wel aangeduid als de faalkansenstudie, heeft inzicht verschaft in de omvang van het overlastprobleem. De resultaten vormen het vertrekpunt voor de knelpuntenanalyse en de uitwerking van de maatregelen. Het raamplan richt zich niet op de aanpassing van de boezemsystemen, maar op kleinschalige maatregelen in de poldersystemen. De problemen worden opgelost waar ze zich voordoen, waarbij als belangrijkste uitgangspunt geldt dat te dempen water geheel moet worden gecompenseerd en dat een toename van de bestaande verharding in voldoende mate dient te worden gecompenseerd.

3.4.3. Keur

De Keur van het hoogheemraadschap bevat de regels die de watergangen en waterkeringen beschermen. Ter plaatse van het plangebied is een molenbiotop van kracht. In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op de aanwezigheid van de molenbiotop en de gevolgen voor het plan.

Gevolgen voor het plan

Het plan houdt rekening met klimaatadaptieve maatregelen en voldoet daarmee aan het beleid van het HHNK. Verwezen wordt naar de waterparagraaf in 4.9.

3.5. Vigerend bestemmingsplan

3.5.1. Algemeen

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Parapluplan 2017 van toepassing. dat bestemmingsplan voorziet in de volgende onderwerpen: Parkeren, standplaatsen, dakkapellenregeling, internetdetailhandel, tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders. Het bestemmingsplan Buitengebied (zie hieronder) blijft van kracht, met dien verstande dat aan de regels van dat bestem-

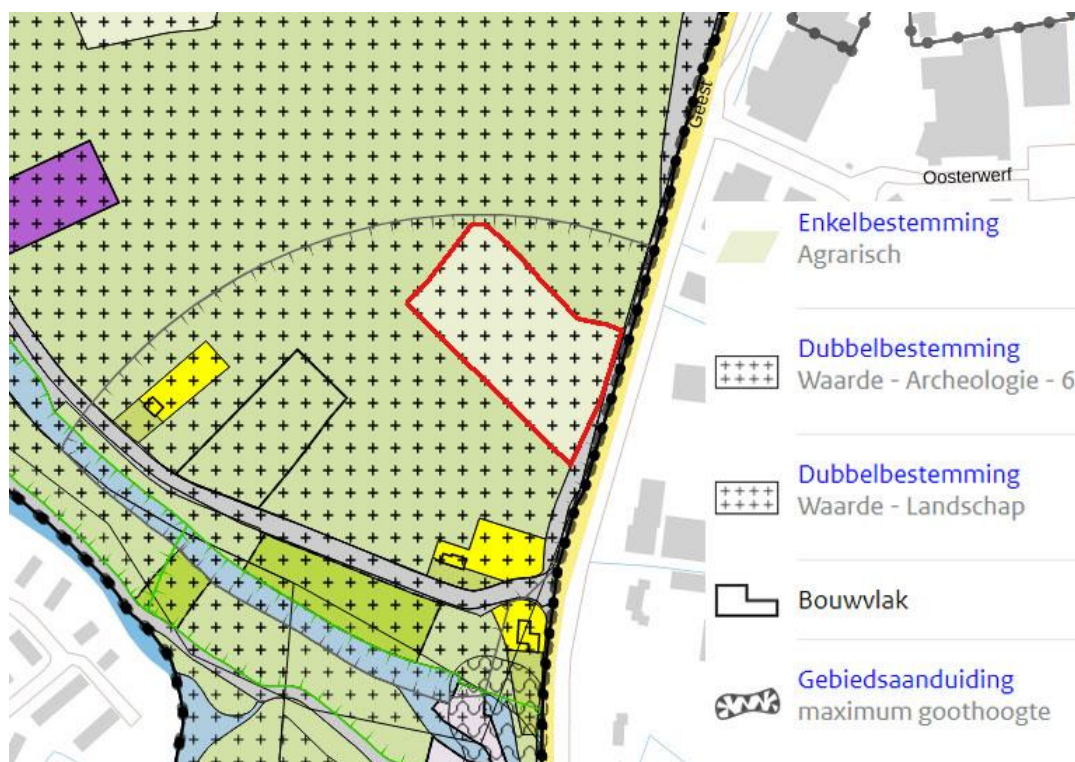
mingsplan met het bestemmingsplan Parapluplan 2017 bepaalde regels en begrippen worden toegevoegd dan wel dat bepaalde regels en begrippen worden vervangen.

In het op 25 november 2014 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied heeft de locatie de bestemming "Agrarisch". Het bestemmingsplan geeft voorts de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie – 6" en "Waarde – Landschap".

Het woningbouwplan voldoet niet aan de regels van de bestemming "Agrarisch", omdat ter plaatse geen woningen mogen worden gebouwd binnen deze bestemming. Dat geldt ook voor de dubbelbestemming "Waarde-Landschap", tenzij dit niet leidt tot een wezenlijke verandering (maar eerder tot behoud, herstel en/of versterking) van de aardkundige waarden. Verder ligt het plangebied binnen een molenbiotop (gebiedsaanduiding 'maximum goothoogte') en zal er voldaan moeten worden aan de regels die hierbij horen (artikel 37.2).

In artikel 3.6.2 (Ruimte voor Ruimteregeling) van het bestemmingsplan is aangegeven dat Burgemeester en wethouders onder voorwaarden bevoegd zijn om de bestemming "Agrarisch" te wijzigen in de bestemming "Wonen" en de bouw van nieuwe woningen toe te staan, als er sprake is van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf waarbij alle bedrijfsgebouwen gesloopt worden.

Afbeelding 6: Het vigerende bestemmingsplan (uitsnede).



De randvoorwaarden die gelden bij de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling zijn:

1. niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen financieren;
2. het leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing, het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m²), als volume (in m³);
3. de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving;
4. voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mag beperken;
5. monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt.

3.5.2. Toetsing randvoorwaarden

In deze paragraaf worden achtereenvolgens de randvoorwaarden getoetst zoals deze zijn opgenomen in artikel 3.6.2 van het bestemmingsplan "Buitengebied".

Toetsing randvoorwaarden artikel 3.6.2

Algemeen: Er is sprake van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf waarbij alle bedrijfsgebouwen gesloopt worden. De bestaande bedrijfswoning wordt behouden en in gebruik genomen als reguliere woning. Daarmee wordt voldaan de in de aanhef van artikel 3.6.2 genoemde voorwaarden.

- Ad 1. Door middel van het "Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte" van de provincie Noord-Holland is aangetoond dat niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen financieren.
- Ad 2. De bestaande oppervlakte en inhoud van de bebouwing bedraagt 5.420 m², respectievelijk 20.325 m³. Aangezien de oppervlakte van de nieuwe bebouwing circa 1.086 m² bedraagt en de inhoud circa 4.750 m³, kan worden geconcludeerd dat zowel de oppervlakte als de inhoud van de bebouwing aantoonbaar vermindert.
- Ad 3. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd doordat de storende bebouwing en de beplanting wordt verwijderd. De nieuwe bebouwing sluit aan op bestaand bebouwd gebied en krijgt een hoogwaardige uitstraling. Tot slot sluit de gecreëerde openheid aan op de kenmerkende waarden van het polderlandschap. In het Beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden opgenomen voor een zorgvuldige uitwerking van het plan.
- Ad 4. Op een afstand van ongeveer 125 meter ten westen van het plangebied is op het perceel Uitgeesterweg 29 een agrarisch hulp- en nevenbedrijf gevestigd. Aangezien er een woning (Uitgeesterweg 31) dicht bij het bedrijf is gevestigd (dan de nu voorliggende ontwikkeling op het perceel Geesterweg 2a) is deze woning maatgevend voor de eventuele beperking van de bedrijfsvoering. Geconcludeerd kan worden dat de bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt door de voorliggende ontwikkeling.
- Ad 5. De te slopen bebouwing betreft geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Conclusie

Aan alle de randvoorwaarden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Algemeen

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.6.(onder f.) dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het wijzigingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (Awb, artikel 3.2). Aangezien het wijzigingsplan slechts een functiewijziging mogelijk maakt, die bovendien was voorzien bij de vaststelling van het bestemmingsplan, is er slechts beperkt onderzoek verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen. In dit hoofdstuk worden de relevante omgevingsaspecten behandeld, te weten: bodemverontreiniging, geluid, archeologie, ecologie en natuurbescherming, milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit en water.

4.2. Bodemverontreiniging

Ten behoeve van het project is een bodemonderzoek³ uitgevoerd omdat het plan de bestemmingswijziging naar "wonen" mogelijk maakt. Er is in de nieuwe situatie immers sprake van een gevoeliger gebruik dan in de oude situatie.

In het opgeboorde materiaal zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Zowel in de boven- als ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten.

Het grondwater bevat over het algemeen een licht verhoogd gehalte aan barium en plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan nikkel.

Gevolgen voor het plan

Uit de resultaten van het onderzoek (veldwaarnemingen en analyseresultaten) wordt geconcludeerd dat de bodem (grond en grondwater) geen noemenswaardig verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen bevat. De gemeten gehalten vormen vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw op het terrein.

Inventarisatie van de te slopen kassen heeft inmiddels aangetoond dat een verontreiniging als gevolg van kitresten (asbest) waarschijnlijk is. Gelet op de slechte staat van de kassen is een onderzoek op dit moment niet mogelijk. Nadat de kassen zijn gesloopt zal een onderzoek naar de aanwezigheid van verontreiniging door kitresten worden uitgevoerd. Vooralsnog wordt het afvoeren van verontreinigde grond en het aanbrengen van schone grond waarschijnlijk geacht.

³ Geomechanica bv, Verkennend bodemonderzoek, 28 juni 2012

4.3. Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Wegen waarop een snelheidsregiem van 30 km/uur geldt, alsmede woonerven, zijn uitgezonderd van de onderzoeksplicht.

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een spoorweg of industrielawaai. De planlocatie bevindt zich wél binnen de geluidszone van de Rijksweg A9 en de Geesterweg.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat bij kavels 1 t/m 7 en 9 t/m 11 de voorkeursgrenswaarde voor de A9 en/of de Geesterweg wordt overschreden. Kavels 8 is geheel geluidluw. De maximale geluidsbelasting voor de A9 bedraagt $L_{den} = 53$ dB op kavel 11 (de zuidelijkste stolpwooning), vanwege de Geesterweg is dit maximaal $L_{den} = 54$ dB, tevens op kavel 11. Kavels 10 en 11 zijn geluidsbelast vanwege zowel de A9 als de Geesterweg, kavels 1 t/m 7 en 9 zijn alleen geluidsbelast vanwege de A9.

Aangezien de gemeente Uitgeest niet over geluidsbeleid beschikt past de situatie binnen wat wettelijk toegestaan is en kunnen hogere waarden verleend worden.

Alle geluidsbelaste kavels, behalve kavel 11 beschikken over een geluidsluwe zijde. Om te kijken of in het kader van goede ruimtelijke ordening voor kavel 11 ook een geluidsluwe zijde mogelijk is zijn maatregelberekeningen uitgevoerd. Met zowel een stil wegdek op de Geesterweg als tuinschermen langs de kavelgrens van kavel 11 is het mogelijk om op de begane grond aan de noordzijde een geluidsluwe gevel te realiseren.

Hogere waarden

Uit het bovenstaande blijkt dat er hogere waarden nodig zijn om de woningen te kunnen realiseren. Hogere waarden worden alleen verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan zogenaamde ontheffingscriteria.

- De Wet geeft een aantal hoofdcriteria (overwegingen) voor het mogen toepassen van de hogere waarde: er moet onderzoek gedaan zijn waaruit blijkt dat de hogere waarde noodzakelijk is om het plan mogelijk te maken;
- Uit het onderzoek moet blijken dat maatregelen (bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen en/of maatregelen bij de ontvanger) om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde niet doeltreffend zijn (bezwaren van stedenbouwkundige-, verkeerskundige-, vervoerskundige-, landschappelijke- of financiële aard).

⁴ M+P raadgevende ingenieurs BV, Akoestisch onderzoek, 2 december 2020

Aangezien de gemeente Uitgeest niet beschikt over geluidbeleid is het effect van een stil wegdek (bronmaatregel) en tuinschermen bij kavel 11 (overdrachtsmaatregel) inzichtelijk gemaakt in het kader van goede ruimtelijke ordening.

Bronmaatregelen zoals stiller en minder verkeer (omleiding verkeer) zijn ten behoeve van het realiseren van de 11 woningen niet realistisch. De wegen zijn niet in het beheer bij de initiatiefnemer, dan wel de gemeente Uitgeest. Het aanbrengen van een stiller wegdek op de Geesterweg vergt grote investeringen en tijdelijke afsluiting van deze doorgaande weg. Datzelfde geldt voor de A9 en daarbij is het effect van de maatregel vanwege de grote afstand tot de planlocatie te verwaarlozen.

Maatregelen in de overdrachtssfeer zijn in beginsel realistisch vanuit financieel oogpunt. In het akoestisch rapport is deze maatregel doorgerekend voor kavel 11. Met uitvoering van een tuinscherm neemt de geluidsbelasting genoeg af om te resulteren in een geluidsluwe gevel op de begane grond aan de noordzijde voor kavel 11. Gelet op de gewenste openheid van het polderlandschap en de uitstraling als boeren erf is het aanbrengen van een scherm op de erfgrans van kavel 11 echter ongewenst.

Maatregelen aan de woningen (ontvanger) zijn niet aan de orde omdat daarmee de gevelbelasting niet wordt beïnvloed.

Geconcludeerd wordt dat het nemen van maatregelen niet doeltreffend zijn (bezwaren van stedenbouwkundige-, verkeerskundige-, vervoerskundige-, landschappelijke- of financiële aard).

Gevolgen voor het plan

Het plan wordt niet belemmerd door de Wet geluidhinder. Bij de vaststelling van het wijzigingsplan dienen wel hogere waarden vastgesteld te worden.

4.4. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

De gemeente Uitgeest heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6 opgenomen. Dat betekent dat in een gebied waarbij de bodemroering groter is dan 5.000 m² en dieper dan 35 cm onderzoek naar de archeologische waarden verplicht is.

De planoppervlakte overschrijdt de aangegeven criteria. Dat betekent dat duidelijkheid dient te bestaan over de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Ten behoeve van dit

plan is daarom een archeologisch bureauonderzoek⁵ verricht. Op basis van het bureauonderzoek is de archeologische verwachting hoog voor de periode Bronstijd-Late Romeinse tijd/Vroege Middeleeuwen en Volle Middeleeuwen tot Nieuwe tijd. Resten van de Bronstijd tot Vroege Middeleeuwen worden vanaf ca. 50 cm, onder de pikklei verwacht. Vanaf de Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd kunnen resten liggen in de top van de natuurlijke ondergrond, mogelijk dicht onder het maaiveld onder een bouwvoor of eventuele ophogingslaag.

Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd is een inventariserend veldonderzoek⁶ uitgevoerd. Dit veldonderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Binnen het plangebied is een grotendeels onverstoorde bodemopbouw aangetroffen. De ondiepe ondergrond bestaande uit kwelderafzettingen is afgedekt met een dikke A-horizont, die representatief is voor een terrein dat al lang geleden, waarschijnlijk al in de Late Middeleeuwen, in gebruik is genomen. Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans groot dat het plangebied archeologische sporen bevat. Wel wordt hierbij aangetekend dat het gebied binnen de kassen uit veiligheidsoverwegingen en door ondoordringbare begroeiing niet toegankelijk was. Binnen dit gebied kan slechts een globale verwachting worden uitgesproken.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems). Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P).

Vooralsnog wordt in dit wijzigingsplan daarom de archeologische dubbelbestemming overgenomen.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd kan worden dat er een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd ten behoeve van het realiseren van het woningbouwproject. Daarom zal (uiterlijk) in het kader van de omgevingsvergunning duidelijkheid dienen te bestaan over de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. De eventuele waarden worden beschermd door in dit wijzigingsplan de vigerende archeologische dubbelbestemming op te nemen.

⁵ Laagland Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek, november 2020

⁶ Laagland Archeologie, Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase Locatie Limmerkoog, Uitgeest gemeente Uitgeest (NH), Rapport 542, Versie 1.1 (concept), Almelo, juni 2021

4.5. Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 en is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura-2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het NNN en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

Mede gelet op de situering en in het gebied aanwezige bebouwing en beplanting is een quickscan flora en fauna opgesteld⁷.

Soortenbescherming

Uit veldonderzoek is naar voren gekomen dat er, ten tijde van het onderzoek, geen beschermde flora en/of fauna in het betreffende perceel zijn waargenomen. Aan de hand van literatuuronderzoek en onderzoek gebaseerd op het potentieel voorkomen van beschermde soorten binnen het onderzoeksgebied, is naar voren gekomen dat het onderzoeksterrein geen potentieel leefgebied vormt voor beschermde vaatplanten, vissen en amfibieën/reptielen. Het onderzoeksgebied is bovendien niet geschikt als rust- en verblijfplaats voor diverse vleermuissoorten; Wel vormt het onderzoeksgebied een potentieel leefgebied voor de egel en bastaardkikker. Egel en bastaardkikker zijn echter soorten die binnen de provincie Noord-Holland vrijstelling hebben en niet wettelijk beschermd zijn. Tot slot zijn er geen jaarrond beschermde nesten in de bomen aangetroffen. Toch kunnen de bomen die door de kassen groeien in de broedperiode een potentieel nestgelegenheid vormen voor diverse (kleinere) vogels. Verstoren of beschadigen van nesten is verboden.

Het uitvoeren van de werkzaamheden is mogelijk mits onderstaande adviesmaatregelen worden opgevolgd:

- De sloopwerkzaamheden aan de kassen en schuren dient uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen;

⁷ Boomadvies Nederland, Quickscan flora en fauna, 5 november 2020

- Eén dag voor aanvang van de sloopwerkzaamheden wordt geadviseerd om een schouw uit te voeren om vast te kunnen stellen dat er binnen het onderzoeksterrein geen broedende vogels aanwezig zijn. Reden hiervoor is dat het moment van sloop niet bekend is en sommige vogels eerder broeden;
- Gedurende het uitvoeren van de werkzaamheden dient de zorgplicht altijd in acht genomen te worden;
- Geadviseerd wordt om de werkzaamheden gefaseerd uit te voeren, zodat eventueel aanwezige fauna de mogelijkheid heeft om zich te verplaatsen naar rustiger en onbewerkt terrein.

In afwijking van het voorgaande heeft de omgevingsdienst aangegeven dat nader onderzoek uitgevoerd dient te worden naar marterachtigen en vleermuizen, vliegroutes (met name) zomer/balts/paargedrag (dat kan men meenemen in het onderzoek naar vliegroutes en het gebruik van het gebied door vleermuizen). De huidig ontstane wildernis is aantrekkelijk voor juist deze soorten. Uitbreiding onderzoek in de kassen is eveneens noodzakelijk. Deze onderzoeken worden momenteel uitgevoerd (zomer 2021) en duren tot en met oktober 2021. Afhankelijk van de resultaten hiervan zou een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk kunnen zijn. In dat geval moet deze worden verleend voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'Noordhollands Duinreservaat' en ligt op circa 4 kilometer ten westen van het plangebied. Dit betreft een Habitatrichtlijngebied.

In het kader van het voormalige Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd.

Voor dit project is voor zowel de gebruiksfase⁸ als de aanlegfase⁹ een berekening gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool (versie oktober 2020). Op basis van de AERIUS-Calculator wordt door de voorgenen plannen geen emissie (>0,00 mol/ha/jaar) veroorzaakt op Natura 2000-gebieden. Dit houdt in dat voor de plannen ook geen vergunning nodig is t.a.v. emissie.

⁸ buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase, kenmerk S4Vx3PdSmztg, Amersfoort, 9 november 2020

⁹ buRO, AERIUS-berekening aanlegfase, kenmerk Rqj4Xb3RUvgY, Amersfoort, 10 november 2020

Gevolgen voor het plan

Het aspect natuur verzet zich niet tegen het realiseren van het project Limmerkoog.

4.6. Milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het wijzigingsplan staat het begrip 'een goede ruimtelijke ordening' centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: 'zware' bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan 'lichte' bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Voor dit wijzigingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen de belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het

omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 7: Vaakst voorkomende richtafstanden per omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Situatie plangebied

Aan de oostzijde van de Geesterweg is een bedrijfsterrein gesitueerd. Ter hoogte van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan een bedrijf met milieucategorie 3.2 toegestaan. Voor deze bedrijven geldt uit hoofde van de VNG handleiding een richtafstand van 100 meter (in een rustige woonomgeving).

De omgeving van de planlocatie wordt vanwege de bestaande functiemenging aangeduid als een gemengd gebiedstype. Dit betekent dat de richtafstand met één stap mag worden verlaagd naar 50 meter.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor het project Limmerkoog is rekening gehouden met deze afstand. Dat betekent dat de dichtst bij het bedrijfsterrein gesitueerde woning een afstand van 50 meter tot de bedrijfsbestemming heeft gekregen. Daarmee vormt de woning geen belemmering voor de bedrijfsvoering en wordt de woning niet gehinderd door de bedrijfsactiviteiten. De bestaande (bedrijfs)woning ligt dicht bij de bedrijfsbestemming. Omdat dit echter een bestaande situatie is heeft dit geen gevolgen voor het plan of de inpasbaarheid daarvan.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te toetsen of de aanwezigheid van de bedrijven invloed hebben op een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. In het opgestelde akoestische rapport (M+P raadgevende ingenieurs BV, Akoestisch onderzoek, december 2020, zie voetnoot 4) is de geluidsbelasting op het bouwplan

getoetst uitgaande van de bestemming met categorie 3.2 op het perceel van het bouwbedrijf aan de overzijde van de Geesterweg en uitgaande van de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Op basis van de berekeningen wordt geconcludeerd dat op de ontwikkellocatie wordt voldaan aan stap 2 uit Bedrijven en milieuzonering. Dat betekent dat er sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan het aspect milieuzonering. Er treden voor de bedrijfsvoering geen beperkingen op die niet eerder bestonden en voor de woningen geldt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Uit de provinciale Risicokaart kan worden afgeleid dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op dit punt behoeft het aspect Externe Veiligheid daarom geen verdere toelichting.

Basisnet weg

In de nabijheid van het plangebied is wel een route aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Rijksweg A9 is opgenomen in het Basisnet. De rijksweg A9 heeft ter plaatse van Uitgeest geen PR 10^{-6} /jaar contour. Het beoogde bouwplan ligt tevens buiten de PR 10^{-8} /jaar contour van 48 meter aan weerszijden van de rijksweg A9. Het groepsrisico is lager dan 10% van de oriënterende waarde. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat er geen veiligheidsrisico's zijn met betrekking tot rijksweg A9.

LIB Schiphol

Het plangebied ligt binnen het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit (LIB) voor de luchthaven Schiphol¹⁰. De LIB 5 contour (het gebied binnen de 20 Ke-contour) is een afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid. De regels binnen LIB 5 zijn erop gericht om enerzijds voldoende ruimte te laten voor de ontwikkeling van de mainport Schiphol en anderzijds om (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk te maken. Beide zijn van nationaal belang.

¹⁰ buRO, Plan-/Objectanalyse i.v.m. Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB), Amerafoort, 28 oktober 2020

Bij ontwikkelingen binnen de LIB 5 contour moeten gemeenten in de toelichting op een bestemmingsplan of in de onderbouwing van een omgevingsvergunning motiveren hoe rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

In vergelijking met de bestaande situatie draagt de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van 11 extra woningen. Het plan draagt 11 x 2,4 personen/woning (= 26,4 personen) bij aan het totale aantal potentiële slachtoffers op de grond in geval van een vliegtuigongeluk.

Gelet op de geringe ongevals-kans en de beperkte omvang van de ontwikkeling, is het bovendien zeer onwaarschijnlijk dat precies binnen het plangebied een vliegtuig zal neerstorten. Er is daarom vooralsnog geen reden om vanwege de mogelijkheid van een vliegtuigongeval van de beoogde ontwikkeling af te zien.

Gevolgen voor het plan

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

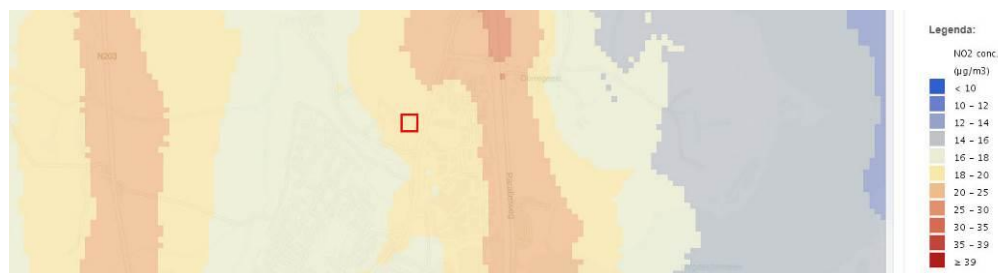
Op basis van het bovenstaande kan worden gesteld dat de functieverandering van de woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige gebruikers niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de Leefomgeving.

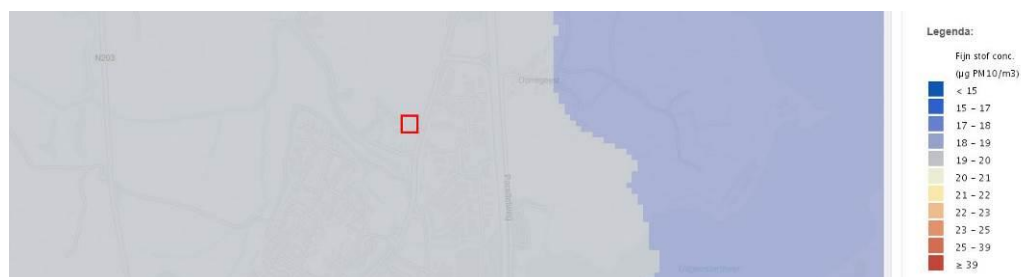
De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO_2 in 2018 $18,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM_{10}) bedroeg in 2018 $19,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie Fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) bedroeg $11,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Afbeelding 8: Concentratie NO_2 in 2018.



Afbeelding 9: Concentratie PM_{10} in 2018.



Afbeelding 10: Concentratie $\text{PM}_{2,5}$ in 2018.



Gevolgen voor het plan

Omdat in het plangebied het aantal woningen beperkt toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het plan. Ook zijn er in de huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaardes voor de componenten Fijnstof en NO_2 .

4.9. Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening te toetsen op water. Het doel van deze watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doel-

stellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte. In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21^e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op: vasthouden, bergen en afvoeren van water (trits: kwantiteit) en het schoon houden, scheiden en zuiveren van water (trits: kwaliteit) ligt bij alle betrokkenen en het waterschap.

Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen. De provincie geeft richting aan ruimtelijke ontwikkeling door de gebieden te benadrukken die van nature het eerst onder water komen te staan bij hevige regenval of overstromingen. De provincie wil dat deze gebieden gevrijwaard blijven van kapitaalintensieve functies.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is de waterbeheerder van het plangebied. Dit hoogheemraadschap heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen.

Watertoets

Via de Digitale Watertoets¹¹ is op 10 november 2020 aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan in het kader van de watertoets. Het wateradvies luidt dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de

¹¹ Watertoets, dossiercode 20201110-12-24742, 10 november 2020

korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Uit de gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Het hoogheemraadschap adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Molenbiotoop

Op grond van de Algemene regels bij de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016 bevindt het plangebied zich in de signaleringszone van een molenbiotoop (De Dog). In deze zone rondom molens die in beheer zijn bij het hoogheemraadschap gelden beperkingen ten aanzien van het plaatsen van objecten, bebouwing en/of beplanting. Dit om te voorkomen dat de werking van door wind aangedreven bemalingsinstallaties belemmerd wordt door deze bebouwing en/of begroeiing.

Gevolgen voor het plan

Het voorliggende wijzigingsplan gaat uit van het feit dat zowel de planologische mogelijkheden als de feitelijke bebouwing in de nieuwe situatie fors minder zijn dan in de vigerende/bestaande situatie. De verwachting is dan ook dat er een verbetering optreedt van de windvang van de molen.

Om dit te toetsen is er een onderzoek gedaan naar de effecten van het plan op de windvang van De Dog¹². Uitkomst van het onderzoek is dat de mogelijke invloed van de geplande bebouwing op de windvang van de molen minimaal is. Het hoogheemraadschap heeft een second opinion¹³ laten uitvoeren op dit onderzoek. Deze second opinion komt tot een zelfde conclusie. In een nadere reactie¹⁴ op eerder genoemde second opinion wordt dit als volgt beschreven:

¹² Peutz BV, Invloed bouwplan Limmerkoog op windvang molen de Dog te Uitgeest, Rapportnummer OA 16538-1-RA-001, Mook, 17 februari 2021

¹³ EAG Monuments, Molen De Dog Uitgeest Biotooponderzoek, Rapportnummer: 521010, Montfoort, 27 mei 2021

¹⁴ Peutz BV, Reactie op rapport EAG Monuments betreffende biotooponderzoek molen De Dog, referentie: OO/MaV/OA 16538-2-NO, Mook, 18 juni 2021

'De conclusie in het rapport van EAG Monuments luidt dat de invloed van het bouwplan volgens het ontwerp op de windvang van molen De Dog gering is ten opzichte van de bestaande situatie. Deze conclusie komt overeen met de conclusie die door Peutz is getrokken in haar rapport. Crux van beide onderzoeken is dat doordat het bouwplan ten noorden is gelegen van de molen, de belangrijkste windrichtingen niet belemmerd worden.'

Wellicht dat voor de ontsluiting van het plangebied een watervergunning nodig is. De bestaande inrit loopt deels over grond van HHNK. Er is hier namelijk een sloot aanwezig. Het is mogelijk dat deze ontsluiting verbreed zal moeten worden.

4.10. Duurzaamheid en klimaatadaptie

Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO₂ uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

Per 1 januari 2021 is BENG van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG). Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te verlagen.

Hulpmiddelen om te voldoen aan deze regelgeving

- Duurzaam Bouwloket (kenniscentrum voor particuliere initiatieven)
Om (toekomstige) bewoners en initiatiefnemers te helpen werkt de gemeente [naam gemeente] samen met Duurzaam Bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl). Zij informeren en adviseren onafhankelijk over alle mogelijke maatregelen op gebied van duurzaam (ver)bouwen, energie besparen en energie opwekken. Met behulp van de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen.
- GPR Gebouw (meetinstrument voor ontwikkelaars)
Een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR Gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruiks-

kwaliteit en toekomstwaarde. Hoe hoger de score, hoe duurzamer de woning(en). GPR Gebouw is zowel een communicatiemiddel als praktische maatregelenlijst om nog duurzamer te bouwen; een voorbeeld is dat HR++ glas vervangen wordt door HR+++ glas met hogere isolatiewaarden. Dit is dan direct te merken aan de scores, de meerkosten zijn gering en er kan volstaan worden met mogelijk een warmtepomp met een lagere capaciteit (in overleg met de installateur) en dus goedkoper. Ook kan circulair bouwen bespreekbaar en toetsbaar gemaakt worden bij ontwikkelaars. De licentie wordt gratis verstrekt door de Omgevingsdienst IJmond (info@odijmond.nl).

- Groen bouwen (optioneel)
Via de checklist Groen Bouwen (www.checklistgroenbouwen.nl) kunnen, door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee-vragen, eenvoudig toepasbare maatregelen worden gekozen die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels.

4.11. Aanmeldnotitie/Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval dus het college van burgemeester en wethouders) voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld.

Het vaststellen van een wijzigingsplan kan worden aangemerkt als een besluit in de zin van kolom 4, bij categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject).

In dit kader is het van belang dat het realiseren van een woningbouwproject in de jurisprudentie niet van een ondergrens is voorzien om een ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject te zien. Of er blijkens jurisprudentie sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is onder meer afhankelijk van de volgende factoren:

- Aard, omvang en schaalgrootte van de ontwikkeling; hoe groter, hoe eerder sprake is van een stedelijke ontwikkelingsproject;
- Is er sprake van functiewijziging of behoud van bestaande functie(s);
- Is er sprake van uitbreiding van een bestaand bouwwerk of een nieuw bouwwerk;
- Ligging; in stedelijk gebied of niet;
- Vormgeving en opzet; ingepast in het bestaande gebied of niet.

Het voorliggende project is kleinschalig van aard. De bestaande vervallen bedrijfsbebouwing (kassen en schuren) worden vervangen door 11 nieuwe woningen. De bestaande woning wordt gehandhaafd. De ontwikkeling sluit aan op bestaand stedelijk gebied en wordt vormgegeven volgens basisprincipes van het in de omgeving veel voorkomende boerenerf. Bovendien wordt beter aangesloten op het open agrarische gebied dan in de oude situatie het geval was. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied bevindt zich op circa 4 km afstand. Op basis van deze aspecten kan worden beargumenteerd dat hier volgens de criteria uit de jurisprudentie géén sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Gevolgen voor het plan

Het feit dat hier geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject betekent dat er geen vormvrije m.e.r.-beoordeling behoeft plaats te vinden en derhalve ook geen aanmeldnotitie behoeft te worden opgesteld.

5. Economische uitvoerbaarheid

Dit plan heeft met name tot doel een doelmatig en duurzaam gebruik van een voormalig agrarisch bouwperceel te bewerkstelligen. De kosten voor het opstellen van dit plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn geen kosten voor de gemeente. Tussen gemeente en initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

6. Juridische vormgeving

6.1. Algemeen

De invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Partiële en correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2012" is de wet- en regelgeving toegepast. In het Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn reeds opgenomen in de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2012", waarvan dit wijzigingsplan is afgeleid.

Het wijzigingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2012-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de digitale verbeelding is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de verbeelding zijn gekoppeld.

Uit het akoestisch onderzoek voor het plan (zie paragraaf 4.3) is gebleken dat hogere waarden nodig zijn. Het ontwerp-besluit hogere waarden dient gelijktijdig met het ontwerp-wijzigingsplan te worden gepubliceerd.

6.2. Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan (en dus ook een wijzigingsplan) worden vervat in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings- en wijzigingsregels.
-

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

Het wijzigingsplan

Het wijzigingsplan heeft betrekking op een deel van de verbeelding van het bestemmingsplan. Het deel van de verbeelding dat wordt gewijzigd is opgenomen in de verbeelding van het wijzigingsplan.

De regels van het bestemmingsplan blijven onverminderd van kracht, met dien verstande dat er een regeling is opgenomen die de realisatie van 6 sociale koopwoningen vastlegt.

Volgens artikel 3.1.2, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan (of wijzigingsplan) ten behoeve van de uitvoerbaarheid regels bevatten met betrekking tot sociale huurwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur, sociale koopwoningen of particulier opdrachtgeverschap. In het voorliggende plan is rekening gehouden met de realisering van 6 sociale koopwoningen. Onder een sociale koopwoning verstaat het Besluit ruimtelijke ordening een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 200.000, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd. In artikel 3.1.2, lid 4 van het Bro is overigens aangegeven dat de gemeenteraad na vaststelling van het plan (en na regionale afstemming) op een later tijdstip een lagere koopprijsgrens kan vaststellen dan € 200.000.

Om het bovenstaande in het wijzigingsplan vast te leggen is in de begrippen aangegeven wat onder een sociale koopwoning wordt verstaan en is in de bestemming Wonen (artikel 20.2, onder f) aangegeven dat ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - sociale koop" uitsluitend sociale koopwoningen zijn toegestaan. Deze regeling is een uitbreiding van de vigerende regel en geldt uitsluitend voor het nu voorliggende wijzigingsplan.

De "Overgangsregels" zijn in het wijzigingsplan opnieuw opgenomen, alsmede enkele begrippen en een artikel dat de relatie tussen wijzigingsplan en bestemmingsplan vastlegt.

6.3. Wijzigingsplanprocedure

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een ontwerp-wijzigingsplan verricht de gemeente beperkt onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het ontwerp-wijzigingsplan wordt immers geacht te passen binnen het reeds vastgestelde bestemmingsplan, waarvoor eerder de procedure is doorlopen. Uitsluitend onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan niet aan de orde is gekomen zal tijdens de voorbereidingsprocedure van het wijzigingsplan aan de orde komen. Daarbij zal de schaal en het karakter van de ontwikkeling bepalend zijn voor de diepgang van dat onderzoek. Ook zal dit bepalend zijn voor de vraag of een inspraak- of informatieprocedure zal worden gestart.

Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerp-wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan al dan niet gewijzigd vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het wijzigingsplan maakt het college van burgemeester en wethouders het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde wijzigingsplan ter inzage.

Uiterlijk 6 weken na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.4. Analoge verbeelding

Het digitale wijzigingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. Met de invoering van de Wro en de daaraan gekoppelde standaarden kent alleen het analoge wijzigingsplan een "plankaart". Aangezien het primaat bij het digitale plan ligt, staan in de regels geen verwijzingen meer naar de analoge verbeelding. De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000.

6.5. Regels

De regels van het voorliggende wijzigingsplan zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Overgangs- en slotregels.

Hieronder volgt een beschrijving van de belangrijkste bepalingen uit de regels van het bestemmingsplan.

1. Inleidende regels;

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1), deze hebben betrekking op de naamgeving van het plan en het bovenliggende "bestemmingsplan Buitengebied". De relatie tussen beide plannen is aangegeven in artikel 2. Daar is bepaald dat alle regels uit het bestemmingsplan onverminderd van toepassing zijn op het wijzigingsplan.

2. Bestemmingsregels

Alle bestemmingsregels van het plan zijn opgenomen in het bestemmingsplan "bestemmingsplan Buitengebied". De voor dit plan van toepassing zijnde bestemmingen zijn via een hyperlink opgenomen. Op deze wijze kunnen zij direct worden geraadpleegd.

3. Overgangs- en slotregels

Uitzondering op de onverminderde toepassing van de regels van het bestemmingsplan vormen de Overgangs- en slotregels die voor het wijzigingsplan opnieuw zijn opgenomen. De overgangsregels gaan immers met de vaststelling van het wijzigingsplan (nieuwe bestemmingen) opnieuw in werking treden op de vaststellingsdatum. Tot slot is de naamgeving van het wijzigingsplan in de slotregel opgenomen.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1. Inspraak

Er is geen inspraakprocedure doorlopen. Gelet op de beperkte beschikbare termijn waarmee voldaan kan worden aan artikel 12.7 van de Omgevingsverordening NH2020 wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid die de Inspraakverordening (artikel 2, lid 2, sub e) van de gemeente Uitgeest biedt. Deze regel geeft aan dat geen inspraak wordt verleend indien de uitvoering van een beleidsvoornemen zo spoedeisend is dat inspraak niet kan worden afgewacht.

Belanghebbenden hebben de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

7.2. Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plegen burgemeester en wethouders zo nodig overleg met besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het plan is niet voorgelegd aan omliggende gemeenten maar is qua woningbouwprogrammering wel regionaal afgestemd.

De exploitatieopzet en het beeldkwaliteitsplan zijn voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. Met beide plandelen is ingestemd. Dat betekent dat de provincie in beginsel instemt met de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling (artikel 16 PRV).

Verder is het plan voorgelegd aan de volgende partijen: Liander, Ministerie van Defensie, Gasunie, PWN, Rijkswaterstaat, Veiligheidsregio Kennemerland, MOOI Noord-Holland, Rijksdienst Cultureel Erfgoed en Landschap Noord-Holland. Er is hierbij verzocht om uiterlijk op 27 november 2020 een reactie in te dienen. Vanuit Liander, Gasunie, Rijkswaterstaat en Veiligheidsregio Kennemerland is aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het plan. Vanuit de andere partijen is geen reactie ontvangen.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 23 december 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hadden belanghebbenden de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerp naar voren te brengen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging is een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant en het digitaal gemeenteblad. De kennisgeving is gelijktijdig toegezonden aan het Rijk, de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap en andere overleginstanties.

Het ontwerpwijzigingsplan was analoog raadpleegbaar op het gemeentehuis aan de Middelweg 28 in Uitgeest. Ook was het ontwerp digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website

(www.uitgeest.nl) en de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Over het ontwerpwijzigingsplan zijn 2 zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn in de "Nota zienswijzen ontwerpwijzigingsplan Geesterweg 2A - Limmerkoog" kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Naar aanleiding van één van de zienswijzen is paragraaf 4.9 voor wat betreft de molenbiotoop van De Dog aangepast.

8. Bijlagen

1. Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte, 26 oktober 2020
2. ENZO, Beeldkwaliteitsplan Limmerkoog, 26 november 2020
3. Geomechanica bv, Verkennend bodemonderzoek, 28 juni 2012
4. M+P raadgevende ingenieurs BV, Akoestisch onderzoek, 2 december 2020
5. Laagland Archeologie, Archeologisch bureauonderzoek, november 2020
6. Laagland Archeologie, Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase, juni 2021
7. Boomadvies Nederland, Quicksan flora en fauna, 5 november 2020
8. buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase, kenmerk S4Vx3PdSmztg, Amersfoort, 9 november 2020
9. buRO, AERIUS-berekening aanlegfase, kenmerk Rqj4Xb3RUvgY, Amersfoort, 10 november 2020
10. buRO, Plan-/Objectanalyse i.v.m. Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB), 28 oktober 2020
11. Watertoets, dossiercode 20201110-12-24742, 10 november 2020
12. Peutz BV, Invloed bouwplan Limmerkoog op windvang molen de Dog te Uitgeest, 17 februari 2021
13. EAG Monuments, Molen De Dog Uitgeest Biotooponderzoek, 27 mei 2021
14. Peutz BV, Reactie op rapport EAG Monuments betreffende biotooponderzoek molen De Dog, 18 juni 2021