



Wijzigingsplan Buitengebied Uitgeest,

Uitgeesterweg 27b

TOELICHTING

In opdracht van:
Uitgevoerd door:
Versie:
IMRO-code:
Datum:

Familie Rodenburg
Pieter de Vries, AGROM
vastgesteld
NL.IMRO.0450.WPUitgweg27B-VA01
6 juli 2021

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. TOEPASSEN VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	5
1.5. LEESWIJZER.....	6
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	7
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING	7
2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3: TOEKOMSTIGE SITUATIE	11
3.1. INLEIDING	11
3.2. BEELDKWALITEITPLAN UITGEESTERWEG 27B	11
3.3. VERTALING VAN NIEUWE SITUATIE IN WIJZIGINGSPLAN	13
HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID	15
4.1. INLEIDING	15
4.2. RIJKSBELEID	15
4.3. PROVINCIAAL BELEID.....	17
4.4. GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1. WATER	24
5.2. BODEM	25
5.3. FLORA EN FAUNA	27
5.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	29
5.5. GELUID	31
5.6. LUCHT.....	32
5.7. EXTERNE VEILIGHEID	34
5.8. GEUR.....	36
5.9. MILIEUZONERINGEN	38
5.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	40
5.11. VERKEER EN PARKEREN.....	41
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID.....	44
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	44
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44

BIJLAGEN

- Quickscan Wet natuurbescherming Uitgeesterweg 27b, d.d. 6 oktober 2020, Blom Ecologie BV
 - Memo Stikstofdepositie en berekening bouw/gebruiksfase, d.d. 3 augustus 2020, Els&Linde
 - Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor ruimte Uitgeesterweg 27b, Uitgeest, d.d. 16 november 2020, Studio Groenburg/Ervenconsulenten
 - Verkennend Bodemonderzoek, inclusief asbest, d.d. 23 oktober 2020, Grondslag
-

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel ter plaatse van de Uitgeesterweg 27b, te Uitgeest. Dit perceel is voor een agrarisch bedrijf, namelijk het tuinbouwbedrijf van de familie Rodenburg, in gebruik geweest. Recent zijn de bedrijfsactiviteiten gestaakt.

De familie Rodenburg heeft de wens om een nieuwe toekomstbestendige invulling aan de voormalige agrarische kavel te geven door een woonfunctie in de vorm van vier vrijstaande wooneenheden, exclusief de bestaande voormalige bedrijfswoning en het bijbehorende bijgebouw, te realiseren. Alle bestaande voormalige agrarische opstallen worden daarbij gesloopt. Bij de gemeente is daartoe een principeverzoek ingediend.

De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het voornemen door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze met artikel 3.6.2 is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Uitgeest.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt toepassing gegeven aan de genoemde wijzigingsbevoegdheid en wordt voorzien in een passend juridisch-planologisch kader voor het gewenste initiatief. In dit wijzigingsplan worden de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het gewenste initiatief aangetoond.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Uitgeest en is, ten noorden van de kern Uitgeest, aan de Uitgeesterweg 27b gelegen.

Het plangebied wordt gevormd door de percelen die kadastraal geregistreerd zijn onder Uitgeest, sectie GA, nummers 27, 31 (gedeeltelijk) en 55 (gedeeltelijk).

De grenzen van het plangebied worden ruwweg bepaald door het woonperceel Uitgeesterweg 27d aan de noordzijde, door agrarische gronden aan de oost- en zuidzijde en door de Uitgeesterweg aan de westzijde.



Afbeelding: ligging van het plangebied in relatie tot de wijde omgeving (boven). Het plangebied ter plaatse van het perceel Uitgeesterweg 27b is weergegeven op de rechter afbeelding, het plangebied is bij benadering met een rood kader weergegeven.

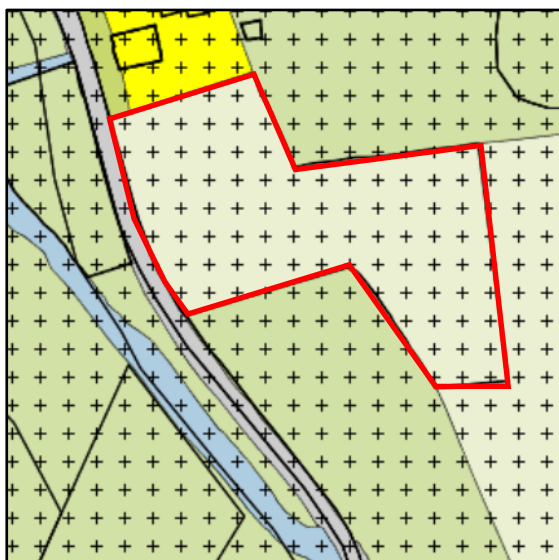


1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt bestemmingsplan Buitengebied Uitgeest, zoals dit op 25 november 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Uitgeest is vastgesteld. Ook is het Parapluplan 2017, zoals dit op 28 juni 2018 is vastgesteld, van kracht.

Bestemmingsplan Buitengebied Uitgeest

De gronden ter plaatse van het projectgebied zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 6' (artikel 29) en 'Waarde-Landschap' (artikel 31).



Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest' ter plaatse van het projectgebied (bij benadering rood omkaderd).

Agrarisch (artikel 3)

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3) mogen bestemd worden voor het uitoefenen van een bloementeelbedrijf, vollegronds akker- en tuinbouwbedrijf of grondgebonden veehouderijbedrijf. Daarnaast is toegestaan extensief recreatief medegebruik met kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen. Verder zijn de gronden bestemd voor tuinen en erven en bij de bestemming behorende voorzieningen.

Volgens de bouwregels in het bestemmingsplan is de maximale goot- en bouwhoogte voor een bedrijfswoning respectievelijk 4,5 en 10 meter. Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 12 meter.

In de bestemmingsplanregels is in artikel 3.6.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, te weten de 'Ruimte voor Ruimteregeling'. In deze regeling is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om, onder gegeven voorwaarden, de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de bouw van nieuwe woningen toe te staan, indien er sprake is van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf, waarbij alle bedrijfsgebouwen gesloopt worden. In paragraaf 1.4 wordt de wijzigingsbevoegdheid nader behandeld.

Waarde-Archeologie 6 (artikel 29)

Deze bestemming strekt tot de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. In het bestemmingsplan is bepaald dat nader onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische nodig is bij vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, tenzij:

- de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en er gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk gerealiseerd wordt met een oppervlakte van ten hoogste 5.000 m²;
- een bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden geplaatst kan worden.

Waarde-Landschap (artikel 31)

Deze bestemming strekt tot het behoud en de versterking van de aardkundige monumenten en de waardevolle aardkundige gebieden.

Parapluplan 2017

Met dit parapluplan heeft de gemeente aanvullende regels opgesteld voor diverse bestemmingsplannen. Als gevolg van nieuwe wet- en regelgeving zijn nieuwe inzichten ontstaan inzake de uniformering van de regels van de bestemmingsplannen en het nut en de noodzaak om bepaald gebruik te regelen in bestemmingsplannen en zijn nieuw beleidsregels vastgesteld. Het betreft aanvullingen, dan wel wijzigingen voor de volgende onderwerpen:

- 1 Parkeren (aanleiding: in werking treden nieuwe wet- en regelgeving);
- 2 Standplaatsen (aanleiding: herstel omissie);
- 3 Dakkappen (aanleiding: herstel omissie).
- 4 Internet detailhandel (aanleiding: implementeren bestaande beleidsregels);
- 5 Tijdelijke huisvesting seizoenarbeiders (aanleiding: implementeren bestaande beleidsregels);

Conclusie

Het initiatief kan niet vergund worden op basis van het vigerende planologische regime dat in hoofdzaak gevormd wordt door het bestemmingsplan Buitengebied Uitgeest. Er is in relatie tot het gewenste bouwplan strijdigheid met de gebruiksregels en de bouwregels. Zo maakt dit bestemmingsplan agrarische functies mogelijk, terwijl het bouwplan uitgaat van een woonfunctie. Wel wordt met het bestemmingsplan in artikel 3.6.2, onder gegeven voorwaarden, de mogelijkheid tot het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid geboden. Het gewenste bouwplan kan met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid vergund worden. Dit wijzigingsplan dient dat doel. In paragraaf 1.4 wordt getoetst of er voldaan kan worden aan de voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid verbonden zijn.

1.4. Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 1.3 is beschreven wordt het college van burgemeester en wethouders, ingevolge het bepaalde in artikel 3.6.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Uitgeest, de mogelijkheid geboden om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming Wonen en de bouw van nieuwe woningen toe te staan. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Deze worden onderstaand in relatie tot het beoogde bouwplan behandeld.

- *Er dient sprake te zijn van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf waarbij alle bedrijfsgebouwen gesloopt worden.*

Het agrarische bedrijf is inmiddels beëindigd. Alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

- *Er worden niet meer woningen teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te kunnen financieren;*

Aan het wijzigingsplan en de opzet van de nieuwe situatie ligt een berekening ten grondslag, welke geaccordeerd is door de provincie en de gemeente. Deze berekening is in lijn met de voorwaarde en de regels die gelden rond het toepassen van de ruimte-voor-ruimte-regeling.

- *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);*

Op het perceel aan de Uitgeesterweg 27b bevinden zich op het noordelijk deel kassen van circa. 2150 m², schuren/loodsen van circa 1170 m² en circa 1000 m² verharding rondom. Deze bebouwing wordt gesloopt en overige onbenutte (planologische) bouwrechten worden geschrapt. Ter compensatie worden drie woonpercelen toegevoegd. De bouwvlakken behorende bij deze woonpercelen beslaan een oppervlakte van circa 700 m². Er is daarmee een aanzienlijke afname van het bebouwd oppervlak, ook qua volume. De toegestane bouwmaten en volumes zijn vastgelegd in de regels van het wijzigingsplan, waardoor de vermindering ook duurzaam/geborgd is.

- *de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving;*

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarmee de woningbouw ruimtelijk goed ingepast wordt in de omgeving. Dit wordt verder behandeld in hoofdstuk 3.

- *voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven mag beperken;*

De nieuwe woningen leiden niet tot beperkingen in het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven. Dit wordt nader behandeld in hoofdstuk 4.

- *monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt.*

Er worden geen monument en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Uitgeest kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de nieuwe situatie. In hoofdstuk 4 is de nieuwe situatie getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 is getoetst aan relevante sectorale milieuaspecten. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving

De planlocatie bevindt zich aan de Uitgeesterweg 27b in het noordelijke deel van de gemeente Uitgeest. De locatie maakt deel uit van het agrarisch gebied dat gelegen is tussen de kernen Castricum (ten westen), Akersloot (ten noordoosten) en Uitgeest (ten zuiden).

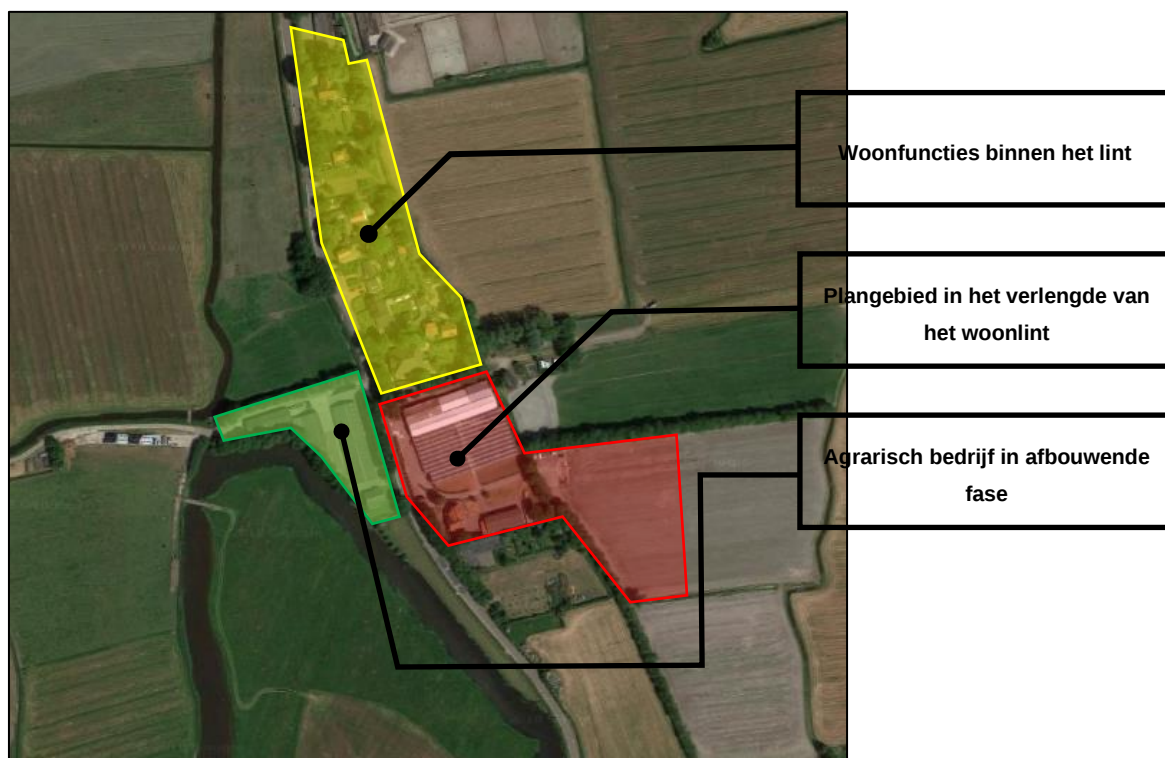
Het gebied wordt gekenmerkt door een weids en open landschap met een gevarieerde en relatief kleinschalige verkavelingsstructuur. De percelen worden veelal van elkaar gescheiden door waterlopen en zijn hoofdzakelijk in gebruik als grasland en als akkerland.

Binnen het agrarisch gebied liggen enkele, door bomen en bosschages omringde, woon- en bedrijfskavels als solitaire eenheden in het landschap. De bedrijfskavels vervullen vaak een agrarische functie. De opstallen op de kavels worden hoofdzakelijk gevormd door (voormalige) boerderijen, schuren en loodsen.



Afbeelding: Weergave van het projectgebied (bij benadering rood omkaderd) in relatie tot de (directe) omgeving.

De kavels worden ontsloten door op dijklichamen gelegen polderwegen die het landschap doorkruisen. Deze polderwegen, zoals de Uitgeesterweg (30 km/u ter plaatse van het plangebied), verbinden het buitengebied met de kernen en zijn aangesloten op de twee belangrijkste ontsluitingswegen in de regio: de provinciale weg N203 in het westen en de rijksweg A9 ten oosten van het projectgebied.



Afbeelding: zichtbaar is dat het bebouwingslint in hoofdzaak gevormd wordt door woonpercelen. Het plangebied vormt het zuidelijke deel van het bebouwingslint.

Het plangebied, dat circa 400 meter ten noorden van de bebouwde kom van Uitgeest ligt, maakt deel uit van de kern Limmerkoog en is gesitueerd langs de oostzijde van de Uitgeesterweg. Limmerkoog bestaat uit een bebouwingslint en wordt gevormd door twee bedrijfskavels, waarvan het plangebied de zuidelijke kavel betreft, met daartussen een aantal woonpercelen. Eén (agrarische) bedrijfskavel is gesitueerd aan de westzijde van de Uitgeesterweg ter hoogte van het plangebied.



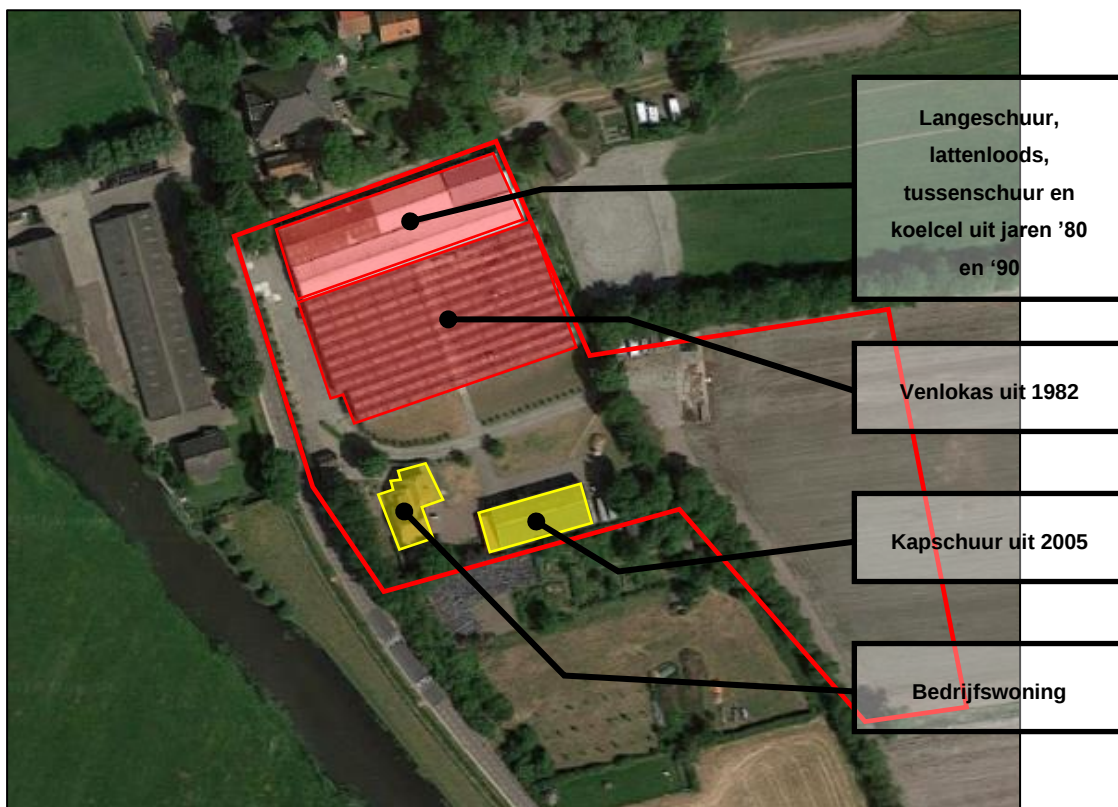
Afbeeldingen: zichtbaar is de lintbebouwing langs de Uitgeesterweg (foto links). De achter het lint gelegen agrarische gronden zijn op de rechterfoto afgebeeld.

2.2. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de voormalige agrarische kavel aan de Uitgeesterweg 27b. Tot recent is ter plaatse van het plangebied en op de omliggende gronden een agrarisch tuinbouwbedrijf gevoerd.

De voormalige bedrijfskavel van ruim 7800 vierkante meter wordt van de omgeving gescheiden door opgaand groen in de vorm lage heggen en bomen. De kavel wordt middels een in-/uitrit ontsloten op de Uitgeesterweg.

Op de bedrijfskavel zijn diverse gebouwen gesitueerd. Zo is er in de zuidwesthoek, langs de Uitgeesterweg, een bedrijfswoning gelegen. Het gebouw is in landelijke stijl opgetrokken en bestaat uit één bouwlaag met een kapverdieping. De woning wordt bewoond door de familie Rodenburg.



Afbeelding: situering van de gebouwen op de voormalige agrarische bedrijfskavel aan de Uitgeesterweg 27 b. De intentie is om de gebouwen welke met een rood vlak zijn geduid te slopen en om de gebouwen binnen de gele vlakken te behouden.

Achter de bedrijfswoning is een kapschuur gelegen. Deze schuur is in 2005 opgericht, bevindt zich in een goede staat en beslaat een oppervlakte van circa 250 vierkante meter.

Op het noordelijke deel van de kavel zijn voorts kassen (circa 2150 vierkante meter) en diverse schuren/loodsen (in totaal circa 1170 vierkante meter) gerealiseerd. Deze gebouwen zijn in de

jaren '80 en '90 opgericht en hebben een bouwhoogte tot 6,50 meter. De bedrijfsgebouwen staan voor een deel leeg en worden gedeeltelijk gebruikt als opslagruimte.

De gronden aangrenzend aan de bedrijfsgebouwen zijn grotendeel verhard en in hoofdzaak als erf, dan wel rangeerruimte aangelegd. Uitgezonderd zijn de gronden aangrenzend aan de bedrijfswoning: zij zijn als tuin in gebruik.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van het plangebied. Linksboven is het pad tussen het projectgebied en het noordelijker gelegen woonperceel zichtbaar. Ook worden hier, evenals op de foto linksonder, de bedrijfsgebouwen afgebeeld. De foto rechtsboven toont de paardenweide en de achterzijde van de bedrijfsgebouwen. Rechtsonder zijn de bedrijfswoning en de achtergelegen kapschuur zichtbaar.

HOOFDSTUK 3: TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1. Inleiding

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 bestaat het voornemen uit de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen aan de Uitgeesterweg 27b, het verwijderen van de erfverharding en het realiseren van 4 nieuwe woningen. De bestaande voormalige bedrijfswoning met het achtergelegen bijgebouw blijven behouden.

Dit voornemen kan mogelijk gemaakt worden door toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onder artikel 3.6.2 is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Met deze wijzigingsbevoegdheid wordt aangehaakt bij de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Door de locatie herin te richten valt ruimtelijke winst te behalen. De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van zogenaamde "kernkwaliteiten van het landschap". Deze kernkwaliteiten zijn ingedeeld in drie lagen; de ondergrond (aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte), het landschap ofwel landschaps-DNA (cultuurhistorische objecten, historische structuurlijnen, openheid, stilte en duisternis) en de occupatie ofwel het dorps-DNA.

Ten behoeve van het voornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan, d.d. 16 november 2020, is opgesteld door bureau Studio Groenburg/ErvenConsulenten BV en heeft als doel om de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van het bedrijf en de inpassing van de nieuwe woningen. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

3.2. Beeldkwaliteitsplan Uitgeesterweg 27b

In het beeldkwaliteitsplan is aan de hand van de ontwikkelingsgeschiedenis, de huidige situatie en de kwaliteiten van het landschap een aantal uitgangspunten voor de herontwikkeling geformuleerd. Voor een beschrijving van deze analyse wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan, welke als bijlage bij dit wijzigingsplan is opgenomen. Onderstaand wordt de nieuwe situatie de relevante ruimtelijke inrichtingsaspecten uit het beeldkwaliteitsplan besproken.

Hoofdindeling

De herinrichting van het plangebied wordt gerelateerd aan het bewerkstelligen van een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering. Het heringerichte plangebied op de saneringslocatie bestaat uit 4 nieuwe woonkavels. De naastgelegen (bedrijfs)woning maakt geen onderdeel uit van het plangebied, maar de nieuwe bebouwing sluit qua opzet en bebouwingstypologie wel aan op deze bestaande bebouwing en het bebouwingslint.

Als gevolg van de herstructurering en daarmee gepaard gaande sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak (zichtbaar vanaf de Uitgeesterweg) ontstaat landschappelijke winst en een beeld wat aansluit op het landelijke karakter van de omgeving.

De kenmerken van het landschap (o.a. lineaire structuur van het bebouwingslint van Limmerkoog, doorzichten tussen de erven op het open achterliggende landschap) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied. In het plan wordt aangesloten op de karakteristieken van een boerenerf.



Afbeelding: weergegeven is de inrichtingsschets uit het Beeldkwaliteitsplan, welke de basis voor dit wijzigingsplan vormt. Zichtbaar is dat er vier nieuwe woonkavels ingepast worden, waarvan de meest noordelijke als stolp bedacht is. De woningen zijn gesitueerd aan een centraal erf, waar op de inrichtingsschets de benodigde parkeercapaciteit is ingetekend. Ten zuiden van deze vier nieuwe woonkavels blijft de bestaande voormalige bedrijfswoning als burgerwoning behouden. Ook het achter deze woning gelegen bijgebouw blijft staan.

Positie kavels, bebouwing op kavels en oriëntatie op het landschap

De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd, dat er een beeld van een boerenerf ontstaat. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf. Een stolpboerderij vooraan op het perceel met ondergeschikt een arbeiderswoning en woningen in de vorm van agrarische bijgebouwen (schuren en/ of kapbergen) achterop het perceel. Deze onderlinge verbondenheid wordt ook versterkt door de positionering rondom een centraal erf. Door deze positionering ontstaan er vanaf de Uitgeesterweg, maar ook vanaf de woonkavels, doorzichten op het weidse omliggende landschap.

De woningen staan geclusterd binnen het bestaande agrarische bouwblok. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing. Doordat de woningen teruggerooid liggen op de kavels, ontstaat een voorerf.

Voor wat betreft de mogelijkheid van het oprichten van bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen) wordt aangesloten bij de vigerende planologische regeling.

Bebouwing/woningen

Het plan voorziet in de mogelijkheid om vier nieuwe woonkavels te realiseren. De intentie is om voor wat betreft de bouwstijl te sluiten bij het agrarische en landelijke karakter van het gebied. Ter plaatse van de meest noordelijke woonkavel wordt een stolpboerderij mogelijk gemaakt.

Ten zuiden van deze stolp wordt in een kleiner volume een arbeidswoning gebouwd. Deze arbeiderswoning wordt, anders dan de overige woningen, aangeboden in het sociale segment. Dit komt voort uit een gemeentelijke verordening om bij bouwplannen van drie woningen of meer 30% voor het sociale segment te bouwen.

De andere woningen kunnen het karakter krijgen van een agrarisch bijgebouw, zoals een kapbergwoning of een schuurwoning met zadeldak. De voorziene woningen vormen samen een erfensemble. De voorgevels zijn representatief en georiënteerd op de weg en/ of op het centrale erf. Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing.

Ontsluiting/verharding/parkeren

De nieuwe woonkavels worden op de Uitgeesterweg ontsloten via 1 gezamenlijke oprit, welke gedeeld wordt met de bestaande en te behouden voormalige bedrijfswoning. De intentie is om het erf/de ontsluiting aansluitend op het landelijke/agrarische karakter aan te leggen door gebruik te maken van klinkerbestrating of halfverharding. In het beeldkwaliteitsplan dat ten grondslag ligt aan dit wijzigingsplan is rekening gehouden met de aanleg van 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen worden centraal op het erf, tussen de woningen, en goed landschappelijk ingepast gerealiseerd.

Erfbeplanting en erfafscheiding

In het beeldkwaliteitplan wordt ook ingegaan op de aspecten erfbeplanting en erfafscheiding. De insteek is om de tuinen en erven te voorzien van opgaande beplanting, waarmee het contrast met het open omliggende landschap versterkt wordt. De intentie is voorts om op bepaalde plekken langs de randen nieuwe bomen te planten en om het voorerf met een enkele solitaire boom sober in te richten; dit versterkt en sluit aan bij het beeld van een boerenerf. Voor wat betreft de erfafscheidingen zal gekozen worden voor een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Voor de aanplant wordt gekozen voor gebiedseigen/inheemse soorten.

De vrijkomende strook land achter de woonkavels wordt ingericht als open weide. Met het wijzigingsplan wordt het agrarische bouwvlak van deze gronden wegbestemd: hierdoor worden de groene en open kwaliteiten van het landschap versterkt en blijven lange zichtlijnen op de achterliggende polder gewaarborgd. De achtererfgrans blijft, zoals in het traditionele tuinderserf, onbeplant.

3.3. Vertaling van nieuwe situatie in wijzigingsplan

In aansluiting op het bepaalde in de wijzigingsbevoegdheid wordt de agrarische bestemming omgezet in een woonbestemming. Deze woonbestemming wordt opgenomen ter plaatse van de voorziene nieuwe woonkavels en de bestaande voormalige bedrijfswoning; deze laatste wordt daarmee bestemd als reguliere (burger)woning.

De nieuwe woningen mogen gebouwd worden binnen op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. Ter plaatse van deze bouwvlakken, en daarmee voor de woningen, gelden de bestaande bouwregels uit het vigerend bestemmingsplan (waaronder een maximum goothoogte van 4,5 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter). In lijn met de systematiek van het vigerend bestemmingsplan is ter plaatse van de voorziene stolp een nadere bouwaanduiding opgenomen, waardoor voor de stolp afwijkende bouwregels gelden (maximum bouwhoogte 15 meter). Het bouwvlak ten behoeve van de voorziene 'arbeiderswoning' is op de verbeelding nader geduid met een aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1', waarmee in samenhang met specifieke regels geborgd is dat deze woning als sociale woning benut zal worden.

Ook voor wat betreft de mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen bij de woningen wordt aangesloten bij de regeling van het bestaande bestemmingsplan. Daartoe is, gezien de omvang van dit bijgebouw, voor het bestaande bijgebouw bij de bestaande voormalige bedrijfswoning een aanduiding bijgebouw opgenomen. Om te voorkomen dat het voorerf ter plaatse van de voorziene 'arbeiderswoning' bebouwd wordt met bijgebouwen is bij deze woning een specifieke bouwaanduiding-voorgevel opgenomen, waarmee bepaald is waar de voorgevel en daarmee het vrij van bebouwing te houden voorerf komen.

In lijn met de systematiek van het bestaande bestemmingsplan is het voorerf (de gronden tussen de woonbestemming en de Uitgeesterweg) voorzien van de bestemming Tuin.

De gronden achter de woonpercelen behouden met dit wijzigingsplan de bestemming Agrarisch met dien verstande dat het bouwvlak uit het vigerend bestemmingsplan verwijderd wordt. Daarmee is het behoud van de openheid van deze gronden geborgd.

De geldende dubbelbestemmingen zijn overgenomen in dit wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland, de regio, het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de gemeente Uitgeest in samenhang met het initiatief nader beschreven.

4.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

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

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

Het initiatief dat in dit wijzigingsplan centraal staat heeft geen invloed op, dan wel een relatie met de in de structuurvisie genoemde onderwerpen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

De planvorming heeft geen relatie met de in het Barro genoemde onderwerpen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). Met de ladder, welke per 1 juli 2017 gewijzigd en vereenvoudigd is, worden -met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden gesteld aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

Gezien uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:743, r.o. 11.2.4, ABRvS 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2331 r.o. 6.2 en ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4648 r.o. 16.3, ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.) kan gesteld worden dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling indien er minder dan 11 woningen toegestaan worden en een initiatief uitgaat van een functiewijziging zonder toename van het ruimtebeslag. Het voorliggend wijzigingsplan gaat uit van het toestaan van vier extra woningen, waarbij er geen sprake is van extra ruimtebeslag. Het plan hoeft niet nader getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het initiatief is daarmee verantwoord in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan is in lijn met het Nationaal Waterplan. In hoofdstuk 5.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het plangebied.

4.3. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op langetermijnambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het Waaronder en ten dele over het Wat. Onder de hoofdambitie, Balans tussen economische groei en leefbaarheid, zijn samenhangende ambities geformuleerd.

In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- Dynamisch schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het

ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.

- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- Nieuwe energie – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De vijf geschetste bewegingen staan niet op zichzelf. Samen met de randvoorwaarden en ontwikkelprincipes uit het onderdeel Leefomgevingskwaliteit, vormen ze de provinciale visie. De provincie hanteert de ontwikkelprincipes om een hoge leefomgevingskwaliteit te kunnen (blijven) bieden. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen en moeten ook als zodanig worden gelezen, zo wordt in de visie beschreven. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. De systematiek van de visie impliceert dat diverse gebieden een samenhang kennen van verschillende bewegingen en ontwikkelingsprincipes.

De provinciale hoofdambitie is dat er een balans is tussen economische groei en leefbaarheid. Het verbeteren van de leefomgeving en het omgaan met klimaatverandering zijn daarbij speerpunten. De basisrandvoorwaarden gaan over gezondheid, veiligheid en klimaatadaptatie. De vier generieke ontwikkelprincipes gaan over landschap, natuurinclusiviteit, clustering van activiteiten en de samenhang tussen de bovengrond en de ondergrond.

Specifiek voor de planlocatie is van belang dat de provincie streeft naar het in overeenstemming brengen van vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief). De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Daarbij wordt in het ontwerp rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten. De ambitie is verder het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie. Het behoud en de versterking van het landschap is cruciaal voor de metropool. Het landschap is als drager van vele waarden cruciaal voor het vestigingsklimaat en het woon- en leefmilieu in de metropool.

Omgevingsverordening NH 2020

De omgevingsverordening NH 2020 is op 22 oktober vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. De belangrijkste onderwerpen uit de omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

Raadpleging van de omgevingsverordening leert dat het plangebied gelegen is in de gebieden die als volgt genoemd worden:

- Werkingsgebied Agrarisch bedrijf: dit betreft regels ten aanzien van agrarische bedrijven, hetgeen voor dit plan niet relevant is.
- Werkingsgebied Bijzonder Provinciaal Landschap: Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied bijzonder provinciaal landschap bevat regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Het ruimtelijk plan bevat geen regels die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het ruimtelijk plan kan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast. De toelichting op het ruimtelijk plan bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en een motivering van de wijze waarop wordt voldaan aan de bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Het ruimtelijk plan kan een nieuwe stedelijke ontwikkeling of een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling die de kernkwaliteiten aantast mogelijk maken, indien: er sprake is van groot openbaar belang, er geen reële alternatieven zijn en de aantasting zoveel mogelijk wordt beperkt en de aantasting wordt gecompenseerd. Het plangebied valt binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap Noord-Kennemerland. Voor dit landschap geldt in het bijzonder aandacht voort het landschap van strandwallen- en vlakten en een aantal kleinere droogmakerijen. De kwaliteiten zijn op hoofdlijnen het open landschap, de historische structuren (noord-zuidverbindingen, oude dijken en kades) en de stolpenstructuur.
- Werkingsgebied landelijk gebied: dit betreft regels onder andere ten aanzien van de functiewijziging naar de functie wonen in landelijk gebied. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren; bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.
- Werkingsgebied MRA-landelijk gebied: het betreft hier regels die stellen dat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet kan voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling, tenzij de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken, waarbij dit alleen afspraken betreft over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.
- MRA-gebied- werkingsgebied: dit betreft regels ten aanzien van windturbines
- Peilbesluit-werkingsgebied: dit betreft regels die gelden voor het waterschap

In artikel 12.7 van de omgevingsverordening is voorts een overgangsbepaling ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte-regeling opgenomen. Gesteld wordt dat artikel 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de op grond van dit artikel vastgestelde nadere regels van toepassing blijven op een ruimtelijk plan waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2021 ter inzage wordt gelegd met dien verstande dat het ruimtelijk plan vóór 1 januari 2022 wordt vastgesteld. In artikel 16 is verwoord dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische (bedrijfs)kavel geherstructureerd, waarbij de agrarische functie beëindigd wordt en ter compensatie van de sloop van de bedrijfsgebouwen vier wooneenheden worden toegestaan. De voormalige bedrijfswoning (en het bijgebouw) blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Met dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de overgangsbepaling ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte-regeling en wordt voldaan aan de regels die voor het ruimte-voor-ruimte-beleid gelden. Zo ligt er een compensatieberekening aan het plan ten grondslag en is de te slopen bebouwing als storend gekwalificeerd. Met het wijzigingsplan wordt de woonfunctie binnen het bestaande lint versterkt, waarbij een ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt doorgevoerd. Deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt in het Beeldkwaliteitsplan in relatie tot de kernkwaliteiten nader behandeld. De strekking is dat er met het plan storende bedrijfsbebouwing gesaneerd wordt, dat er met het plan doorzichten ontstaan naar het open achterland, dat de openheid van het landschap met dit plan geborgd is en dat er voor wat betreft de situering en bouwmaten van de toegestane wooneenheden aangesloten wordt bij de gebiedskarakteristieken en de opzet van een agrarisch erf. Ook is er in het plan aandacht voor de aanleg van groenelementen en daarmee voor de natuur: er wordt qua aanplant gekozen voor gebiedseigen soorten. Met het plan worden geen historische structuren of elementen aangetast. Het plan is daarmee in lijn met het provinciale beleid. De provincie heeft in een e-mail van 16 november 2020 aangegeven dat het plan voldoet aan de ruimte-voor-ruimte-regeling.

4.4. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie UITGEEST 2030 MOOI, GEZOND, DUURZAAM (2019)

In de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 'Mooi, gezond, duurzaam' beschrijft Uitgeest haar ambities en koers tot 2030 (met een doorkijk naar de periode daarna) voor de ontwikkeling van de woon-, werk- en leefomgeving op haar grondgebied. Uitgeest wil vooral een mooi, vitaal en gezond dorp blijven waar we elkaar kennen en ontmoeten, met elkaar rekening houden en wat voor elkaar over hebben. Maar tegelijkertijd wil Uitgeest profiteren van de ligging dichtbij de Metropoolregio en de goede bereikbaarheid via spoor en weg.

Er zijn 4 kernopgaven geformuleerd:

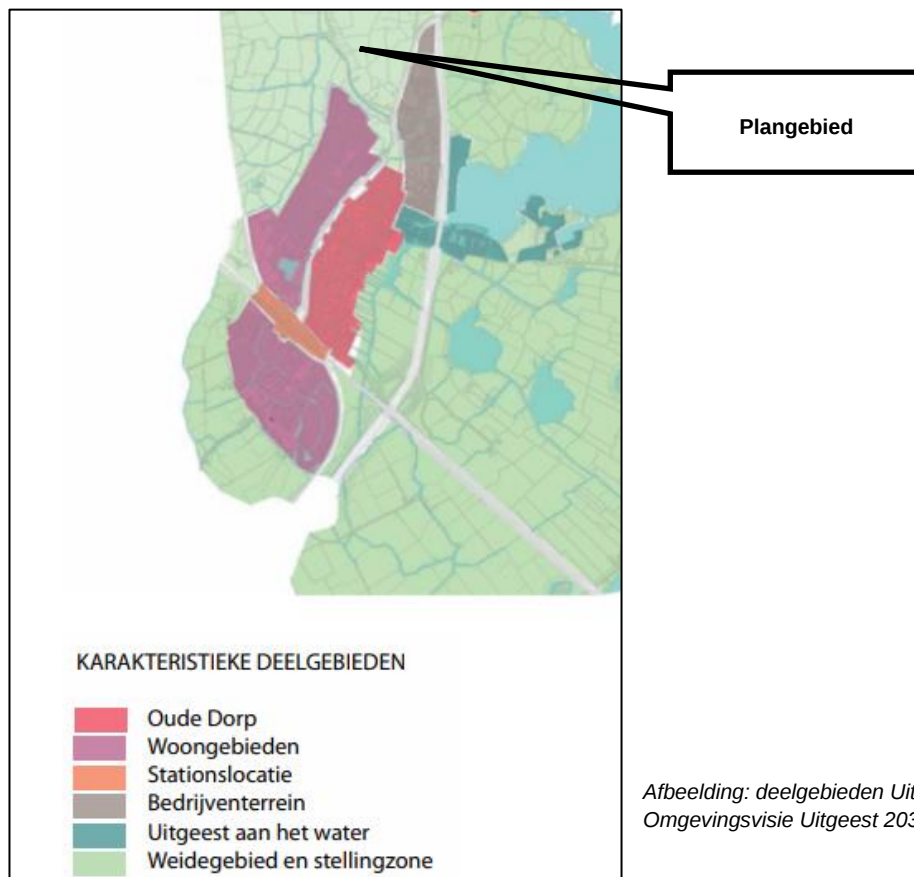
1. het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente;
2. een gezonde, sociale en vitale leefomgeving;
3. een gevarieerd woningbestand dat aansluit bij de vraag, goed bereikbaar, met goede voorzieningen rond het centrum en het station, en op
4. de transitie naar een duurzame, energiezuinige en klimaatbestendige gemeente in 2050

Uitgeest wil gebiedsgericht ontwikkelen passend bij Uitgeest.

Concreet betekent dit:

- Een initiatief levert een bijdrage aan de identiteit en kwaliteit van het dorpsdeel waar het in ligt. Nieuwe ontwikkelingen moeten qua functie en ruimtelijke invulling aansluiten op de karakteristiek van de verschillende gebieden en de globale ruimtelijke ambitie.
- Een initiatief houdt rekening met de historische context. Een belangrijke basis voor ontwikkelingen is de landschappelijke en cultuurhistorische structuur. De differentiatie in dorpsdelen wordt versterkt.

- Een initiatief krijgt (binnen de context van het deelgebied) ruimte. Uitgeest wil bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in een gebied verbinden, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.



Het plangebied valt binnen het Weidegebied en stellingzone. De bebouwing in het buitengebied is voornamelijk gerelateerd aan de agrarische functie van het gebied en aan de cultuurhistorie. In het Weidegebied en stellingzone zijn de inspanningen in de toekomst gericht op het faciliteren en begeleiden van de landbouwsector in Uitgeest met als doel schaalvergroting, verduurzaming en bedrijfsverbreding te creëren. Versnippering van het buitengebied moet voorkomen worden.

Conclusie

De agrarische activiteiten ter plaatse van het plangebied zijn reeds gestaakt: voortzetting van de activiteiten is (financieel en in praktische zin) niet haalbaar gebleken. De gronden aan de achterzijde van het plangebied blijven wel beschikbaar voor agrarische activiteit. Met de nieuwe invulling van de gronden wordt rekening gehouden met de agrarische gebiedskenmerken, de opzet van de nieuwe woonpercelen is daar op afgestemd.

In de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 wordt voorts ingezet op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. De beoogde ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie. Zo worden storende bedrijfsgebouwen gesloopt en worden drie nieuwe wooneenheden dusdanig ingepast dat bijgedragen wordt aan het typische regionale landschapsbeeld. De ontwikkeling heeft geen effect op de cultuurhistorie en de agrarische functie van het gebied. Doordat er in de nieuwe situatie minder bebouwing is en de nieuwe invulling

afgestemd is op de gebiedskarakteristieken wordt bijgedragen aan het dorpse karakter. Ook ontstaan door de opzet van de nieuwe bebouwing nieuwe zichtlijnen naar het achtergelegen open landschap waardoor dit beter beleefbaar wordt. De nieuwe woningen zullen voorts voldoen aan de nieuwe eisen van bouwen, waarmee een hoge duurzaamheidsgraad behaald zal worden: dit sluit aan bij de ambitie van de gemeente om te verduurzamen. De ontwikkeling is in lijn met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Woonvisie Uitgeest 2025

De woonvisie (d.d. 22 april 2016) vormt de basis voor de strategische afwegingen die de gemeente maakt en concrete acties die de gemeente en partners uitvoeren op het gebied van wonen. De maatregelen die worden genomen in het kader van deze woonvisie dragen er toe bij dat Uitgeest een gemeente blijft waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen.

In de visie wordt als streven beschreven dat Uitgeest er in 2025 voor alle inwoners een plek is, of je nu jong of oud bent, alleen woont of samen met je gezin. Er zijn voldoende betaalbare huur- en koopwoningen. Nieuwbouwwoningen zijn afgestemd op de woonbehoeften van de inwoners die er gaan wonen, waarbij aandacht is voor zowel jongeren, gezinnen en ouderen. Wat betreft de kwetsbare doelgroepen zijn er voldoende mogelijkheden om midden in de samenleving, in de eigen wijk, te wonen en zorg te ontvangen. Ook de kwaliteit van de bestaande voorraad is op peil, daarbij wordt ingezet op het verduurzamen van woningen.

In de visie is voorts vermeld dat de verwachting is dat er de komende jaren sprake zal zijn van een lichte groei in het aantal inwoners. Het aantal huishoudens zal met ongeveer 800 toenemen tussen nu en 2040. Om deze huishoudens te huisvesten is uitbreiding van het aantal woningen noodzakelijk

Het woonbeleid is opgebouwd rond vier pijlers, welke in onderstaand overzicht zijn weergegeven.



Het doel om voldoende sociale woningbouw te bewerkstelligen heeft nadere uitwerking gekregen in de Verordening bestemmingsreserve ter bevordering van sociale huurwoningen Uitgeest 2020. In deze verordening is bepaald dat ontwikkelende partijen bij de realisatie van zelfstandige woningen ervoor zorg dienen te dragen dat het minimale sociale percentage (zoals opgenomen in de woonvisie: 30%) van het toe te voegen aantal zelfstandige woningen, sociale woningen zijn.

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt een voormalige agrarische (bedrijfs)kavel geherstructureerd, waarbij de agrarische functie beëindigd wordt en ter compensatie van de sloop van de bedrijfsgebouwen vier wooneenheden worden toegestaan. De voormalige bedrijfswoning (en het bijgebouw) blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. De herstructurering van het voormalige agrarische erf leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en een versterking van de woonfunctie binnen het lint. De nieuwe woningen voldoen aan de moderne eisen ten aanzien van duurzaamheid en dragen in die zin bij aan de doelstellingen van de gemeente. Als onderdeel van het wordt één van de vier te realiseren woningen aangeboden in het sociale segment, waarmee voldaan wordt aan de hiertoe gestelde eisen. Met de realisatie van de woningen wordt bijgedragen aan het bewerkstelligen van een toereikende woningvoorraad. Het plan is daarmee in lijn met het gestelde in de woonvisie.

HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 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. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het Hoogheemraadschap staan (<https://www.hhnk.nl/keur/>).

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een herstructurering van de voormalige agrarische kavel aan de Uitgeesterweg 27b mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en waarbij ter compensatie vier wooneenheden ontwikkeld mogen worden. De bestaande voormalige bedrijfswoning, met het bijgebouw, blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning.

Waterkwantiteit

Als gevolg van het wijzigingsplan zal er minder verharding op het terrein aanwezig zijn. Zo worden circa 2150 vierkante meter aan kassen gesloopt, circa 1170 vierkante meter aan schuren en loodsen en circa 1000 vierkante meter aan verharding gesloopt/verwijderd. In de nieuwe situatie worden vier wooneenheden (in totaal circa 700 vierkante meter) toegevoegd. Het erf wordt, zoals gesteld in het beeldkwaliteitsplan, als halfopen verharding worden aangelegd. Er is derhalve geen compensatie nodig. Er worden voorts geen bestaande watergangen gedempt.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater gescheiden worden. 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 vuile afvalwater zal op de bestaande riolering geloosd worden. Er zijn in het kader van het wijzigingsplan geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen, ook worden met het wijzigingsplan geen activiteiten toegestaan die een negatief effect op de waterkwaliteit zullen hebben. Bij de bouw van de woningen zal het gebruik van uitlogende materialen (zoals zinken of loden dakbedekking) waar mogelijk worden voorkomen.

Waterkeringen en andere waterstaatkundige elementen

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen waterkeringen met bijbehorende beschermingszones gelegen. Ook zijn er geen andere waterstaatkundige elementen aanwezig. Het wijzigingsplan heeft daarmee geen invloed op dergelijke elementen.

Watertoets

Op 22 oktober is de watertoets uitgevoerd. Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de 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.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik en dat het ruimtelijk plan uitvoerbaar is. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een herstructurering van de voormalige agrarische kavel aan de Uitgeesterweg 27b mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en waarbij ter compensatie vier wooneenheden ontwikkeld mogen worden. De bestaande voormalige bedrijfswoning, met het bijgebouw, blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning. Er wordt met het wijzigingsplan een verblijfsfunctie mogelijk gemaakt.

Door onderzoeksbureau Grondslag is een verkennend bodemonderzoek (NEN5725/5740), inclusief asbestanalyse (NEN 5707) d.d. 23 oktober 2020 uitgevoerd. Het doel van het chemisch onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en het beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming en of het plan daarmee uitvoerbaar is. Het doel van het verkennend asbestonderzoek is om met een relatief geringe onderzoeksinspanning te bepalen of de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie verontreinigd is met asbest. Met het verkennend onderzoek wordt een indicatief asbestgehalte bepaald, aan de hand waarvan kan worden bepaald of nader onderzoek noodzakelijk is.

In totaal zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie tweeëntwintig boringen verricht. De boringen zijn verspreid over de onderzoekslocatie verricht. De boringen 14 en 19 zijn voorzien van een peilbuis. Voor het asbestonderzoek is het maaiveld van de locatie visueel geïnspecteerd. Ook zijn elf inspectiegaten gegraven. De uitkomende grond is visueel geïnspecteerd op asbestverdachte materialen. In acht inspectiegaten is een boring doorgezet tot 0,5 m in de onverdachte ondergrond.

Uit het onderzoek blijkt dat de gestelde hypothese dat in de bovengrond verhogingen aan OCB kunnen worden verwacht als gevolg van het gebruik van bestrijdingsmiddelen, is bevestigd. In de bovengrond zijn lichte verhogingen aan OCB aangetoond. De gestelde hypothese dat geen verontreiniging wordt verwacht ten opzichte van de lokale achtergrondwaarden zoals vastgesteld in de bodemkwaliteitskaart, is eveneens bevestigd. In de bovengrond en het grondwater zijn lichte verhogingen aan diverse zware metalen en/of PAK aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond. De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is bevestigd. In de grondfractie < 2 cm is in het mengmonster ASB01 asbest aangetoond. In het mengmonster ASB02 is geen asbest aangetoond. Voor de bodem is een indicatief asbestgehalte bepaald van 1 mg/kg ds. De toetswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg ds) wordt niet overschreden.

Met het onderzoek wordt geconcludeerd dat de gevolgde onderzoeksstrategie in voldoende mate inzicht geeft in de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar is relatie tot het aspect bodem.

5.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

De bescherming van ecologische waarden en van planten-en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora-en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In de verordening vrijstelling soorten (d.d. 3 oktober 2016) van de provincie Noord-Holland is voor de volgende soorten vrijstelling opgenomen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: Aardmuis, Gewone bosspitsmuis, Ondergrondse woelmuis, Bastaardkikker, Gewone pad, Ree, Bosmuis, Haas, Rosse woelmuis, Bruine kikker, Huisspitsmuis, Tweekleurige bosspitsmuis, Dwergmuis, Kleine watersalamander, Veldmuis, Dwergspitsmuis, Konijn, Vos, Egel, Meerkikker en de Woelrat.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de herstructurering van de voormalige agrarische kavel aan de Uitgeesterweg 27b mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en waarbij ter compensatie vier wooneenheden ontwikkeld mogen worden. De bestaande voormalige bedrijfswoning, met het bijgebouw, blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning.

De genoemde ontwikkelingen kunnen leiden tot nadelige effecten op flora en fauna. Daartoe is door onderzoeksbureau Blom Ecologie BV een quickscan (d.d. 6 oktober 2020) uitgevoerd. Middels dit oriënterend onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (art. 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig op de planlocatie?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant?

- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming te worden genomen, en zo ja, welke?

Het onderzoek is opgebouwd uit een veldbezoek (d.d. 28 augustus 2020) en raadpleging van externe bronnen.

Soortbescherming

Met het onderzoek is een inschatting gemaakt van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna binnen of in de nabijheid van het plangebied. Vervolgens is een inschatting gemaakt welke invloed de voorgenen ingrepen hebben op deze natuurwaarden. Per soortgroep is besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Er is onderzoek gedaan naar vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, insecten en andere ongewervelde soorten en vogels. Uit het onderzoek blijkt dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. In het onderzoek wordt gerefereerd aan een kerkuilenkast; deze kast is echter niet in gebruik.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of een Belangrijk weidevogelgebied. Op een afstand van circa 3,5 km ligt het Natura 2000-gebied 'Noordhollands Duinreservaat'. Op een afstand van circa 80 m ligt het Natuurnetwerk Nederland. Op een afstand van circa 30 m ligt het dichtstbijzijnde Belangrijk weidevogelgebied. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Houtopstanden

In relatie tot het wijzigingsplan zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Stikstof

Door onderzoeksbureau Els&Linde is onderzocht of er vanuit het aspect stikstof als gevolg van het wijzigingsplan significant negatieve effecten kunnen ontstaan ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Voor de bouw- en de gebruiksfase is een berekening van de toename van stikstofdepositie op de beschermde Natura 2000-gebieden gemaakt. Met behulp van Aerius (2020) is berekend wat de depositie is in de nieuwe situatie. De depositie is berekend op de volgende Natura 2000-gebieden:

- Noordhollands Duinreservaat – 2500 m afstand
- Eilandspolder – 6900 m afstand
- Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder – 7200 m afstand.

De overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand van het plangebied en zijn niet relevant. Uit de berekening van de depositie volgt dat er geen sprake is van een verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden tijdens de bouw- en gebruiksfase. Er treden derhalve geen negatieve effecten op; een ontheffing is niet nodig.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het wijzigingsplan uitvoerbaar is en dat er geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uitvoerbaar in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten. De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg. Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro. Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de herstructurering van de voormalige agrarische kavel aan de Uitgeesterweg 27b mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en waarbij ter compensatie vier wooneenheden ontwikkeld mogen worden. De bestaande voormalige bedrijfswoning, met het bijgebouw, blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning.

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt ingevolge het bepaalde in het vigerend bestemmingsplan een bijzondere bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Deze bescherming is geregeld met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 6. Met deze dubbelbestemming is bepaald dat er onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden nodig is als een ontwikkeling buiten de bestaande funderingen plaatsvindt, groter is dan 5000m² en dieper gaat dan 35 centimeter onder het maaiveld. De ontwikkeling die met dit wijzigingsplan mogelijk gemaakt wordt is kleiner dan 5000m²: er is derhalve geen onderzoek nodig. De genoemde dubbelbestemming is wel met dit wijzigingsplan overgenomen, waardoor de bijzondere bescherming geconsolideerd wordt.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied geldt ingevolge het bepaalde in het vigerend bestemmingsplan geen bijzondere bescherming van cultuurhistorische waarden. Raadpleging van de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie leert dat er ter plaatse geen cultuurhistorische elementen aanwezig zijn, wel maakt het plangebied deel uit van het gebied met bijzondere aardkundige waarden. Dit wordt in het vigerend bestemmingsplan ook bevestigd met de ter plaatse geldende dubbelbestemming Waarde-Landschap, welke strekt tot bescherming en versterking van aardkundige waarden. Met het wijzigingsplan wordt rekening gehouden met deze waarden: de dubbelbestemming is overgenomen en in de opzet van het plan zijn de aardkundige waarden beschouwd. In het beeldkwaliteitsplan wordt nader toegelicht op welke wijze er rekening gehouden is met de aardkundige waarden. Het wijzigingsplan gaat niet uit van relevante graafwerkzaamheden en heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor de aardkundige waarden.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

5.5 Geluid

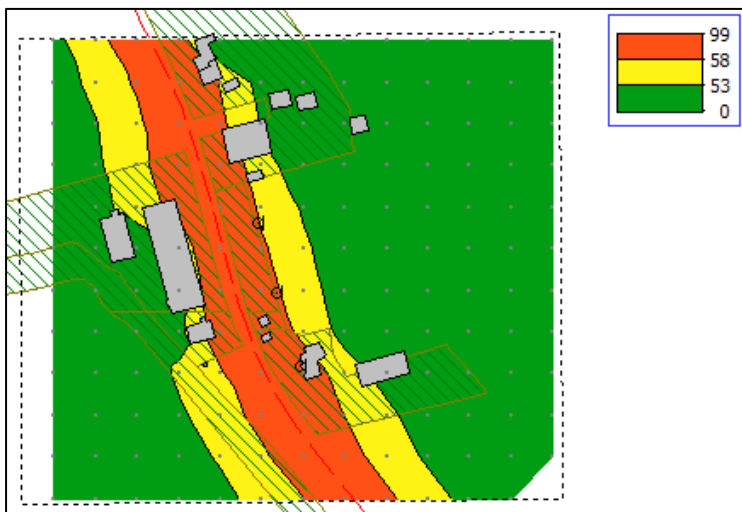
In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt, dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de herstructurering van de voormalige agrarische kavel aan de Uitgeesterweg 27b mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en waarbij ter compensatie vier wooneenheden ontwikkeld mogen worden. De bestaande voormalige bedrijfswoning, met het bijgebouw, blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning.

Met het wijzigingsplan worden nieuwe geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt.

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een gezoneerde (spoor)weg. De Uitgeesterweg betreft een 30 km/u-weg, waarvoor geen geluidzone geldt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er in relatie tot deze weg wel beschouwd te worden of er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bestaan. Om een indicatie van de geluidwaarden ter plaatse van het plangebied te krijgen wordt gebruik gemaakt van een door de omgevingsdienst het rekenprogramma GeoMilieu opgestelde indicatieve geluidsbelasting vanwege de Uitgeesterweg ter hoogte van het plangebied. De berekening is gemaakt met het uitgangspunt dat er een maximum snelheid van 50 km/u op de Uitgeesterweg geldt; inmiddels is de maximum snelheid op de weg verlaagd naar 30 km/u. Uit de gemaakte berekening blijkt dat de 58 dB contour zich (indicatief) op een afstand van 21 meter uit de weg van de Uitgeesterweg bevindt, uitgaande van de toen geldende 50 km/u.



Afbeelding: zichtbaar is de door de omgevingsdienst met het rekenprogramma GeoMilieu opgestelde indicatieve geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied als gevolg van het wegverkeer op de Uitgeesterweg, uitgaande van een maximum snelheid van 50 km/u.

Uitgaande van de actuele situatie waarbij sprake is van een maximum snelheid van 30 km/u kan gesteld worden dat de 58 dB-contour richting de weg is verschoven en dat de voorziene woningen, gezien de positionering, gelegen zijn binnen een gebied waar de geluidwaarde ruim onder de 58 dB ligt. Voor de beoordeling van deze waarde wordt aangesloten bij de methode Miedema. Met toepassing van deze methode kan gesteld worden dat de het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied in elk geval als matig en aannemelijk als redelijk gekwalificeerd kan worden.

Tabel 3.3: L_{den} classificering volgens de methode Miedema

Geluidklasse	Beoordeling
$L_{den} < 50$ dB	Goed
$L_{den} 50 - 55$ dB	Redelijk
$L_{den} 55 - 60$ dB	Matig
$L_{den} 60 - 65$ dB	Tamelijk slecht
$L_{den} 65 - 70$ dB	Slecht
$L_{den} > 70$ dB	Zeer slecht

Afbeelding: classificering geluidwaarden volgens de methode Miedema.

Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

5.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel ‘niet in betekenende mate’) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de herstructurering van de voormalige agrarische kavel aan de Uitgeesterweg 27b mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en waarbij ter compensatie vier wooneenheden ontwikkeld mogen worden. De bestaande voormalige bedrijfswoning, met het bijgebouw, blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning.

Het initiatief blijft daarmee ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet nodig. Ter ondersteuning van het bovenstaande is de NIBM-tool ingevuld. Hieruit blijkt dat het plan als NIBM beschouwd mag worden. Raadpleging van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM leert voorts dat de achtergrondwaarden ter plaatse voor stikstof (PM_{2,5} en PM₁₀) en stikstofdioxide ruim onder de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit liggen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Jaar van planrealisatie			2020
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			36
Aandeel vrachtverkeer			0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Afbeelding: weergegeven is de ingevulde NIBM-tool, waarbij uitgegaan is van 9 verkeersbewegingen per nieuwe woning.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per

jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de herstructurering van de voormalige agrarische kavel aan de Uitgeesterweg 27b mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en waarbij ter compensatie vier wooneenheden ontwikkeld mogen worden. De bestaande voormalige bedrijfswoning, met het bijgebouw, blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning.

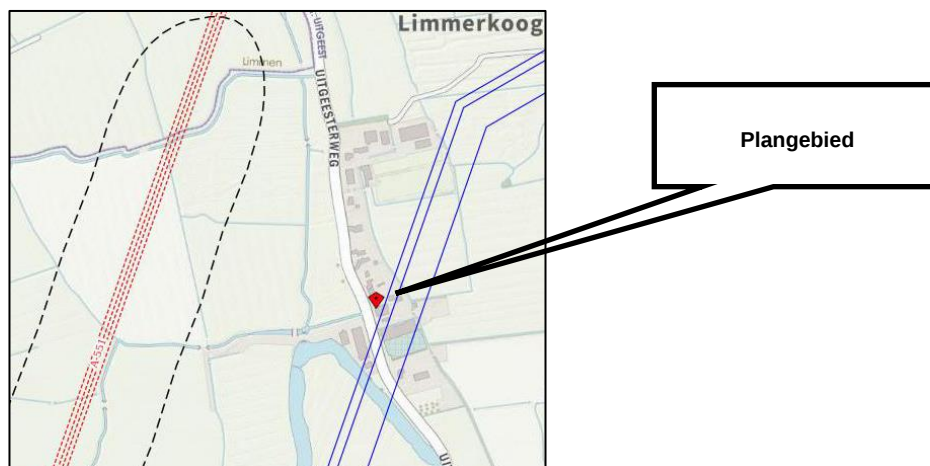
Een woning wordt gekwalificeerd als een kwetsbaar object.

Met het initiatief wordt geen nieuwe risicobron geïntroduceerd.

Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van risicobronnen.

Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de risicokaart blijkt dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

Over de A9 (op 750 meter afstand van het plangebied) worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de gegevens uit het bijlagenrapport bij het Basisnet Weg blijkt dat het groepsrisico voor het betreffende wegvakken kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Er gelden geen veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied. Gezien de beperkte bebouwingsdichtheden binnen (de omgeving van) het plangebied, zal in geen geval sprake zijn van een overschrijding van de oriëntatiewaarde. De uitvoering van het wijzigingsplan zal dan ook geen gevolgen hebben voor de hoogte van het GR.



Afbeelding: uitsnede van de risicokaart ter plaatse van het plangebied. Zichtbaar zijn de hogedruk aardgasleidingen met bijbehorende invloedsgebieden.

Op circa 400 meter van het plangebied zijn verschillende risicorelevante leidingen gelegen. Het betreft in alle gevallen gastransportleidingen. De leidingen zijn gelegen binnen een tweetal leidingstroken. Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de risicokaart blijkt dat langs delen van het leidingtracé sprake is van een PR 10-6-contour; het plangebied ligt ruim buiten deze contour. In relatie tot het groepsrisico wordt uitgegaan van de stelling dat ontwikkelingen buiten 200 meter van een gastransportleiding nihil van invloed zijn op het groepsrisico. Gezien de personendichtheid in de omgeving kan gesteld worden dat de oriënterende waarde niet overschreden wordt en niet relevant zal toenemen.

Het plangebied heeft gezien de afstand tot genoemde bronnen geen negatieve gevolgen voor de bestaande veiligheidsniveaus.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5.8 Geur

Op 1 januari 2007 is de nieuwe 'Wet geurhinder en veehouderij' (Wgv) in werking getreden. De Wgv ziet toe op geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv bevat daartoe onder meer wettelijke geurnormen, waaraan in principe moet worden voldaan, maar de wet biedt aan gemeenten tevens de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen (artikel 6 Wgv) eigen gemeentelijke geurnormen toe te passen. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) beschermen geurgevoelige objecten tegen de geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de herstructurering van de voormalige agrarische kavel aan de Uitgeesterweg 27b mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en waarbij ter compensatie vier wooneenheden ontwikkeld mogen worden. De bestaande voormalige bedrijfswoning, met het bijgebouw, blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning.

Een woning valt onder de definitie van een geurgevoelig object zoals opgenomen in artikel 1 Wgv.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die omgevingsvergunningplichtig zijn. Het beoordelingskader luidt als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

		concentratiegebied	niet-concentratiegebied	afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³	min. 50 m
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³	min. 25 m

Afbeelding: overzicht van geldende waarden en afstanden tot veehouderijen.

In relatie tot het plangebied geldt dat aan de overzijde van de Uitgeesterweg een agrarisch bedrijf in de vorm van een veehouderij gelegen is. Het betreft hier een locatie buiten de bebouwde kom. Ingevolge het bepaalde in artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij is bepaald dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object ten minste 50 meter bedraagt indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. De afstand van de met dit wijzigingsplan toegestane woningen tot het bedoelde bedrijf is korter (vanaf 21 meter). De bestaande woning aan de Uitgeesterweg 27d is echter op kortere afstand (circa 18 meter) van de veehouderij gelegen en is daarmee maatgevend. Het emissiepunt van het bedrijfsgebouw, de stal, is gelegen op 30 meter van het bouwvlak ten behoeve van het dichtstbijgelegen nieuwe woning. Er wordt daarmee voldaan aan de minimale afstand van 25 meter. De andere twee bouwvlakken ten behoeve van de andere twee nieuwe woningen zijn op grotere afstand gelegen. Voor wat betreft de bestaande voormalige bedrijfswoning, welke omgezet wordt naar een burgerwoning, verandert de relatie met de veehouderij niet: de bestaande rechten worden gerespecteerd.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Om een afweging te kunnen maken over de toelaatbaarheid van een geurgevoelige bestemming op een specifieke locatie dient een beoordeling plaats te vinden van het woon- en leefklimaat als gevolg van de geuremissie van omliggende veehouderijen. Het woon- en leefklimaat wordt bepaald door de voorgrondbelasting én de achtergrondbelasting van veehouderijen.

De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting door individuele bedrijven. Een analyse van de omgeving van het projectgebied leert dat in een straal van 500 meter om het plangebied geen intensieve veehouderijen zijn gelegen. De voorgrondbelasting als gevolg van dieren waarvoor een vastgestelde geuremissiefactor geldt, zal dan ook niet negatief worden beïnvloed ter plaats van het plangebied. Aannemelijk is dat bij de voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Wel is op relatief korte afstand het agrarische bedrijf (houden van rundvee) aan de overzijde van de Uitgeesterweg gelegen. Indien wordt voldaan aan de afstandsnorm uit de Wet geurhinder en

veehouderij, is in beginsel aannemelijk is dat bij het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Deze afstandsnorm wordt getoetst vanaf de emissiepunten van de dierverblijven. Meting leert dat de afstand van de dierverblijven (tevens geuremissiepunt) tot de beoogde woningen minimaal 30 meter bedraagt. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden daarmee worden gegarandeerd.

Geurhinder is voorts in grote mate subjectief bepaald en afhankelijk van individuele omstandigheden. De gevoeligheid voor geur verschilt voor ieder mens en wordt onder andere bepaald door de beleving van de eigen gezondheid en van de privacy. Daarnaast spelen externe omstandigheden een rol, zoals de duur van de blootstelling en de aard van de omgeving. Ten aanzien van de hinderbeleving ten opzichte van de zogenaamde vaste afstand dieren wordt landelijk een geaccepteerde afstand van 100 en 50 meter gehanteerd in respectievelijk binnen en buiten de bebouwde kom. Hierbij is een gemiddelde hinderbeleving van de personen in stedelijke gebieden en landelijke gebieden gehanteerd. De te respecteren afstanden zijn hierbij niet afhankelijk van het aantal dieren die binnen de inrichting aanwezig zijn. De omgeving van de Uitgeesterweg is een landelijke omgeving waarbij in het bebouwingslint de combinatie van wonen en agrarische activiteiten sterk met elkaar zijn verweven. Een dergelijk karakter van de omgeving resulteert in een afwijkende hinderbeleving ten opzichte van de gemiddelde situatie in Nederland; geurhinder wordt minder snel ervaren omdat deze behoort tot de lokale achtergrondgeur. Ook met het oog op deze verlaagde hinderbeleving kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd ter plaatse van het plangebied.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting betreft de gecumuleerde geuremissie van alle veehouderijen in een straal van 2000 meter om het plangebied. Voor de bepaling van de achtergrondgeurbelasting zijn uitsluitend veehouderijen met intensieve veesoorten relevant. In een straal van 500 meter om het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen zijn gelegen. In de zone van 500 tot 2.000 meter rondom de planlocatie worden eveneens geen concentraties van intensieve veehouderijen verwacht die een relevante bijdrage kunnen leveren op de achtergrondbelasting te plaats van de locatie Uitgeesterweg 27b. Aannemelijk is dat bij het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd als gevolg van de lokale achtergrondbelasting.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect geur uitvoerbaar.

5.9 Milieuzonerings

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de herstructurering van de voormalige agrarische kavel aan de Uitgeesterweg 27b mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en waarbij ter compensatie vier wooneenheden ontwikkeld mogen worden. De bestaande voormalige bedrijfswoning, met het bijgebouw, blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning.

Woningen betreffen gevoelige functies. In de omgeving van het plangebied, aan de overzijde van de Uitgeesterweg is een veehouderij (rundvee) gelegen. Volgens de VNG-brochure gelden voor dergelijke bedrijven de volgende richtafstanden: 30 meter voor geluid en stof 30 meter en 0 meter voor gevaar. Het aspect geur is reeds behandeld onder paragraaf 5.8. Gesteld kan worden dat de

omgeving van het plangebied gekwalificeerd kan worden als gemengd gebied: er zijn in de directe omgeving diverse functies gelegen (woningen, het landbouwbedrijf aan de overzijde van de Uitgeesterweg, een autorijschool aan huis in het lint en aan de noordzijde van het lint op circa 200 meter een paardenpensionstal). Ingevolge de systematiek van de VNG-brochure mogen de richtafstanden daarmee met één stap verlaagd worden, waarmee de richtafstand voor geluid en stof 10 meter wordt. De voorziene nieuwe woningen zijn minimaal op ruim 20 meter van het bestemmingsvlak behorend bij het betreffende bedrijf gelegen. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstand. Er kan daarmee sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het betreffende bedrijf zal niet in de bedrijfsvoering beperkt worden.

Met het wijzigingsplan worden geen nieuwe hinderfuncties geïntroduceerd.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. .

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.- beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;

- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit plan onder de vierde optie valt. Het besluit kan niet geschaard worden onder een activiteit uit kolom 1. Zo is er geen sprake van een activiteit 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Deze conclusie wordt bekrachtigd door het volgende. Uit recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. In de uitspraak ECLI:NL:RVS: 201901464/1/R1 wordt geoordeeld dat een ontwikkeling die uitgaat van de sloop van een schoolgebouw, het invullen van dat gebied met 12 eengezinswoningen, waarbij het bebouwd oppervlak toeneemt en er sprake is van een functiewijziging, niet als een stedelijk ontwikkelingsproject gekwalificeerd kan worden. Eenzelfde conclusie wordt gegeven voor een situatie waarbij onbebouwd agrarisch gebied bebouwd wordt met twee woningen en een weide voor hobbymatig gebruik (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1).

Met dit wijzigingsplan wordt een herstructurering mogelijk gemaakt, waarbij de functie van een agrarische bedrijfskavel verandert naar een woonfunctie en waarbij het bebouwd oppervlak significant afneemt. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in relatie tot het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

5.11 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijk plan kan tot wijzigingen in verkeerstromen en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt de herstructurering van de voormalige agrarische kavel aan de Uitgeesterweg 27b mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en waarbij ter compensatie vier wooneenheden ontwikkeld mogen worden. De bestaande

voormalige bedrijfswoning, met het bijgebouw, blijft behouden en wordt omgezet naar een burgerwoning.

In de CROW worden normen gegeven voor verkeersbewegingen. Uitgaande van vrijstaande woningen in het buitengebied worden maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal verwacht. Een dergelijke intensiteit zal niet tot problemen leiden op het wegennet. Er zijn geen problemen bekend met de verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied.

Voor wat betreft het parkeren wordt in het plan rekening gehouden met het bepaalde in de Nota Parkeernormen uit 2013 van de gemeente Uitgeest. In deze nota is vermeld dat voor woningen in het buitengebied een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning geldt. Uitgaande van de 4 extra woningen die met dit wijzigingsplan mogelijk gemaakt worden geldt een benodigde parkeercapaciteit van 7 parkeerplaatsen. Er wordt binnen het plan rekening gehouden met de aanleg van 9 parkeerplaatsen. Het plan voorziet daarmee in een toereikende parkeeroplossing op eigen terrein.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

5.12 Duurzaamheid

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.

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 Uitgeest 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, gebruikskwaliteit 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).

Beschouwing

Bij de uitvoering van het initiatief dat op basis van dit wijzigingsplan mogelijk gemaakt wordt, wordt in het bijzonder aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt hier concreet invulling aan gegeven. De woningen zullen in elk geval voldoen aan de moderne duurzaamheidseisen, waarbij de woningen, conform de bestaande regels, gasvrij gerealiseerd worden.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond.

Dit wijzigingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan alsmede de bijbehoren leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het planschaderisico wordt zeer beperkt geacht, eventuele aanvragen voor planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan wordt op basis van het bovenstaande niet nodig geacht.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het concept van het ontwerpwijzigingsplan is aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen. Er is geen zienswijze ingediend.

Beroep

Na vaststelling van het wijzigingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend.