

BESTEMMINGSPLAN 'ASSUM naast 5a'

Projectinitiatief voor de bouw van drie vrijstaande woningen

Planidentificatienummer: NL.IMRO.0450.BPAssumnaast5a-VST01

Datum 4 juli 2023

Versie: 1.5



HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 LIGGING PLANGEBIED	4
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4 LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE EN PLANBESCHRIJVING	7
2.1 INLEIDING	7
2.2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS ASSUM	7
2.3 HUIDIGE SITUATIE EN OMSCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.4 BEOOGDE ONTWIKKELING	9
2.5 BEELDKWALITEITSPLAN EN BEELDREGIE	11
2.6 VERKEER EN PARKEREN	11
2.7 UITGANSPUNTEN JURIDISCHE REGELING	13
HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER	14
3.1 RIJKSBELEID	14
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking	15
3.2 PROVINCIAAL BELEID	16
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	16
3.2.2. Provinciale Omgevingsverordening NH 2020	17
3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018	17
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	17
3.3.1 Omgevingsvisie Uitgeest 2030 MOOI, GEZOND, DUURZAAM (2019)	17
HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1 INLEIDING	20
4.2. MILIEU-APSECTEN	20
4.2.1 Vormvrije mer-beoordeling	20
4.2.2 Bedrijven en milieuhinder	20
4.2.3 Luchtkwaliteit	21
4.2.4 Bodem	22
4.2.5 Externe Veiligheid	23
4.2.6 Geluid	26
4.3 OMGEVINGSASPECTEN	28
4.3.1 Water	28
4.3.2 Kabels en Leidingen	30
4.3.3 Archeologie en cultuurhistorie	30
4.3.4 Ecologie	30
4.3.5 Stikstof	32
4.3.6 Duurzaamheid	32
4.4 EINDCONCLUSIE	33
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE REGELING	34

5.1 Planonderdelen	34
5.2 De bestemmingen	35
HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
6.1 Inleiding	36
HOOFDSTUK 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
BIJLAGEN	38
BIJLAGE 1 BEELDKWALITEITSPAN 'INPASSING ÉÉN VRIJSTAANDE WONING AAN DE NOORDZIJDE VAN ASSUM'	39
BIJLAGE 2: BEELDREGIE 3 WONINGEN NOORDWESTZIJDE ASSUM JANUARI 2022	40
BIJLAGE 3 BODEMONDERZOEK	41
BIJLAGE 4 QUICKSCAN NATUUR, RAPPORTNUMMER 2022.4034	42
BIJLAGE 5 STIKSTOFBEREKENING 3 WONINGEN ASSUM_DANIEL HENDRIKS CONSULTANCY_2023_04_20	43
BIJLAGE 6 NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 'ASSUM NAAST 5A'	44

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

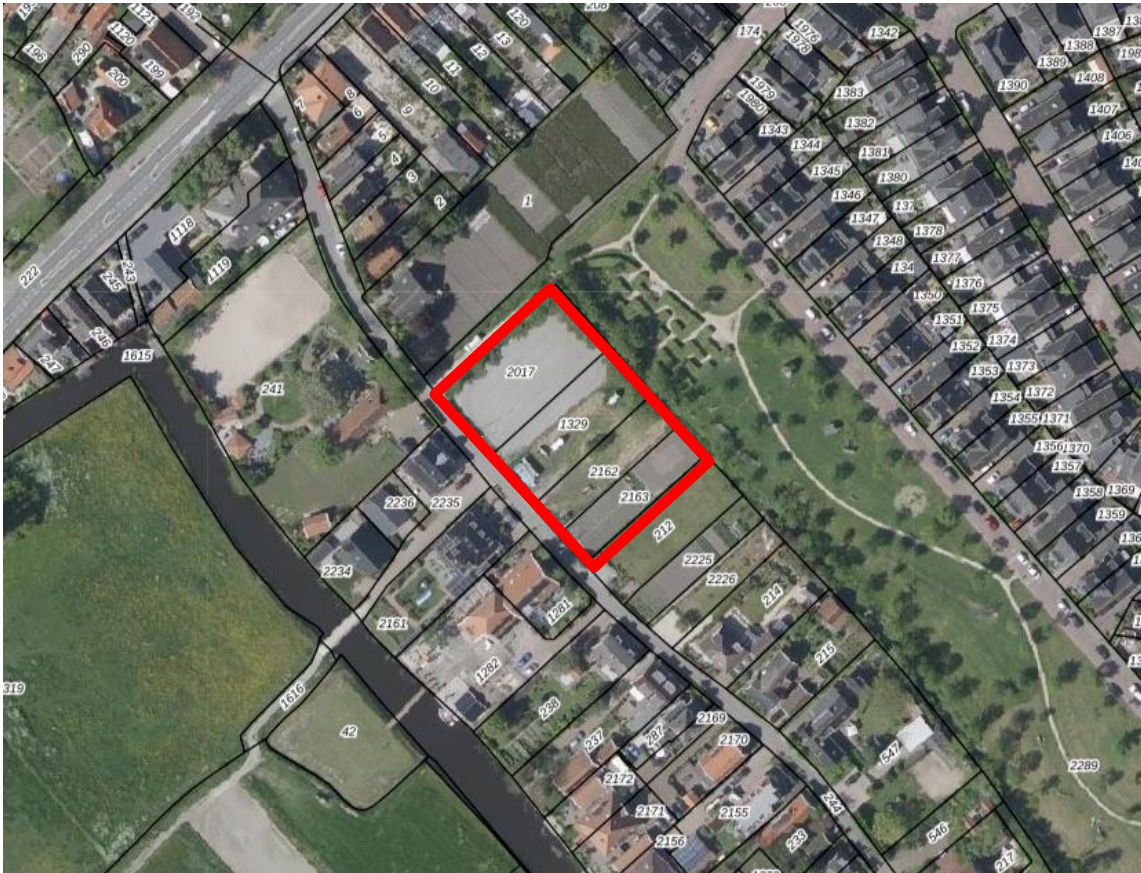
Ter plaatse van het perceel kadastraal bekend gemeente Uitgeest HA, nummers 2017, 1329, 2162 en 2163 gelegen ten Zuidoosten van de woning Assum 5a in Uitgeest geldt op basis van het geldende bestemmingsplan een tuinbestemming. Specifiek voor het perceel Uitgeest HA nummer 2017 is ook de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch -1 van toepassing, dit in verband met de op dit perceel aanwezige paardenbak. De eigenaren van deze percelen willen graag op elk der percelen een vrijstaande woningen realiseren.

Om de ontwikkeling voor het bebouwen van de noordzijde van Assum mogelijk te maken is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie bijlage 1. Het beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de leidraad en visie die de gemeentelijke stedenbouwkundige in overleg met Mooi Noord-Holland heeft opgesteld. In deze visie wordt een breder perspectief op de noordzijde van Assum gegeven en geeft aan hoe extra woningbouw in dit gebied op een ruimtelijk stedenbouwkundige goede manier kan worden ingepast.

De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Om de ontwikkeling op basis van deze stedenbouwkundige voorwaarden mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buurtschap Assum en ligt ten zuiden van de nieuwbouwwijk Waldijk en van het oude dorp Uitgeest. Het plangebied omvat onbebouwde grond, gelegen naast de woning aan Assum 5a en is momenteel in gebruik als (volks)tuin en een gedeelte als paardenbak (perceel HA 2017).



figuur 1.1 Ligging van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Wonen Zuid'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 29 maart 2012 vastgesteld en op 13 februari 2013 onherroepelijk geworden. Er is aan de gronden een bestemming 'Tuin' toegekend, evenals een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie – 3'.

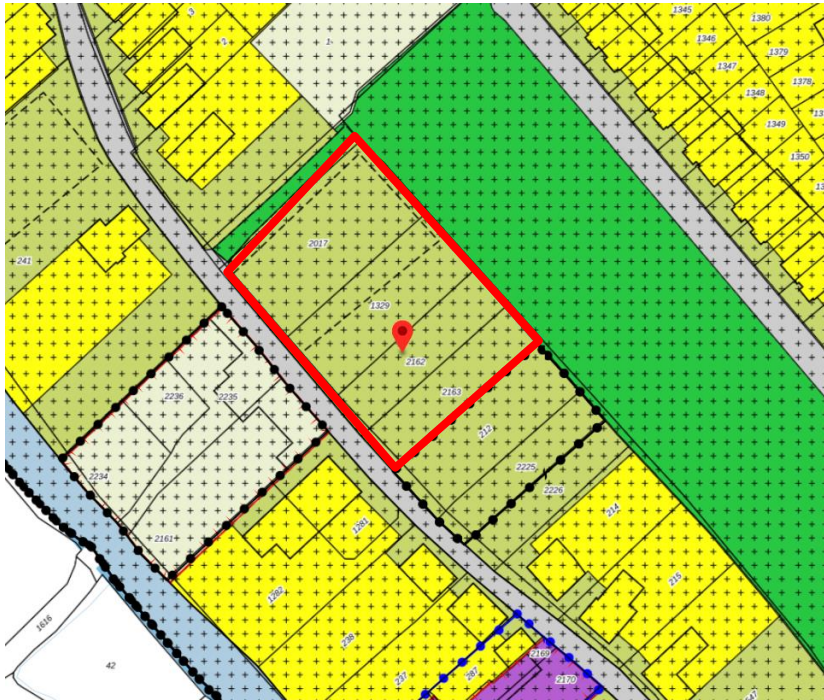
Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke-vorm van agrarisch 1, tevens paardenbakken met lichtmasten.

De onder 'a' genoemde planregel zijn niet van toepassing op het perceel. De volgende planregels zijn op dit perceel van toepassing:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3m.

Het realiseren van drie vrijstaande woningen binnen de tuinbestemming is niet mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient daarom als juridische regeling die deze ontwikkeling mogelijk maakt.



1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Wonen-Zuid'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en planbeschrijving
- Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader
- Hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten
- Hoofdstuk 5 Juridische regeling
- Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

HOOFDSTUK 2 Bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven en wordt ingegaan op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

2.2 Ontstaansgeschiedenis Assum



situatie 1860



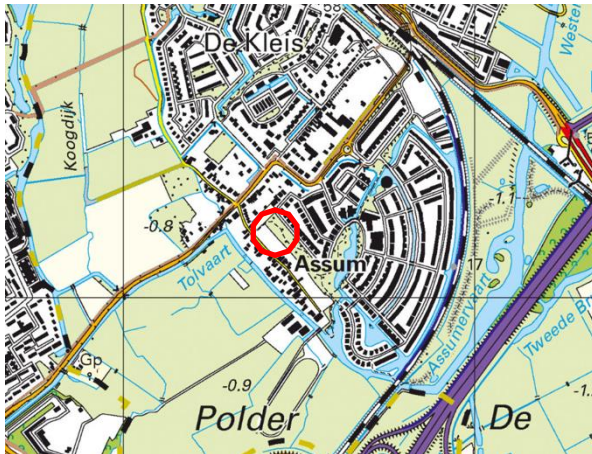
situatie 1900



situatie 1970



situatie 2010



situatie 2020

Assum is lang geleden ontstaan op een strandwal die zuidwest-noordoost is georiënteerd, nabij de oever van de Oer-IJ. De historie van Assum gaat veel verder terug dan bijvoorbeeld de kern Uitgeest. Archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat bewoners rond 450 voor Christus neerstreken in een periode waarin de activiteiten van de zee, die de bewoonbaarheid van dit gebied destijds nog sterk beïnvloedde, rustig te noemen zijn. Zij bouwden hun eenvoudige houten woningen op de daarvoor meest gunstige plaatsen zoals de strand- en stroomwallen, die hoger lagen dan de omgeving. Assum was een plaats die aan deze eis voldeed. Deze vroege bewoning zou zich voortzetten tot ver in de Romeinse Tijd. Assum is dan ook een belangrijke archeologische vindplaats en aangemerkt als beschermde archeologische zone. In nabijheid van Assum zijn belangrijke vondsten gedaan, zoals waterputten, Romeins-inheemse potten en scherven, resten van nederzettingen en een boomstamkano.

De oudste naamsvermelding gaat terug naar 1397. Waarschijnlijk samengesteld uit ask "essenboom" of persoonsnaam Ake, en heem "woonplaats".

Op oude landkaarten wordt Assum al aangeduid als belangrijke plaats, overigens soms geschreven met ringel-S in plaats van de dubbele-S. Niet in de laatste plaats door het belangrijke Assummerveer (of "veer te Assum"), een veerverbinding die Uitgeest en Heemskerk, toen nog van elkaar gescheiden door water, met elkaar verbond. Op initiatief van Anna van Renesse is rond 1662 dit veer vervangen door een dijk met tolweg (die thans nog Tolweg heet), met aan de zijde van Assum het Assummertolhek. Deze aanduidingen zijn op belangrijke oude kaarten te vinden van bijvoorbeeld kaartenmakers als Blaeu. Ook de "Assummerweg" is op oude kaarten te vinden, de weg die Uitgeest met Assum verbond. In de tijd dat verharding wenselijk werd voor het verkeer, is dit pad verworden tot een plankenpad op klei. De naam van de Assummerweg is hierdoor langzaam gewijzigd in "Kleis", de naam die de weg nog steeds draagt.

Assum had lange tijd een landelijk karakter. In de vroege Middeleeuwen moet dit deel al bewoond zijn geweest. In 1850 beperkte de bebouwing zich tot de zuidzijde van Assum. Tot 1940 was er wat

verdichting aan de zuidzijde en ook aan noordzijde kwam er bebouwing. Boerderijen werden afgewisseld met arbeiderswoningen.

2.3 huidige situatie en omschrijving plangebied

Het plangebied ligt in de kern van Uitgeest, ten zuiden van het spoor. Dit gebied bestaat uit het buurtschap Assum, de dorpslinten Kleis en Weeg en de woonwijken Kleis en Waldijk. De weg de Kleis ligt tussen Assum en de Weeg en naar het zuiden gaat de weg over in de Tolweg, de verbinding naar Heemskerk.

Tot 1990 was het karakter van Assum redelijk agrarisch. Door het realiseren van de nieuwbouwwijk Waldijk is Assum onderdeel geworden van de kern Uitgeest. Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de Assumervaart, ten zuidzijde van de Assumervaart ligt het buitengebied van Uitgeest. Het buitengebied vormt de groene buffer tussen Uitgeest en Heemskerk.

Ruimtelijk gezien is de locatie aan de noordzijde van Assum een open plek in het doorlopende lint. Aan de zuid- en oostzijde van de locatie ligt de typische lintstructuur van de geest- en lintdorpen behorende tot het strandwallen- en strandvlaktenlandschap. De woningen op Assum staan in een losse structuur langs de weg. De omvang van de woningen is doorgaans beperkt, het gaat overwegend om woningen in één bouwlaag met kap. De woningen zijn wisselend voor wat betreft nokrichting en bouwvorm, eenvoudige langs- en dwarskappen wisselen elkaar af. De aanwezige stolpen geven het lint een agrarisch karakter met grotere schuurachtige bouwvolumes in teruggeschoven posities.

De woningen aan de noordkant worden 'afgeschermd' van de nieuwbouwwijk door een bomenrij. Het plangebied is op dit moment in gebruik als (volks)tuin en perceel HA 2017 als paardenbak.

2.4 Beoogde ontwikkeling

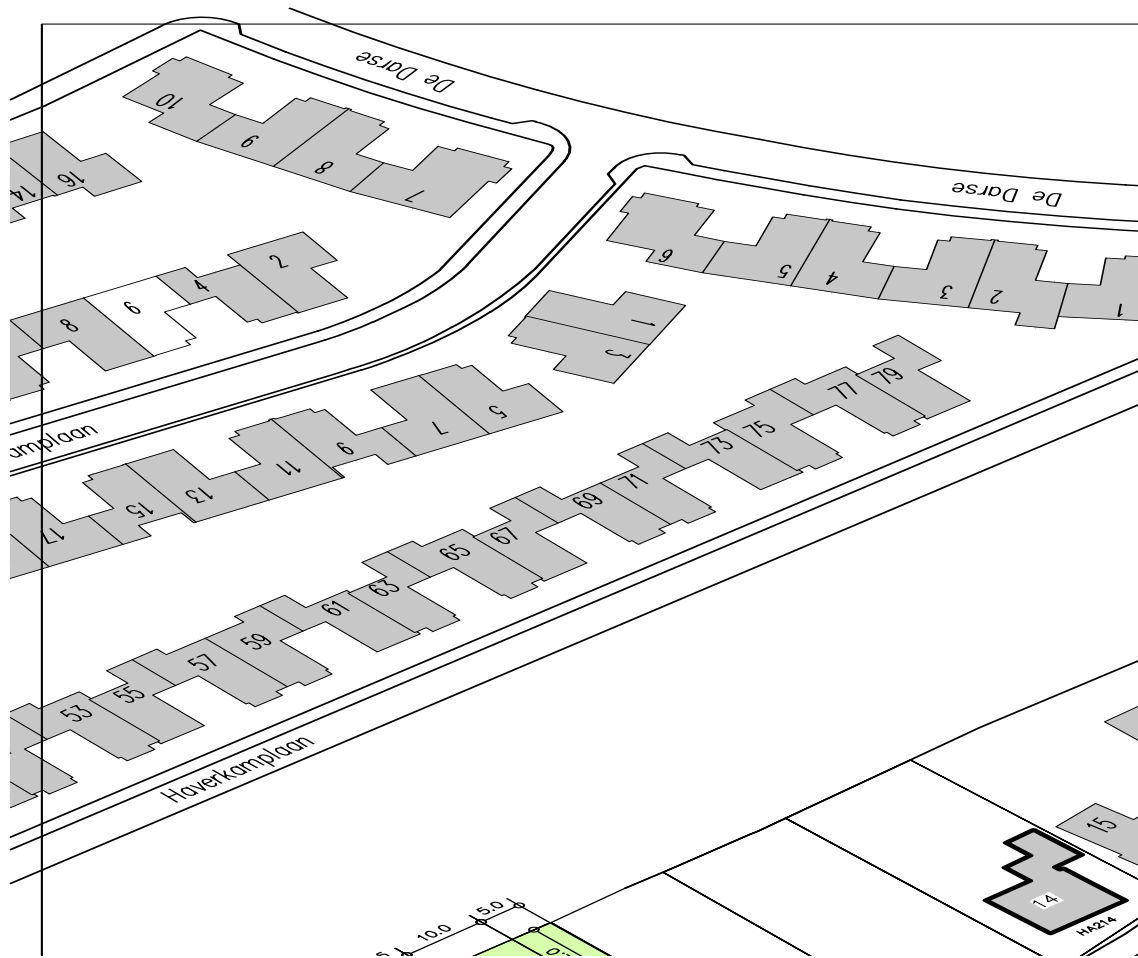
Door de gemeentelijke stedenbouwkundige is in overleg met Mooi Noord-Holland reeds eerder advies uitgebracht over het inpassen van één vrijstaande woning. De stedenbouwkundige heeft het advies gebaseerd op de ambities en ontwikkelprincipes uit de leidraad landschap en cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland. Met inachtneming van bepaalde uitgangspunten ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is het ruimtelijk/stedenbouwkundig mogelijk om een woning in te passen. Ook is toen beoordeeld dat de nog vrije kavels aan Assum geen bijzondere historische waarde vertegenwoordigen.

Bij het inpassen van de voorliggende ontwikkeling van 3 vrijstaande woningen is het van belang dat de groenstructuur, de bestaande boomsingel tussen Assum en de Haverkamplaan wordt versterkt. Het lint Assum wordt aan de noordzijde begrensd door opgaand groen. Het 'nieuwbouw' park loopt op deze manier niet ongemerkt over in het historische lint. Door dit opgaande groen te versterken wordt de kleinschalige identiteit van Assum versus de nieuwbouwwijk benadrukt. Er ontstaat een groen decor in een wijk met weinig bomen en er ontstaat zonering van verschillende groene kamers, een open 'nieuwbouwkamer' en een 'besloten' historisch lintje.

Het is de reden dat er minder waarde wordt gehecht aan de opeenvolging van landschapstypen die hier worden ervaren; de openheid van de polder met het Oerij, het oude lintje Assum en het doorzicht aan de noordzijde naar het park van de nieuwbouwwijk. In het verleden is dit een ruimtelijk uitgangspunt geweest. Echter, door het opgaande groen door te trekken wordt de 'open bebouwingsstructuren' versus 'gesloten bebouwingsstructuren' juist versterkt, zodat ze beter leesbaar worden.

Voor de stedenbouwkundige inpassing wordt aansluiting gezocht bij het reeds eerder opgestelde beeldkwaliteitsplan. Uitgangspunten voor te bouwen woningen zijn:

- vrijstaande woningen;
- met de oriëntatie van de kap haaks op de weg;
- en minimaal met eenzelfde afstand tot de weg als Assum 14.



2.5 Beeldkwaliteitsplan en Beeldregie

Voor de ontwikkeling van de woning naast Assum 14 is in 2020 een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1). Daarnaast heeft de gemeentelijke stedenbouwkundige heeft in overleg met Mooi Noord-Holland een breder perspectief op de noordzijde van Assum opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan kan ook als beoordelingskader dienen voor het toetsen van eventuele volgende verzoeken voor woningbouw aan de noordzijde van Assum. Op basis van het beeldkwaliteitsplan is ook de “Beeldregie 3 woningen aan de noordwestzijde van Assum” opgesteld (zie bijlage 2). Daarom wordt deze visie opgenomen in de herziening van de welstandsnota. In de visie is aangegeven hoe extra woningbouw in dit gebied op een ruimtelijk stedenbouwkundige verantwoorde manier kan worden ingepast.

De noordzijde van Assum leent zich voor een ontwikkeling van terugliggende (schuur)woningen, ruim op het perceel. Deze terugliggende schuurwoningen zijn dan hierarchisch ondergeschikt aan de twee hoofdhuizen (vila naast Assum 14 en de alzijdige (stolp)woning direct naast Assum 5a). De noordzijde van Assum wordt op deze manier ‘losser’ ingericht. Het voorliggende plan voor de bouw van 3 woningen op de overgebleven kavels tussen Assum 5a en Assum 14 volgt dezelfde ontwerp- en inrichtingsprincipes om zo eenheid te creëren. Voor de meest noordelijke woning in het plangebied wordt gekozen voor een Stolp. De andere woningen zullen meer het ontwerp krijgen van een zogenaamde schuurwoning.

Door middel van aanzichten is een impressie gegeven van de beoogde invulling van het plangebied.



Impressie schuurwoningen

2.6 Verkeer en parkeren

In het kader van deze nieuwe ontwikkeling moet gekeken worden naar de verkeersstructuur, de parkeerbehoefte en de verkeersafwikkeling en is bepaald of de ontwikkeling zal leiden tot problemen.

Verkeersstructuur

De het plangebied met de drie woningen wordt ontsloten via de weg Assum. Deze weg ontsluit het buurtschap via de Kleis en de Jacoba van Beierenlaan in de richting van het centrum Uitgeest en via de Tolweg in de richting van het centrum van Heemskerk. De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer is hierbij goed te noemen. Het langzaam verkeer wordt op Assum gemengd met het overige

verkeer afgewikkeld. Langs de wegen Kleis en de Jacoba van Beierenlaan is, conform de inrichting Duurzaam Veilig, een vrijliggend fietspad gelegen. Hiermee is de ontsluiting voor het langzaam verkeer goed te noemen.

De ontsluiting per openbaar vervoer geschiedt per trein en per bus. Aan de Tolweg en de Kleis zijn twee bushaltes gelegen, deze bussen rijden richting Haarlem en Uitgeest. De afstand tot het station Uitgeest bedraagt ca. 800m. Hier stoppen de treinen richting Amsterdam, Haarlem en Alkmaar. Tevens is er een busdienst die Uitgeest, Alkmaar en Beverwijk met elkaar verbindt en die vertrekt vanaf dit station.

Parkeren

Ten behoeve van de nieuwe woningen moeten parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Aan de hand van de 'Nota Parkeernormen gemeente Uitgeest (2013)' is het volgende bepaald:

Voor de woning is uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk gebied' en een ligging in 'rest bebouwde kom'. De norm bedraagt minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. In de planregels is dit juridisch verankerd. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Verkeersgeneratie

Op grond van de CROW-publicatie 381: "Toekomstbestendig Parkeren" kan worden bepaald dat een vrijstaande woning een verkeersgeneratie kent van maximaal 7,8 mvt/etmaal. Voor de planontwikkeling komt dit dus totaal op 23,4 mvt/etmaal. Dit geringe aandeel extra verkeer wikkelt zich af over Assum en zal niet leiden tot extra verkeersdruk.

Geconcludeerd wordt dat de ontsluiting voor de verschillende vervoerswijzen van en naar het plangebied goed is. Het extra verkeer ten gevolge van deze ontwikkeling zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling op Assum en de omliggende wegen. Met de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Het aspect verkeer en parkeren staat de bouw van 3 nieuwe woningen niet in de weg.

2.7 Uitgangspunten juridische regeling

De volgende uitgangspunten zijn opgenomen:

- De bestemming van de percelen wordt gewijzigd van 'tuin' en 'functieaanduiding – specifieke vorm van agrarisch -1' naar 'wonen' en 'tuin'.
- De situering van de vrijstaande woningen op de kavel wordt vastgelegd door middel van een bouwvlak.
- De welstandscriteria, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan worden verankerd in de welstandsnota.
- De bestemming Tuin aan zowel de voor- als achterzijde van de percelen.

In de planregels is ten behoeve van de bouwmassa van de nieuw te bouwen woningen het volgende opgenomen:

- Eén stolpwooning, binnen het bouwvlak van max. 156 m² (12 m x13 m) met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter;
- Twee vrijstaande woningen binnen het bouwvlak van maximaal 120 m² met een goothoogte van maximaal 4 meter en bouwhoogte van maximaal 8 meter;
- Hoofdgebouwen dienen te zijn voorzien van een kap met een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 60°.

HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vast- gesteld en per 1 januari 2021 in werking getreden. De NOVI vervangt vanaf dat mo- ment de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012). Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opga- ven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erf- goed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf hierna.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, bestemmingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen van nationaal belang uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. De volgende onderwerpen worden in het Barro genoemd: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,

Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het voorliggende initiatief raakt geen belangen die in de NOVI en het Barro zijn verwoord.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Het laatste nationale belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt erop neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimte- gebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien. Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken (Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4- 201501297/1/R4), blijkt dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken. Ook in pandige functiewijzigingen zijn in beginsel niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Zie onder meer een uitspraak van de Afdeling van 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2316) of de uitspraak van de Afdeling van 21 januari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:96) inzake een functiewijziging van een restaurant. Uitzondering

hierop vormt een ontwikkeling waarvan de aard en impact zodanig substantieel is dat deze aanleiding geeft de ontwikkeling wel als stedelijke ontwikkeling te merken. Een functiewijziging naar een hotel met 160 kamers is daar een voorbeeld van (ECLI:NL:RVS:2016:1064).

Beoordeling en conclusie

Onderhavig plan betreft de toevoeging van 3 woningen binnen stedelijk gebied. Jurisprudentie bepaalt dat er bij minder dan 12 woningen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling is daarom ook niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Verdere toetsing aan de Ladder kan daarom achterwege blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis is, met neen samenleving die wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De hoofdambitie is gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving; de ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland
2. Verbetering van bodem, water- en luchtkwaliteit; de ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
3. Biodiversiteit; de ambitie luidt deze te vergroten;
4. Economische transitie; ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.
5. Energietransitie; de ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 vol- ledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.
6. Mobiliteit: de ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zich- zelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en land- schap steeds nadrukkelijk meegewogen worden
7. Wonen en Werken: de ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn;
8. Landschap: de ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie. Het wegnemen van de grote druk op de woningmarkt is één van de opgaven. In Noord-Holland Noord moeten er 20.000 woningen bijkomen tot 2040. Het op peil houden van het voorzieningenniveau in de gehele provincie een andere.

Beoordeling en conclusie: met de bouw van 3 vrijstaande woningen wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan de woningopgave en daarmee past het plan binnen de Omgevingsvisie.

3.2.2. Provinciale Omgevingsverordening NH 2020

Op 17 november 2021 is de Provinciale Omgevingsverordening NH 2020 in werking getreden. De ambities in de Provinciale Omgevingsvisie zijn verankerd in de Provinciale Omgevingsverordening. De provincie wil ontwikkelingen mogelijk maken en zet in op beschermen van bijzondere gebieden. Uitgangspunt is een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De beoogde ontwikkeling is geen 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', maar een 'kleinschalige woningbouwontwikkeling'. Binnen bestaand stedelijk gebied stelt de provincie geen eisen aan een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Nieuwe woningen dienen zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te worden ontwikkeld.

Beoordeling en conclusie: Gelet op geringe bijdrage aan de woningbehoefte in de regio is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen. Op 10 april 2018 is daarom de 'Leidraad landschap en cultuurhistorie' vastgesteld. Het is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De leidraad geeft gebiedsgerichte en ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie voor de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De ambities en ontwikkelprincipes uit de leidraad is de inspiratiebron voor de totstandkoming van deze ontwikkeling. Door het voorzetten van de bestaande bebouwingsstructuur krijgt de kleinschaligheid en intimiteit van Assum meer vorm.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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. Tegelijkertijd wil Uitgeest profiteren van de ligging dichtbij de Metropoolregio en de goede bereikbaarheid via spoor en weg.

Er zijn 4 kernopgaven geformuleerd:

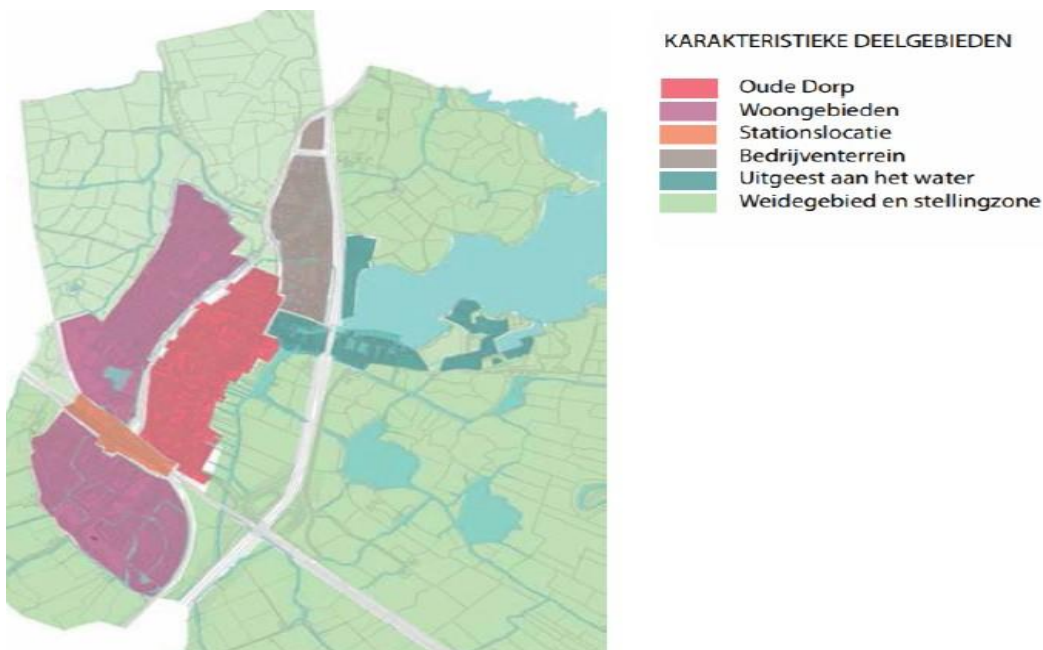
1. Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente:
2. Een gezonde, sociale en vitale leefomgeving;
3. Een gevarieerd woningbestand dat aansluit bij de vraag, goed bereikbaar, met goede voorzieningen rond het centrum en station,
4. De transitie naar een duurzame, energiezuinige en klimaatbestendige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

Uitgeest wil gebiedsgericht ontwikkelen passend bij Uitgeest. Concreet bekend 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 ontwikkeling in een gebied verbinden, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

De ruimtelijke kwaliteit en het versterken daarvan (kernopgave 1) wordt bepaald aan de hand van een gebiedsgerichte aanpak en aan de hand van de specifieke kwaliteiten per gebied. De kwaliteit wordt in samenhang met gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid ontwikkeld.

Het plangebied ligt in het deelgebied 'woongebieden'.



De woongebieden hebben primair een woonfunctie. Tijd van ontstaan heeft zich vertaald in bebouwingsbeeld en ontsluitingsprincipe. De woningvoorraad bestaat vrijwel geheel uit eengezinswoningen, voornamelijk geschakeld, maar ook twee-onder-een-kap en vrijstaand. Het straatbeeld wordt gedomineerd door rechte rijen eengezinswoningen. De woongebieden ten zuiden van de spoorlijn kennen duidelijke groen- en waterstructuren. De woningen zijn geclusterd in ruimtelijke eenheden. Per eenheid is er een duidelijke vormverwantschap tussen architectuur, stratenpatroon en inrichting van openbare ruimte. Anders dan in de oudere nieuwbouwwijken is de architectuur per straat verschillend. Aanwezige groenstructuur en omvang van het openbare gebied

zijn belangrijke kwaliteitsdragers in het woongebied. De woningen in dit gebied zijn overwegend grondgebonden.

Wat is het streefbeeld?

- Binnen het gebied is transformatie van woningen mogelijk, zolang de samenhang in woningbouw per buurt/straat blijft bestaan.
- Kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke en duurzame inrichting met een stevige groenstructuur.
- Aanwezige grondstructuur, waterstructuren en omvang van het openbaar gebied vormen de kwaliteitsdragers van het gebied en dienen behouden, samenhangend en waar mogelijk versterkt te worden.
- Een groen geleding tussen Uitgeest en Heemskerk blijft in stand.

Kernopgave 3 is tevens relevant en bestaat uit de wens een gevarieerd woningbestand te regisseren. Uitgeest is nu en in de toekomst goed bereikbaar, er is een gevarieerd woningbestand en er is een hierop afgestemd voorzieningenniveau. De opgave voor de toekomst sluiten aan op deze ambitie. In Uitgeest is het goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. Daarbij is ook een goede mix tussen vitale mensen en hulpbehoevenden en diversiteit in woonvormen van belang. Uitgeest wil bouwen voor de eigen behoefte met een gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen. Meer inwoners vergroot de kans dat lokale voorzieningen behouden blijven.

De gemeente ondersteunt initiatieven voor herstructurering en (kleinschalige) inbreiding. De laatste komt terug in kernopgave 4: de wens om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte; bouwen binnenstedelijk gebied in de vorm van verdieping voor één- en tweepersoonshuishoudens heeft de voorkeur.

Conclusie:

Het initiatief voorziet in woningbouw in bestaand stedelijk gebied, zodat een bescheiden bijdrage wordt geleverd aan de woningbehoefte en tegelijk duurzaam wordt omgegaan met de beschikbare ruimte. Door binnenstedelijk te bouwen wordt de doorstroming bevorderd en wordt een betere basis gelegd voor behoud van het voorzieningenniveau. Door inpassing van het plan overeenkomstig de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt de ruimtelijke kwaliteit, met name de groenstructuur versterkt. Tot slot zullen de woningen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen conform de BENG; zo worden de woningen gasloos gebouwd en zullen de noodzakelijke duurzaamheidsmaatregelen en ontwerpkeuzes conform de BENG-eisen worden berekend. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

HOOFDSTUK 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Per aspect wordt aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten voor het bestemmingsplan.

4.2. Milieu-aspecten

4.2.1 Vormvrije mer-beoordeling

Algemeen

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling moet worden uitgevoerd als een project wordt aangemerkt als een stedelijk vernieuwingsproject.

Beoordeling

Het beoogde plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van drie woningen en hoeft niet te worden beschouwd als een stedelijk vernieuwingsproject. Het opstellen van een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

Conclusie:

Het aspect Besluit m.e.r. vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2.2 Bedrijven en milieuhinder

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven- en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen gelegen. Er is dan ook sprake van omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Het agrarische bedrijf op Assum 7 is met de bestemmingswijziging van 20 april 2017 bestemd naar wonen, net als het bedrijf en de bedrijfswoning aan Assum 13/16a.

Ten westen van het plangebied (ten Noordwesten van Assum 6) ligt op circa 50 m. een (hobbymatige) paardenbak. In de directe omgeving van paardenbakken kunnen stofhinder en lichthinder optreden. In de huidige situatie zijn reeds woningen op korte afstand van de paardenbak gelegen. Gelet op de situering en vormgeving zal er geen sprake zijn van lichthinder. De twee aanwezige lichtmasten schijnen naar beneden. De paardenbak wordt aan de straatzijde afgeschermd door een heg. De beoogde drie woningen wordt op een grotere afstand van de paardenbak gerealiseerd dan de reeds bestaande woningen. De paardenbak zal niet leiden tot stofhinder ter plaatse van de beoogde woningen.

Voor de kinderspeeltuin "Doolhof in de speeltuin", gelegen ten Noordoosten van de te bouwen woningen, geldt, op basis van de VNG richtafstanden (vergeleken met een kinderboerderij) van 30 meter. De te bouwen woningen komen binnen die 30 meter. Echter, het doolhof kent geen bedrijfsmatige exploitatie en zal minder intensief gebruikt worden dan een bedrijfsmatig geëxploiteerde kinderboerderij. Verwacht wordt dat geen sprake gaat zijn van substantiële hinder voor de te bouwen woningen, noch beperkingen voor het reeds aanwezige doolhof.

Conclusie

Het aspect milieuzonering staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5 (Wlk) en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderingen daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³, voor PM_{2,5} is dan 25 µg/m³. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 Wet milieubeheer staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende vier voorwaarden voldoet:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt slechts in 'niet in betekende mate'(NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland uitstel verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor o.a. woningen is dit gekwantificeerd in de ministeriele regeling NIBM.

Plangebied

Het beoogde plan gaat over de realisatie van drie woningen. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Verder geeft de ministeriele regeling 'NIBM' voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden.

Conclusie:

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie.

Onderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. In het onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie percelen tegenover Assum 7 te Uitgeest vastgelegd. De gestelde hypothese dat geen verontreiniging boven de 95-percentielwaarde wordt verwacht is bevestigd. Er zijn in grond lichte verhogingen aangetoond aan koper, lood, zink en PAK aangetoond. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond.

Zowel in de bodem als in het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetroffen maar deze behoeven geen nader onderzoek.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw.

4.2.5 Externe Veiligheid

Wettelijk kader

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen.

In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft de maken met de veiligheid van de risicobron en is bedoeld voor de burger/gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon,- werk- verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen.

Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken wanneer sprake is van ontwikkelingen binnen het invloedgebied van een gevaarlijke bron of route. Dit is verantwoording van het groepsrisico, daarbij spelen de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.



Risicokaart plangebied

Plangebied

Uit de beoordeling van de risicokaart blijkt dat er geen Bevi-inrichtingen of vuurwerkbedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Daarnaast is er in de directe omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor of water. Wel worden op circa 680 m. ten oosten van het plangebied gevaarlijke stoffen vervoerd over de A9. Vanwege het vervoer van brandbare gassen bedraagt het maatgevende invloedsgebied voor het groepsrisico 355 m. het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van deze weg. De planlocatie ligt ook ruim buiten het invloedsgebied van de provinciale weg N203. Hoewel deze weg niet wordt vermeld in het Basisnet, is het aannemelijk dat daar enig vervoer van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Deze weg bevindt zich op meer dan 250 m. van het plangebied, er zijn dan ook geen (onaanvaardbare) risico's te verwachten. Ten zuidwesten van het plangebied liggen op meer dan 360 m. vijf hogedruk gasleidingen van de Gasunie. Er zijn ter plaatse van het plangebied of in de nabijheid ervan geen PR 10-6/jaar contouren aanwezig. Het invloedsgebied per gasleiding, zie tabel. Het plangebied valt binnen de invloedsgebieden van de leidingen A-550, A-551 en A-566. Conform het vigerende bestemmingsplan is het groepsrisico van deze gasleidingen kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de grote afstand tot de risicobron is bovendien geen sprake van een toename van het groepsrisico.

Invloedsgebied leidingen

Leiding	Invloedsgebied
W-571-01	140 m
A-550	430 m
A-551	490 m
A-562	310 m
A-566	430 m

Doordat de ontwikkeling binnen het invloedsgebied van enkele gasleidingen ligt, is een beknopte verantwoording van het groepsrisico nodig. In het vooroverleg zal aanvullend advies worden gevraagd aan de veiligheidsregio.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten, zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit de kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering te allen tijde een belangrijke rol

Het plangebied is goed te bereiken via de weg Assum. Deze weg sluit aan op de Tolweg en de Kleis. De Kleis sluit vervolgens aan op de Jacoba van Beierenlaan welke toegang biedt tot de Provinciale weg (N203).

Zelfredzaamheid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie woningen. De aanwezige personen zijn zelfredzaam. Aanwezige kinderen en ouderen worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van enkele gasleidingen. Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de grote afstand tot de risicobron is er geen toename van het groepsrisico.

Uit de beknopte verantwoording blijkt daarnaast dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende kan worden beschouwd. Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde bebouwing.

Op het gebied van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen.

4.2.6 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de wet geluidhinder (Wgh). Langs wegen spoorwegen liggen zones.

Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemming akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

- a. voorkeurgrenswaarde: deze waarde garandeert een vrij goede woon- en leefsituatie binnen de invloedsfeer van een geluidsbron (wegen, spoorwegen)
- b. Hoogst toelaatbare geluidsbelasting: Deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor een hogere waarde kan worden aangevraagd.

De grenswaarde zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing.

In onderstaande tabel zijn voor de voorkeurgrenswaarden en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Bgh voor railverkeer opgenomen.

	Wegverkeer	Railverkeer
Stedelijk gebied		
Voorkeurgrenswaarde	48 dB (art. 82)	56 dB (art.4.9 lid 1)
Hoogst toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83, lid 2)	68 dB (art. 4.10)
Buitenstedelijk gebied		
Voorkeurgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogst toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)	68 dB (art. 4.10)

Wegverkeer

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg: stedelijk of buitenstedelijk. De zone ligt aan weerszijden van de weg en is gemeten vanuit de rand van de weg. De zones, zoals beschreven in artikel 74 van de Wgh, zijn weergegeven in de volgende tabel.

Aantal rijstroken	Zones langs wegen Stedelijk Gebied:	Zones langs wegen Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 meter	250 meter
3 of 4 rijstroken	350 meter	400 meter
5 of meer rijstroken	350 meter	600 meter

Artikel 74 lid 2 van de Wgh maakt een uitzondering voor wegen met een 30 km-regime en woonerven. Deze wegen hebben geen zone en zijn daarmee niet onderhoudsplichtig.

Beoordeling en conclusie:

Het plangebied ligt niet binnen de geluidszones van spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen. Met spoorweglawaai en industrielawaai hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden. Dit geldt ook voor luchtvaartlawaai.

Assum zelf kent een 30 km/u regime, voorts is de locatie gelegen binnen de geluidzone van de Kleis en Tolweg. Deze weg is gedeeltelijk binnenstedelijk en gedeeltelijk buitenstedelijk gelegen. De zone van deze weg is dan ook 200 m. en deels 250 m.

Voor ontwikkelingen in de directe omgeving is de geluidsbelasting van deze wegen ter plaatse berekend. De berekende geluidsbelasting L_{den} vanwege het verkeer op deze wegen bedraagt max. 44 dB, zonder aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dit is ruim onder de voorkeursgrenswaarden van 48 dB. De ligging van de beoogde woningen is gunstiger, zowel wat betreft de afstand tot de weg als de aanwezige bebouwing, waardoor de grenswaarden niet zullen worden overschreden. Er hoeft derhalve geen hogere waarden procedure gevolgd te worden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het beoogde bouwplan.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Water

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (of het voeren van vergelijkbare procedures.) Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer. In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) dat verplicht is bij ruimtelijke procedures wordt vooroverleg gepleegd met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouden, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en het regionale beleid nader wordt behandeld.

Europees:

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

Provinciaal Waterplan Noord-Holland

In dit provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te beheersen. Het Provinciaal Waterplan is afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterbeleid is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het is de basis voor het nemen van maatregelen gedurende de looptijd van het plan voor de Provincie, waterschappen en gemeenten. Het is geen uitvoeringsprogramma, een uitvoeringsprogramma wordt jaarlijks aangepast.

Beleid Hoogheemraadschap Holland 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. De klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van keuzen is het waterbeleid. 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.

Keur

In 2016 is de 'Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier' vastgesteld. 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.

Waterkwantiteit

Het plan voorziet in een bescheiden uitbreiding van het verhard oppervlak. De verharding zal echter niet meer dan 800 m² toenemen, de grens die het Hoogheemraadschap Noord-Hollands Noorderkwartier hanteert tot waar in beginsel geen compenserende maatregelen nodig zijn. Omdat dit plan een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

De noordgrens van de planlocatie grenst aan een waterloop. Op de planlocatie blijven de bestaande bomen en hekwerk in tact waardoor het onderhoud van de waterloop blijft gewaarborgd.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. In dit plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Voor deze ontwikkeling wordt een gescheiden stelsel aangelegd.

Bij de bouw zal, gelet op de waterkwaliteit, het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk worden voorkomen.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmeringen voor de uitvoering van het beoogde plan.

4.3.2 Kabels en Leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen die moeten worden opgenomen op de verbeelding en in de planregels. In de directe omgeving van het plangebied is een aantal planologisch relevante leidingen aanwezig. Voor het onderzoek naar deze leidingen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 over externe veiligheid.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3.3 Archeologie en cultuurhistorie

Landelijk beleid

Het is in Nederland verplicht om bij ruimtelijke besluitvorming de archeologische belangen mee te wegen. In 1992 is in Valletta het Verdrag van Malta ondertekend door Nederland. De belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het streven naar behoud in de bodem (behoud in situ), het vroegtijdig betrekken van archeologie in ruimtelijke ordeningsprocessen en tenslotte, wanneer behoud in situ niet mogelijk is, het 'de verstoorder betaald' principe. Na het ondertekenen van dit verdrag is de relevante wetgeving verankerd in de Erfgoedwet.

Voor archeologie kan worden besloten om een gericht onderzoek op te zetten, wat kennis oplevert en input geeft aan de ontwikkeling.

Beoordeling en conclusie

Op basis van het archeologiebeleid van de gemeente, zoals dat is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Wonen-Zuid', heeft het plangebied een zekere archeologische verwachting, dat zich uit in een dubbelbestemming Waarde-Archeologie-3. Dit houdt in dat bij ingrepen groter dan 500 m² archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Nu de oppervlakte van de te realiseren drie woningen onder deze oppervlakte blijft is geen archeologisch onderzoek nodig. Het initiatief is daarom haalbaar voor wat betreft archeologie.

Cultuurhistorie

Met inwerkingtreding van de Modernisering Monumentenzorg is in het Besluit ruimtelijke ordening onder artikel 3.1.6 geregeld dat een bestemmingsplan voldoende rekening moet houden met cultuurhistorische waarden. In hoofdstuk 2 zijn de stedenbouwkundige patronen reeds beschreven. Ook is de ontstaansgeschiedenis is beschreven en aangetoond waarom dit initiatief past binnen de aanwezige cultuurhistorische patronen en de aanwezige cultuurhistorische elementen niet aantast. Het initiatief houdt daarmee voldoende rekening met cultuurhistorische waarden.

4.3.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordening van toepassing. De provincies beschermen via de provinciale verordening waardevolle

natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland (NNN), weidevogelleefgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten (soortbescherming) is geregeld in deze wet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied, wel liggen er op enige afstand enkele Natura 2000-gebieden, met name het Noordhollands Duinreservaat is relevant. Het initiatief is echter zodanig kleinschalig van aard, dat significant negatieve effecten op of nabij gelegen Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Voor wat betreft stikstofneerslag is dit met een berekening aangetoond. Voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase leidt het plan weliswaar tot een toename aan stikstofemissie, maar niet tot een toename aan stikstofdepositie op enig Natura 2000-gebied. Het gebied ligt verder niet in NNN, en van externe werking is bij NNN geen sprake. Er zijn dus geen negatieve effecten op NNN. Het plangebied ligt niet in of nabij een weidevogelleefgebied. Echter, ook de externe effecten van het initiatief op weidevogelleefgebied moeten worden meegenomen. Te denken valt aan verstoring van weidevogels door lichtinval of geluid. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt op meer dan 900 m en is daarom geen effect op een weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

Door adviesbureau Mertens B.V. is ten behoeve van dit project een zogenaamde quickscan natuur opgesteld. Zie ook bijlage 3. Zij hebben een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten.

In verband met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om de werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken / verwijderen opgaand groen buiten het broedseizoen). Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde amfibieën en zoogdieren aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in de Provincie Noord-Holland. Het voorkomen van en negatieve effecten op broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen en verblijfplaatsen van vleermuizen wordt uitgesloten. Het voorkomen van overige beschermde soorten kan tevens worden uitgesloten.

Om de rugstreeppad zich niet te laten vestigen in het plangebied gedurende de aanlegfase, is het van belang om het ontstaan van waterplassen op het land te voorkomen.

Op grond van bovenstaande analyse worden negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de bouw en het gebruik van drie woningen aan de Assum te Uitgeest is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en

hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden. Daarom dient er één kant op gewerkt te worden met de start van de werkzaamheden zodat eventueel aanwezige diersoorten het plangebied kunnen verlaten.

Daarnaast zal voorafgaand aan eventuele werkzaamheden nog een nader (veld)onderzoek worden gedaan naar onder andere de (mogelijke) aanwezigheid van de huismus, op aanbeveling van de Omgevingsdienst. De bevindingen daarvan zullen met hen worden gedeeld.

Conclusie:

Het plan is, met inachtneming van de genoemde aandachtspunten, haalbaar voor wat betreft natuur.

4.3.5 Stikstof

Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd waarmee de stikstofdepositie van het project op omliggende natuurgebieden is onderzocht. Voor dit onderzoek zijn zowel de gebruiksfase als de realisatiefase berekend.

De toelichting van de gebruikte parameters voor de berekening van de realisatiefase is terug te vinden in bijlage 5.

Voorts zullen de woningen gasloos worden uitgevoerd; daarom dient alleen de toename van het verkeer te worden beschouwd in de gebruiksfase.

Verkeer

Op grond van de CROW-publicatie 381: "Toekomstbestendig Parkeren" kan worden bepaald dat een vrijstaande woning een verkeersgeneratie kent van maximaal 7,8 mvt/etmaal. Voor de planontwikkeling van deze drie woningen komt dit dus totaal op 23,4 mvt/etmaal.

Bij de berekening is uitgegaan van opname in het heersend verkeerbeeld op het kruispunt van de provinciale weg provinciale weg Jacoba van Beijerenlaan.

Uit de berekeningen van zowel de gebruiksfase als de realisatiefase blijkt dat er geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr. zijn. Voor de berekening zie bijlage 5.

4.3.6 Duurzaamheid

De gemeente Uitgeest stimuleert en ondersteunt initiatieven op het gebied van duurzame ontwikkeling. De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue-processen, hierover zijn afspraken gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder

andere in 2010 bijna de helft minder CO₂ uitstoot realiseren dan in 1990. Het doel van de energietransitie is om een geheel duurzame energievoorziening te hebben in 2050 in Nederland, die dan voor 100% bestaat uit groene energie. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Energieakkoord. Een ander belangrijk onderwerp is circulair bouwen, hiervoor is het programma “Nederland Circulair in 2050” opgesteld.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden. Op grond van deze wet is het niet meer toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hiervan 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 Gebouweisen’. Er worden strengere eisen gesteld om het energiegebruik te verlagen.

GPR Gebouw

GPR Gebouw is een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken. Het is in te zetten als hulpmiddel om te voldoen aan de BENG eisen. Het instrument geeft rapportcijfers op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Hoe hoger de score, hoe duurzamer de woningen(en) GPR gebouw is zowel een communicatiemiddel als praktische maatregelenlijst om nog duurzamer te bouwen. De licentie wordt gratis verstrekt door de Omgevingsdienst IJmond. Er zijn ook websites die initiatiefnemer kan helpen naar een nieuwe energiezuinige woning.

Conclusie:

De informatie is bekend bij initiatiefnemers. De woningen worden gasloos gebouwd en er zal een BENG-berekening worden uitgevoerd, waardoor zal worden voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt.

4.4 Eindconclusie

Voor de ontwikkeling in het plangebied worden op basis van de onderzochte informatie geen belemmeringen verwacht.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

5.1 Planonderdelen

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

Verbeelding

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

1. via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is een bestemming die ook aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één enkel bestemming en soms geldt er een dubbelbestemming. In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de planregels iets geregeld. Dat kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, en kunnen een eigen bestemmingsregel hebben.

Planregels

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels, te weten begrippen en de wijze van meten. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.
2. Bestemmingsregels: In deze regels zijn de bestemmingen opgenomen in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen. De opgenomen bouwregels vormen een vertaling van het beeldkwaliteitsplan.
3. Algemene regels. Deze regels hebben een algemeen karakter en gelden voor het hele plan.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen.

Toelichting

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

5.2 De bestemmingen

In het bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming Wonen opgenomen en een bestemming Tuin, die ingevolge de systematiek van het geldende bestemmingsplan doorloopt tot 1 m achter (het verlengde) van de voorgevelrooilijn. Ook aan de achterzijde van het perceel, grenzend aan het park, is een strook met de Tuin bestemming opgenomen. Binnen de bestemming Tuin gelden beperkingen ten aanzien van de bouwmogelijkheden, die er op zijn gericht het straat- en bebouwingsbeeld stedenbouwkundig zorgvuldig in te richten en te behouden. Binnen de bestemming Wonen is ter plaatse van de beoogde drie woningen een bouwvlak ingetekend. Op de meest Noordelijk gelegen kavel betreft dit een bouwvlak voor de bouw van Stolpwoning op de verbeelding weergegeven met een specifieke bouwaanduiding - stolp. Voor dit bouwvlak geldt een afwijkende maatvoering; een goothoogte van maximaal 4 meter, een bouwhoogte van maximaal 8 meter en een bouwvlak van 12 bij 13 meter. Voor de twee andere woningen gelden respectievelijk een bouwvlak van maximaal 120 m², een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De geldende dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan opgenomen. In de regels zijn nadere regels gesteld ten aanzien van de maximale maten waaraan het hoofgebouw en erfbouw moeten voldoen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12 lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Het opstellen van het bestemmingsplan wordt door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Uitgeest zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit plan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afgesloten.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het plan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. De reacties worden hier samengevat en van een antwoord voorzien.

Participatie

Initiatiefnemers hebben de plannen besproken met de enkele direct omwonenden.

Zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn samengevat in bijlage 6.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Bijlagen

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan 'Inpassing één vrijstaande woning aan de noordzijde van Assum'

Bijlage 2: Beeldregie 3 woningen noordwestzijde Assum januari 2022

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Quicksan natuur, rapportnummer 2022.4034

**Bijlage 5 Stikstofberekening 3 woningen Assum_Daniel Hendriks
Consultancy_2023_04_20**

**Bijlage 6 Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan
'Assum naast 5a'**