

Kleis 42

Gemeente Uitgeest

Opgesteld door: ing. D.A. Hendriks



INHOUD

	TOELICHTING	
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Nieuwe situatie en overwegingen	10
3	Beleidskader	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Regionaal beleid	18
3.5	Gemeentelijk beleid	22
4	Milieu- en omgevingsaspecten	25
4.1	Milieu-aspecten	25
4.2	Omgevingsaspecten	32
5	Juridische regeling	39
6	Economische uitvoerbaarheid	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Beoordeling plan	41
6.3	Conclusie	41
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.1	Overleg	42
7.2	Zienswijzen	42
7.3	Conclusie	42

Bijlagen

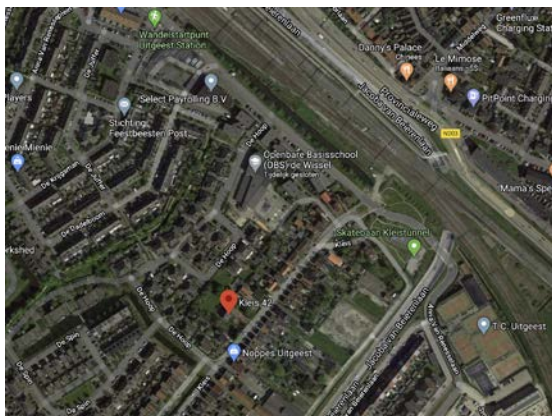
1. Verkennend- en nader bodemonderzoek De Hoop 11a en Kleis 42 te Uitgeest, HB Adviesbureau, 23 juni 2020
2. Stikstofberekening de Hoop naast 11a en Kleis 42, Daniel Hendriks Consultancy, 9 juni 2020
3. Quick scan beschermde planten- en diersoorten Kleis 42 te Uitgeest, Adviesbureau Mertens, september 2020
4. Aanmeldnotitie Kleis 42, Daniel Hendriks Consultancy, 23 juli 2020

1.1 Aanleiding en doelstelling

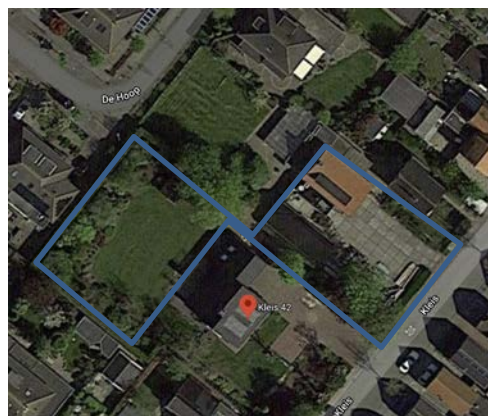
Aan het Kleis in Uitgeest is enige grond rondom de woning Kleis 42 aanwezig die deels bebouwd is, deels onbebouwd, waarvoor een nieuwe functionele / stedenbouwkundige invulling is bedacht. Een bestaande, omvangrijke schuur wordt intern verbouwd tot twee appartementen. Daarnaast is ruimte voor de toevoeging van een vrijstaande woning. Achter de woning Kleis 42 grenst het perceel aan een andere straat, namelijk de Hoop, en hier is ruimte voor nog eens een vrijstaande woning. Met de nieuwe functie voor de schuur wordt een zinvolle nieuwe invulling gegeven aan dit gebouw. Bovendien wordt de grond eromheen ingericht als erf/tuin in plaats van de bedrijfsmatige buitenopslag die momenteel plaatsvindt. Hierdoor verbetert de aanblik in kwalitatief opzicht. De twee vrijstaande woningen vullen het straat- en bebouwingsbeeld aan en ronden de wijk stedenbouwkundig af. Het geldende bestemmingsplan voorziet hier niet in, zodat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Het plangebied

Het plangebied omvat een deels onbebouwde strook grond naast de woning Kleis 42 en is momenteel in gebruik als tuin/erf bij deze woning. Een bestaande schuur maakt tevens onderdeel uit van het perceel. Het Kleis is gelegen in het overwegend planmatig ontwikkeld deel van Uitgeest gelegen ten zuidwesten van de spoorlijn Amsterdam-Alkmaar –het historisch deel van Uitgeest ligt voornamelijk ten noorden van deze spoorlijn.



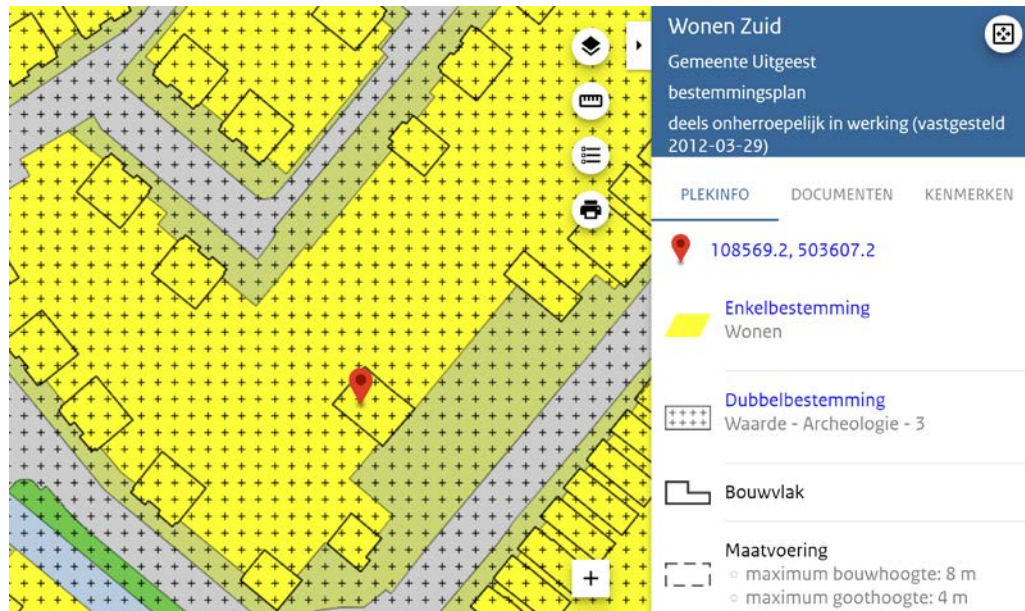
(globale) ligging plangebied



1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Wonen-Zuid, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Uitgeest op 29 maart 2012. Er is aan de gronden een bestemming Wonen en Tuin toegekend, evenals een dubbelbestemming Waarde-Archeologie - 3. Gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water. Gronden met de

bestemming Tuin zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Het voorgenomen gebruik van het perceel voor woondoeleinden past dus binnen de bestemming; het realiseren van twee vrijstaande woningen is evenwel ter plaatse niet mogelijk omdat in de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd en een bouwvlak ter plaatse niet is opgenomen. Ook de ingebruikname van de schuur voor twee appartementen past om deze reden niet in het bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie-3 regelt dat gronden met deze bestemming zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Er mogen op deze gronden ten behoeve van deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m. Ten behoeve van andere bestemmingen (in dit geval Wonen) mag alleen worden gebouwd indien een archeologisch rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige. Dit verbod geldt niet voor bouwwerken tot een oppervlakte van 500 m². Het plan komt niet aan deze oppervlakte (zie hoofdstuk 2) en daarom levert de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-3 geen strijdigheid op.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat tevens een Parapluplan 2017 geldt, zoals vastgesteld op 28 juni 2018. In dit plan wordt geregeld dat ontwikkelingen moeten voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid, hetgeen in essentie inhoudt dat in voldoende parkeerplaatsen moet worden voorzien op eigen terrein. Hier van kan worden afgeweken indien het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of voor zover op andere wijze in

de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien. Zie hoofdstuk 2 voor hoe het parkeren wordt opgelost.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. De toelichting besluit met hoofdstukken over de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en de maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in Uitgeest, een dorp in Noord-Kennemerland. De locatie ligt in het strandwallen- en strandvlaktenlandschap en het Oer-IJ gebied. Tijdens een periode van relatief snelle zeespiegelstijging die tot circa 4500-4000 voor Chr. duurde, bestond dit gebied uit een uitgebreid waddengebied met zandbanken en -platen die gescheiden werden door grote getijdegeulen. Dit waddengebied werd gedeeltelijk afgeschermd van de open zee door een reeks eilanden. Deze eilanden en het waddengebied werden als gevolg van de alomtegenwoordig stijgende zeespiegel geleidelijk omgewerkt en steeds verder naar het oosten verplaatst.

Vanaf 4500-4000 voor Chr. nam de stijging van de zeespiegelstand sterk af en kwam de oostwaartse verplaatsing van de eilanden tot stilstand. Vanuit de Noordzee en de grote rivieren werden grote hoeveelheden zand aangevoerd, waardoor de getijdengeulen geleidelijk verzandden en de reeks eilanden aan elkaar groeide tot een strandwal. Tot ongeveer 0-100 na Chr. bleef de grote aanvoer van zand in stand waardoor de kustlijn steeds verder naar het westen verschoof. Bij die verschuiving werden afwisselend strandvlaktes en strandwallen gevormd. Strandvlakten werden gevormd gedurende perioden met gemiddeld een kleiner aantal of minder hevige stormen. Het strand werd langzaam breder en op de hogere delen die alleen tijdens springvloed en zware storm onder water stonden kon zich vegetatie (gras en struiken) vestigen en vormden zich kleine solitaire duinen. In perioden met meer en/of hevigere stormen werd het door de zee aangevoerde zand boven de vloedlijn op het strand hoog opgeworpen in een rug, een strandwal.



Uitgeest

Uitsnede kaart Chr. SGrooten, 1569-1573

De strandwallen waren vanwege de hogere ligging geschikte locaties voor bebouwing. De lager gelegen strandvlakten waren dat niet. Hierdoor is het langgerekte, lintvormige bebouwingspatroon ontstaan, dat zo kenmerkend is voor dit gebied. Op de strandwallen heeft generaties lang akkerbouw en later vooral tuinbouw (aardbeien en groenten) plaats gehad en in de 20^e eeuw vooral bollenteelt. Uitgeest is ontstaan op een strandwal, de meest oostelijke van de drie strandwallen in dit gebied.

De strandwallen zijn vrijwel allen noord-zuid georiënteerd. Hoewel het plangebied formeel gezien deel uitmaakt van Uitgeest, ligt het ook nabij een oorspronkelijk geestdorp, namelijk Assum, die rond 700 na Chr. ontstonden. Geestdorpen waren kleinschalige agrarische gemeenschappen die bestonden uit een klein ovaal complex van bouwlanden, waaromheen de boerderijen waren gesitueerd. De Tolweg en de Kleis zijn de historische structuren van Assum en hier bevindt zich dan ook verspreid traditionele bebouwing. De Kleis is de verbindingsweg tussen Uitgeest en Assum. In de tijd dat verharding wenselijk werd voor het verkeer, is dit pad verworden tot een plankenpad op klei. De oorspronkelijke naam van de Assummerweg is hierdoor langzaam gewijzigd in "Kleis".



Historische foto Tolweg (1895) nabij kruising De Weeg (links) en Assum (rechts)

De uiteindelijke planmatige ontwikkeling van dit gebied, hangt echter sterk samen met de ontwikkeling van Uitgeest. Door haar gunstige geografische ligging, nabij het huidige Alkmaarder- en Uitgeestermeer en het (Oer)IJ had het dorp reeds voor 1600 banden met de zeevaart. Daarnaast ontstond een diversiteit van nijverheidstakken zoals de scheepsbouw, de stokken- en blokkenmakerij, de zeildoekweverij, de houtzagerij, de hennepklopperij en de touwslagerij. In de 2^e helft van de 19^e eeuw werd naast het traditionele boerenbedrijf, de veehouderij, de bloembollenkwekerij een belangrijke drijfveer voor de bloei van het dorp. Aan het einde van de 19^e eeuw vestigde zich hier de Hollandse Melksuikerfabriek. De komst van de spoorwegen speelde hierbij een belangrijke rol. Na WOII verdween de bloembollenteelt geleidelijk uit Uitgeest, doch het dorp groeide verder mede door de komst van nieuwe inwoners. Nadat de openliggende plekken in het oude dorp werden volgebouwd ontstonden nieuwe wijken als De Koog en De Kleis(West), waar het plangebied in ligt.

De wijk is ontstaan vanaf en bestaat voor ca. 80% uit koopwoningen met een gemiddelde WOZ waarde van € 306.000,- (2019). De Kleis is in de jaren '90 van de 20^e eeuw gerealiseerd en heeft een monofunctionele opzet met voornamelijk woonfuncties. Nabij het spoor is het functioneel beeld gemengder: er komen hier een supermarkt, kantoorpanden en een school voor. De wijk wordt ontsloten door de Anna van Renesselaan die de belangrijkste hoofdontsluitingsroute door het gebied vormt en als een binnenringweg door de woonwijk loopt. Binnen de woonwijk De Kleis zijn vier kwadranten te onderscheiden. Kenmerkend is met name het introverte karakter van de buurten en de naar binnen gerichte oriëntatie van de bebouwing.

Dit introverte karakter komt terug in de Hoop. De straat is in zichzelf gekeerd en bestaat vrijwel zonder uitzondering uit twee-onder-één kappers van hetzelfde typologie, bestaande uit twee bouwlagen met kap. Het gebied kent mede hierdoor een zorgvuldig opgezet straat- en bebouwingsbeeld en doet rustig en dorps aan.



Impressies plangebied Kleis

De Kleis zelf is maakt zoals aangegeven onderdeel uit van een historische structuur en dit uit zich met name in de traditionele bebouwing die hier voorkomt, welke wordt afgewisseld met moderne, meer recente woonhuizen. De traditionele bebouwing bestaat uit doorgaans uit één bouwlaag met kap, dikwijls loodrecht gericht op de

straat. De bebouwing staat steeds op enkele meters van de straat. De meer recente bebouwing is wat grootschaliger, en bestaat uit twee bouwlagen met kap. Een parallelle sloot maakt tevens onderdeel van de historische structuur. Richting het spoor vernauwt het straatprofiel zich en is de bebouwing aan weerszijden traditioneel en meer aaneengesloten.



Impressies Kleis



Ter plaatse van het plangebied staat een omvangrijke schuur die qua vormgeving vergelijkbaar is met een woning: ze bestaat uit twee bouwlagen met kap. Hier was voorheen een bedrijf aanwezig, waarschijnlijk verklaarbaar vanuit het historische karakter van het Kleis, waarbij de functionele invulling meer organisch dan planmatig verliep en er dus naast woningen ook andere functies aanwezig waren. Aan de 'Hoopzijde' is het beeld anders, hier is de opzet volledig planmatig en de functionele opbouw bestaat uit nagenoeg alleen de woonfunctie.

Het perceel is momenteel in gebruik als tuin bij de woning Kleis 42.



Impressie vanaf de Hoop

2.2 Nieuwe situatie en overwegingen

Zoals aangegeven, bestaat het initiatief er uit het bestaande bedrijfsgebouw om te schakelen naar een woonfunctie voor 2 appartementen. Het gaat om een in pandige functiewijziging waarbij aan het uiterlijk enkele verbeteringen worden doorgevoerd zonder dat dit wezenlijk wijzigt. Onder meer komt er een entree deur en een gewijzigde gevelkozijn invulling. Tegelijk wordt de buitenopslag verwijderd en de bedrijfsfunctie beëindigd. Het stedenbouwkundig beeld wijzigt niet en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. Nu slechts sprake is van een in pandige functiewijziging, wordt dit onderdeel vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening 'gekruid', via een reguliere procedure.

Direct ten zuiden van dit gebouw is ruimte voor een vrijstaande woning. Voor de rooilijn wordt Kleis 40 aangehouden zodat de nieuwe woning past in het straat- en bebouwingsbeeld. De afstand tot de aangrenzende woningen is vergelijkbaar met het patroon ter plaatse, zodat de extra woning de ritmiek ter plaatse versterkt. Bovendien past het plan binnen de Beleidsregel extra woning op 1 perceel van de gemeente Uitgeest (zie hierna).

Voorname overwegingen gelden ook voor de 'achtertuin' van Kleis 42 die grenst aan de Hoop. Hier is plek voor een woning die op de Hoop georiënteerd kan worden en die het beeld ter plaatse stedenbouwkundig afrondt. De woning zal qua massa en typologie vergelijkbaar zijn met hetgeen aan de Hoop qua verschijningsvorm meer voorkomt.

Zie ook navolgende situatieschets.

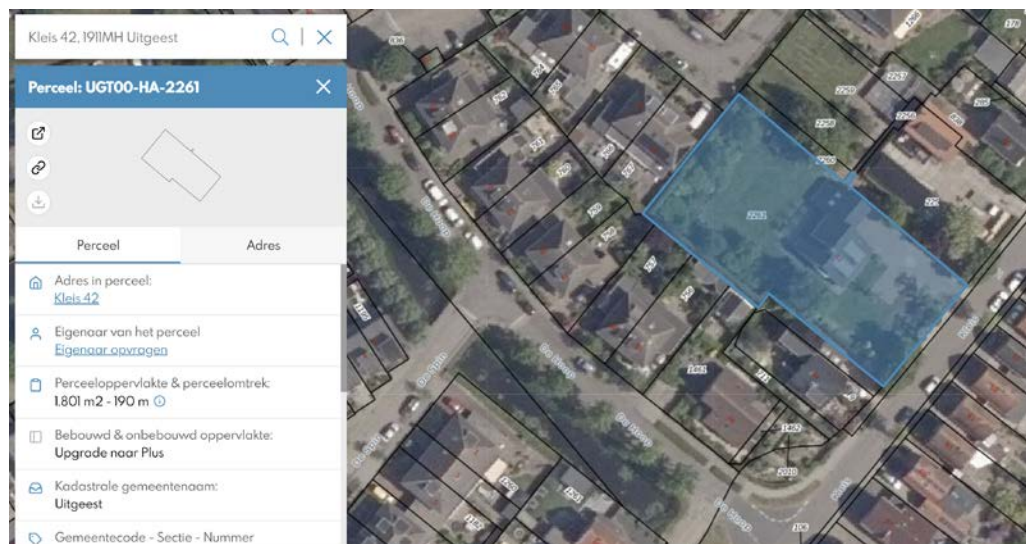
Allereerst de voorwaarden uit de voornoemde Beleidslijn. Deze luiden:

I. De nieuwe woning is vanaf de openbare weg bereikbaar en deze toegangsweg dient een minimale breedte te hebben van 4,5m, waarvan 3,25m verhard dient te zijn.	VI. Bestaande bijgebouwen kunnen omgezet worden naar een hoofdfunctie, mits er wordt voldaan aan onderdeel I t/m V van deze beleidsregel, het voldoet aan het gestelde in Bouwbesluit 2012 of aanverwante danwel vervangende regelgeving op dit beleidsgebied en de stijl van de bestaande bebouwing wordt aangehouden.
II. voor de nieuwe woning is parkeren op eigen terrein verplicht volgens de geldende parkeernorm.	VII. Er wordt geen maximum gesteld aan het aantal extra woningen.
III. De oppervlakte van het perceel voor zowel de nieuwe als de bestaande woning is 400 m2 of groter.	VIII. Bovengenoemde punten zijn van toepassing voor het gebied dat aangegeven is op een nieuwe bijgevoegde overzichtskaart, met uitzondering van de "achtererven Kleis"
IV. de oppervlakte van de begane grond van de nieuwe woning is maximaal even groot als de huidige woning met een minimum van 60 m2.	IX. Een bestaande stolp (Noord-Hollandse boerderij met vierkante vorm en piramidevormig dak) mag worden gesplitst in maximaal 4 zelfstandige wooneenheden. Dit geldt voor stolpen zowel binnen het gebied zoals aangegeven in bijlage I als in het buitengebied.
V. De nieuw te bouwen woning mag net zoveel bouwlagen hebben als de bestaande woning en dient te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 of aanverwante danwel vervangende regelgeving op dit beleidsgebied en dient voorzien te zijn van een kap.	

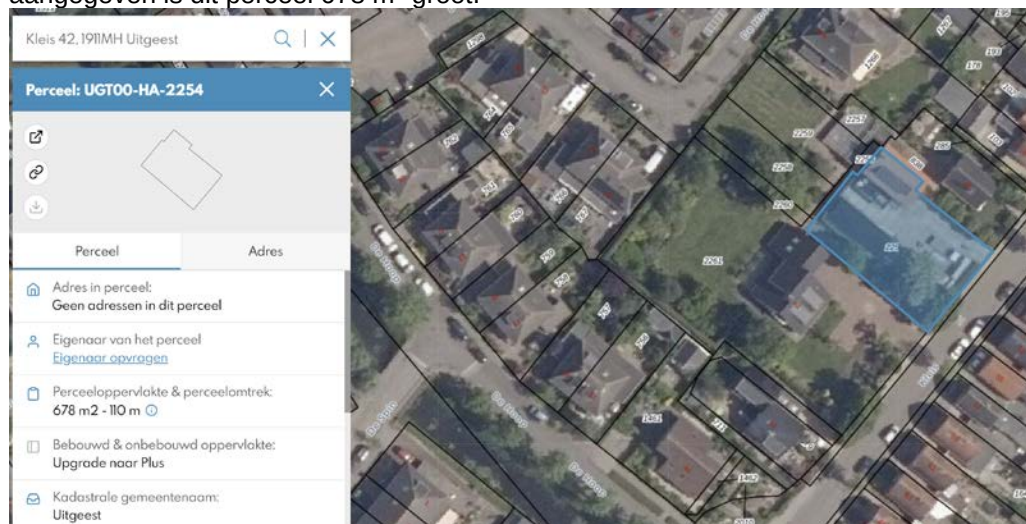
Ad 1. De nieuw te bouwen woningen grenzen beiden aan openbaar toegankelijk gebied. Er hoeft dus geen nieuwe infrastructuur worden aangelegd om beide woningen te kunnen bereiken. Wel wordt voor beide woningen een nieuwe in- en uitrit aangelegd. Er wordt daarmee voldaan aan voorwaarde 1.

Ad 2. Ingevolge het gemeentelijk parkeerbeleid is er 1,7 parkeerplaats op eigen terrein benodigd. Voor beide nieuwe woningen worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Volledigheidshalve wordt vermeld dat voor het appartementengebouw ingevolge de parkeernorm 3,4 parkeerplaatsen nodig zijn~naar boven afgerond 4; er worden er 4 op eigen terrein gerealiseerd. Er komen dus 8 parkeerplaatsen terwijl er 7 nodig zijn; er wordt daarmee voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

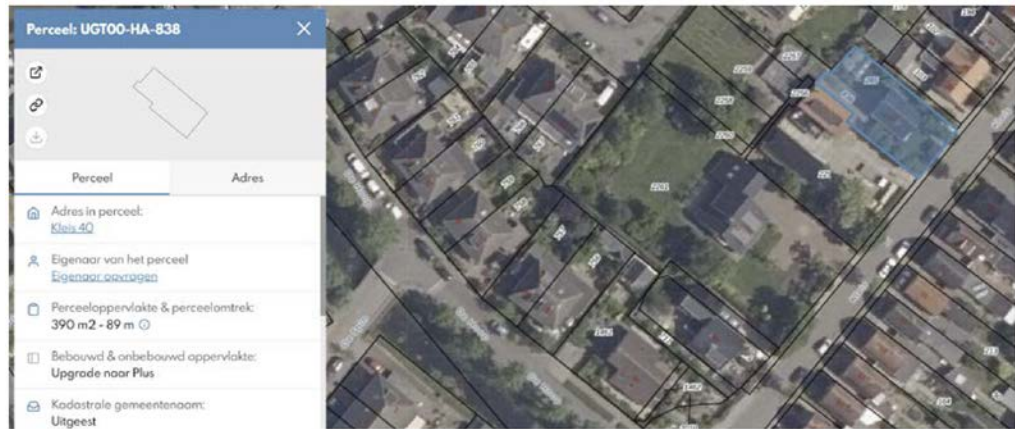
Ad 3. De nieuwe woning aan De Hoop kan gezien worden vanuit de Kleis 42 als bestaande woning- deze wordt er 'achter' geplaatst, en op hetzelfde kadastrale perceel (UGT00-HA-2261). Dit perceel is 1.801 m² groot, zodat voldaan wordt aan de eis dat beide percelen minimaal 400 m² moeten zijn.



Het appartementengebouw + vrijstaande woning komt op UGT00-HA-2254, zoals aangegeven is dit perceel 678 m² groot.



Wanneer Kleis 40 als uitgangspunt geldt, dan is er niet voldoende ruimte qua perceelsgrootte om met de nieuwe woningen te voldoen aan het criterium van 400 m² per woning. Het perceel is nl. 390 m² groot.



Wanneer echter het perceel Kleis 42 als uitgangspunt geldt, dan is er wel voldoende ruimte qua perceelsgrootte om in totaal 5 woningen te positioneren. Het bestaande kadastrale perceel waar Kleis 42 is gesitueerd, heeft namelijk zoals aangegeven een oppervlakte van 1.801 m². Het kadastrale perceel waar nu de woningen zijn beoogd, heeft een oppervlakte van circa 678 m². In totaal zou dat circa 2.481 m² aan perceelsoppervlakte opleveren. Dat is voldoende om 400 m² per woning te kunnen faciliteren. Een en ander houdt in dat met een kadastrale herschikking alle woningen/woongebouwen (inclusief de bestaande woning no. 40; dit perceel moet 10 m² extra krijgen) over een perceel van 400 m² kunnen beschikken. Dit is een kwestie van uitvoering; er geldt op voorhand dus geen beperking dat niet voldaan kan worden aan de Beleidslijn op dit punt.

Ad 4. De oppervlakte van de begane grond van Kleis 42 bedraagt ca. 180 m². Beide nieuwe woningen worden kleiner dan dat, maar zijn groter dan het vereiste minimum van 60 m². Er wordt dus voldaan aan de voorwaarde.

Ad 5. Indien van de woning Kleis 42 als bestaande woning voor de nieuwe woning aan de Hoop wordt uitgegaan, geldt dat voldaan wordt aan dit criterium. De woning aan de Hoopzijde zal bestaan uit twee bouwlagen met kap. Dit komt overeen met het straat- en bebouwingsbeeld aan de Hoop, waar vrijwel zonder uitzondering sprake is van deze massa's. Door een woning bestaande uit twee bouwlagen met kap te realiseren wordt beter aangesloten bij het stedenbouwkundig beeld.

De nieuwe woning aan de Kleis zal net als no. 42 bestaan uit één bouwlaag met kap.

Ad 6. In dit geval is het de bedoeling om in een bestaand bijgebouw woningen te realiseren. Het bestaande uiterlijk en de vormgeving wordt niet gewijzigd. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal nader moeten worden aangetoond dat voldaan kan worden aan het Bouwbesluit 2012 of de rechtsopvolger daarvan (naar alle waarschijnlijkheid het Besluit bouwwerken leefomgeving).

Voorts wordt een bestaand bijgebouw (bedrijfspan) omgezet naar 2 woningen. Deze is met een separate procedure vergund en voldoet voor het overige aan de andere

voorwaarden (wel is het perceel kleiner dan 400 m², doch deze afwijking is in stedenbouwkundig opzicht geen bezwaar en bovendien valt dit via een kadastrale herschikking aan te passen, zie onder 3).

Ad 7. Deze voorwaarde levert geen beperkingen op.

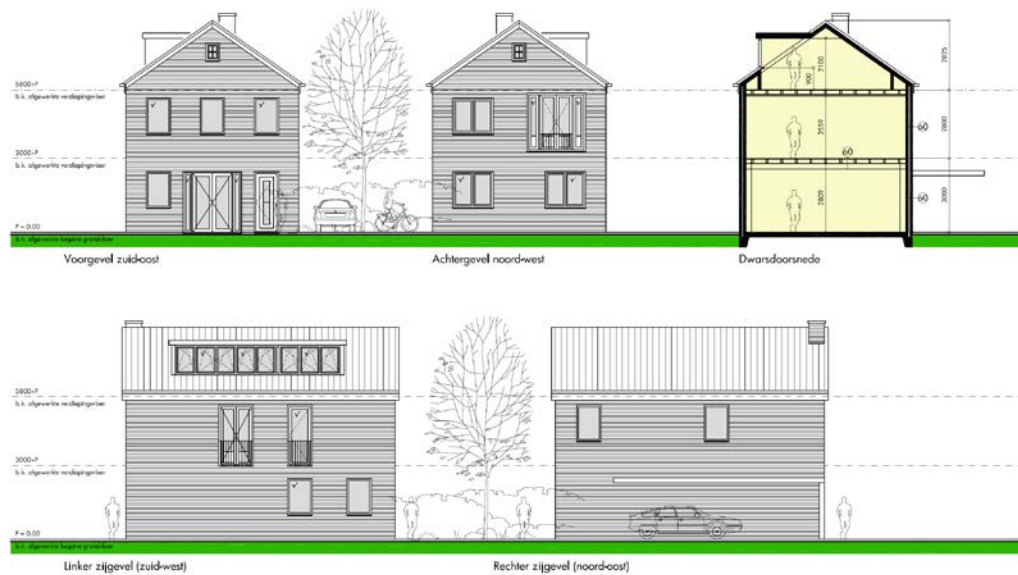
Ad 8. Het perceel bevindt zich binnen het in de beleidsnota aangegeven gebied (het ligt niet binnen het gebied 'Achtererven Kleis', daar deze achtererven aan de 'andere kant' van de Kleis liggen, tussen de Kleis en de Jacoba van Beijerenlaan).

Ad 9. Er is ter plaatse geen stulp aanwezig, deze voorwaarde is derhalve niet relevant.

Om voornoemde redenen kan medewerking worden verleend aan het initiatief. In navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het plan ook past binnen het ruimtelijk relevante beleid van diverse overheden en milieu- en omgevingswet- en regelgeving.



Situatieschets nieuwe situatie, Jan de Wit architect



Gevelaanzichten appartementengebouw, Jan de Wit architect

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Aan elk bestemmingsplan ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen gemeentelijk beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijv. wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een bestemmingsplan van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft mede gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk en de provincie. Provinciaal en gemeentelijk beleid zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, c.q. het rijksbeleid. Rijks, provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid, dat de achterliggende gedachte van het bestemmingsplan vormt, komt daarna aan de orde.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken, omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen, onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. In de structuurvisie schetst het rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Van deze drie doelen benoemt het rijk 13 nationale belangen. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Beoordeling en conclusie: voor het plangebied is met name de hoofddoelstelling "waarborgen van een leefbare en veilige woonomgeving" van toepassing.. Dit plan versterkt de kwaliteit van de leefomgeving doordat een momenteel onbebouwde strook bebouwd wordt en de wijk stedenbouwkundig wordt afgerond. Tevens wordt een bedrijfspand dat niet meer voor bedrijfsactiviteiten in gebruik is hergebruikt voor appartementen, waarmee sprake is van duurzaam ruimtegebruik en een in potentie overlast veroorzakende functie verdwijnt.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening (Barro/Bro, 2012)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het 1e deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. Per 1 oktober 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd en is de Ladder van duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Met de uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden.

Het laatste belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op 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.*

Beoordeling en conclusie: onderhavige ontwikkeling voorziet in het toevoegen van vier woningen. 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 (plannen tot 11 woningen) zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Deze ontwikkeling is daarom ook niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Verdere toetsing aan de Ladder kan daarom derhalve achterwege blijven.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *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 een 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 volledig 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 zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap 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: Dit plan voorziet in de toevoeging van vier woningen in Bestaand Stedelijk Gebied en draagt in bescheiden mate bij aan de wens de druk op de woningmarkt weg te nemen. Daarbij worden woningen in verschillende segmenten aangeboden.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2020

In deze verordening worden regels gegeven omtrent de inhoud van (bestemmings)plannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de verordening worden algemene regels gegeven voor de Provinciale Planologische Commissie, de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling, bedrijventerreinen en detailhandel, de mogelijkheden voor woningbouw in het landelijke gebied, de vereiste ruimtelijke kwaliteit verbonden met stedelijke en niet-stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied, de Groene en Blauwe Ruimte, energie en landbouw. De meest recentelijke versie dateert van dit jaar.

Beoordeling en conclusie: In artikel 5a is geregeld dat een (bestemmings)plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als die in

overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken. In Noord-Holland is dat het geval als de opgave past binnen de regionale planningsopgave.

Voor de definitie van Bestaand Stedelijk Gebied wordt verwezen naar het begrip uit het Besluit ruimtelijke ordening: 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. Op basis van deze definitie valt het plangebied binnen BSG. De provincie stelt, behoudens artikel 8 en 33 geen eisen aan bouwen binnen Bestaand Stedelijk Gebied.

Artikel 8a luidt:

1. De toelichting van een bestemmingsplan bevat een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met:
 - a. de risico's van en bij overstroming, en;
 - b. de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken.
2. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen over de inhoud van de beschrijving als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 33 luidt:

1. Bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructurering) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en in zet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van rest warmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa.
2. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

Over de meerlaagse veiligheid wordt aangegeven dat er geen overstromingsrisico's zijn anders dan de bestaande. Voorts zal de woningbouw voldoen aan de duurzaamheidseisen zoals die in het Bouwbesluit zijn opgenomen.

Het voorliggende plan is niet in strijd met de provinciale verordening.

Op dit moment ligt een nieuwe ontwerp verordening ter inzage. Deze levert in relatie tot dit initiatief geen inhoudelijke wijzigingen op.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal Actie Programma

Het maken van woningbouwafspraken is in de provincie Noord-Holland geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (art. 5a). Hierin is vastgelegd, dat bestemmingsplannen enkel een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk kunnen maken indien over de gewenste ontwikkeling binnen de regio schriftelijke afspraken zijn gemaakt.

Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP's). De gemeenten binnen een regio moeten het dan ook gezamenlijk eens worden over de gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In een RAP wordt in feite ingegaan op de behoefte aan woningbouw. Hoewel dit plan niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling (zie eerder dit hoofdstuk) is het toch zinvol naar de behoefte te kijken. Uit jurisprudentie blijkt immers dat ook voor ontwikkelingen die niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken, de nut en noodzaak moet worden aangetoond.

Om uit te maken of sprake is van een regionale behoefte zijn door GS de vraaggestuurde woningbehoeftecijfers tot 2040 vastgesteld (vervat in de Monitor Woningbouw, meest recentelijk die uit 2019). Deze cijfers hanteert de provincie, naast de RAP's, bij het beoordelen van nut en noodzaak van woningbouw, conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Het gaat hier dus om een provinciale prognose. De cijfers zijn beschikbaar per regio en gemeente. Deze cijfers zijn aan alle regio's beschikbaar gesteld door de provincie.

Monitor Woningbouw 2019

In 2018 zijn er ruim 3.000 nieuwbouwwoningen meer gebouwd dan in het jaar ervoor. In 2017 waren dat er namelijk 10.900 en in 2018 waren dat er 14.000. Deze stijging in nieuwbouwproductie voltrok zich geheel in Noord-Holland Zuid. In Noord-Holland Noord bleef de productie in 2018 gelijk ten opzichte van 2017. Ondanks deze stijging is er in alle regio's, afgezien van de Kop van Noord-Holland, nog wel sprake van een inhaalvraag. Dat is het aantal woningen dat bovenop de verwachte vraag naar woningen gebouwd zou moeten worden om de (demografische) druk op de woningmarkt te laten afnemen.

Positief is dat in alle regio's op papier voldoende capaciteit aanwezig is, zowel voor de behoefte tot 2030 als de behoefte tot 2040. Dit is inclusief de inhaalvraag. De totale netto plancapaciteit is in 2019 voor Noord-Holland 395.800 woningen. Dit is 15.900 woningen lager dan in 2018. Deze afname zit voornamelijk in de zachte plannen in Noord-Holland Zuid. Het gaat dan met name om potentiële locaties in Amsterdam. In Noord-Holland Noord is de plancapaciteit gestegen ten opzichte van vorig jaar met 10.700 woningen.

De harde capaciteit is belangrijk om op korte termijn te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. Dit zijn woningbouwplannen die zijn vastgesteld in een bestemmingsplan en waar bouwen planologisch gezien mogelijk is. Voor de korte termijn geldt vaak als vuistregel dat een regio minimaal voldoende harde capaciteit moet hebben om 3 tot 5 jaar vooruit te kunnen. Dit is in het merendeel van de regio's niet het geval; West-Friesland, Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland/ IJmond hebben minder woningen in harde capaciteit zitten dan de groei van de woningbehoefte tot 2025. Het is zaak dat op korte termijn zachte plannen omgezet worden in harde plannen.

Uitgeest is zowel onderdeel van Metropoolregio Amsterdam als van Noord-Holland Noord. Uitgeest maakt woningbouwafspraken in het kader van het Regionale Actieprogramma (RAP) met de regio Alkmaar. Bij tabellen waar de regio-indeling verschillende regio's bevat, valt Uitgeest dus onder de regio Alkmaar. Wanneer in een

tabel het totaal voor de MRA of voor Noord-Holland Noord wordt weergegeven, valt Uitgeest daar bij beiden ook onder.

Voor de regio Alkmaar is een behoefte tot 2025 geschat van 6.500 woningen, van 9.400 woningen tot 2030 en 10.400 woningen tot 2040¹. De netto plancapaciteit bedraagt 18.700 woningen.

	Woningbehoefte 2019-2025	2019-2030	2019-2040	Netto plan­capa­ci­teit	Hard	Zacht
Kop van Noord-Holland	1.700	2.000	0	7.800	2.600	5.200
Westfriesland	4.500	7.100	7.500	13.300	4.300	9.000
Regio Alkmaar	6.500	9.400	10.400	18.700	8.800	9.900
Zaanstreek-Waterland	8.000	13.500	20.900	40.500	6.600	34.000
Amsterdam	30.600	56.200	100.900	227.200	44.000	183.200
Amstelland-Meerlanden	12.900	20.900	31.000	53.000	9.200	43.800
IJmond/Zuid-Kennemerland	7.900	13.300	20.700	23.800	4.000	19.800
Gooi- en Vechtstreek	5.500	8.300	10.400	11.500	6.100	5.400

Het is zaak dat op korte termijn zachte plannen omgezet worden in harde plannen. In de regio Alkmaar is er tot 2025 voldoende harde capaciteit aanwezig om te voorzien in de groei van de woningbehoefte. Voor de periode 2025-2030 is het echter van belang dat in alle regio's, afgezien van de Kop van Noord-Holland, (een gedeelte van de) zachte plannen hard worden. Verder is het nodig dat de harde plan­capa­ci­teit op korte termijn daadwerkelijk naar stenen wordt omgezet, zodat de inhaalvraag met name in regio's met een woningtekort wordt ingelopen. Om de productie te halen is het noodzakelijk planuitval te beperken en zachte plannen, indien ze aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag, hard te maken

Hoewel er voldoende plannen zijn, is er, wanneer sec de harde plan­capa­ci­teit wordt beschouwd, dus een tekort. Doorgaans moet immers om de vraag te bepalen gekeken worden naar de harde plan­capa­ci­teit versus de behoefte (in sommige gemeenten worden de buitenstedelijke plannen ook niet meegenomen). Dit blijkt uit jurisprudentie, zie hiervoor 201506063/1/R6, alsook uit de meest recente Handreiking bij de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur & Milieu: "Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plan­capa­ci­teit)". Weliswaar staat deze Handreiking op een website van een semi-overheidsorgaan, infomil, doch expliciet staat aangegeven dat deze Handreiking afkomstig is van het Rijk.

¹ Harde plannen kortweg waarvoor een vastgesteld/onherroepelijk bestemmingsplan geldt; bij zachte plannen is dat niet het geval

Nieuwe Ladder, waarom?

- De Ladder voor duurzame verstedelijking is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot een constante stroom jurisprudentie. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 juni 2017 een [overzichtsuitspraak](#) gedaan over de Ladder.
- In de praktijk werd de toepassing van de Ladder als lastig ervaren en bleef vaak achterwege. Het Rijk heeft met alle partijen in het veld verkend wat mogelijke oplossingen zijn voor de geconstateerde knelpunten. Mede aan de hand van deze verkenning is de Ladder gewijzigd.
- Om gebruikers goed te kunnen ondersteunen bij de toepassing van de nieuwe Ladder heeft het Rijk een [nieuwe handreiking](#) opgesteld.

Tot slot staat het in een 'externe handreiking nut en noodzaak' van de provincie Noord- Holland zelf ook aangegeven: *"Lokaal is er vraag naar 300 woningen. Het harde aanbod is 175 woningen. Om te bepalen of er nog ruimte is voor dit plan, wordt de volgende berekening uitgevoerd: vraag – hard aanbod = resterende ruimte voor woningbouw. In dit geval betreft het 300-175 = 125 woningen. Het plan bedraagt 100 woningen, dus het past binnen de nog resterende lokale kwantitatieve behoefte"*. Verder geven recente woningmarktgegevens aan dat de Metropoolregio Amsterdam, alsook kleinere gemeenten niet kunnen voorzien in hun woningbehoefte. Gelet op deze ontwikkelingen doen zich daarmee mogelijkheden voor om plannen toe te voegen aan de plancapaciteit.

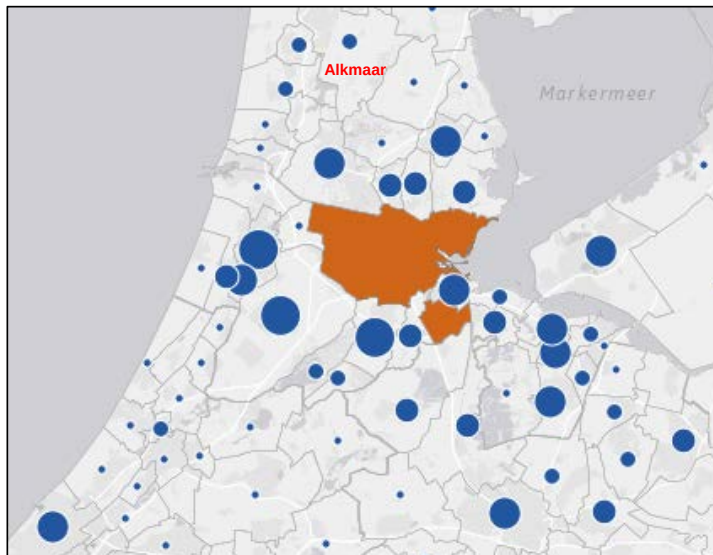
De regio Alkmaar heeft in 2016/2017 haar Regionaal Actie Programma 2016-2020 wonen (RAP) vastgesteld. Met dit RAP willen de gemeenten komen tot een optimale ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Alkmaar. De regio gemeenten hebben afgesproken dat zij naast het RAP met elkaar ook een convenant afsluiten. In dit RAP is voor Uitgeest een behoefte tot 2026 bepaald van 450 woningen, terwijl er plannen zijn voor 375. Er is daarom een indicatieve ruimte van 75 woningen. Ook gezien het RAP is er dus kwantitatieve ruimte.

Kwalitatieve behoefte

In voornoemd RAP staan alleen over levensloopbestendige woningen en sociale en middeldure huur en het stimuleren op deze typen expliciete uitspraken. Dat wil niet zeggen dat er aan andere typen geen kwalitatieve behoefte is. Zoals aangegeven, wordt Uitgeest ook geacht onderdeel uit te maken van de MRA. In het Regionaal Actie Programma (RAP) van de voormalige stadsregio Amsterdam (thans Metropoolregio Amsterdam) is de woningbehoefte afgezet tegen de harde plancapaciteit voor de periode 2015-2025. Daaruit volgt dat voor alle segmenten geldt dat de harde plancapaciteit niet kan voorzien in de kwalitatieve behoefte. Ten aanzien van het woonmilieu geldt dit het meest voor meergezinswoningen in een stedelijk woonmilieu en voor eengezinswoningen in een suburbaan woonmilieu. De Oplegger Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 t/m 2020 is toegevoegd aan het RAP. Herhaald wordt in de regio Amsterdam de woningbehoefte zo groot is, dat in vrijwel alle marktsegmenten tekorten zijn.

Het bestemmingsplan voorziet in extra woningen in een urbaan milieu geschikt als eengezinswoning, welke naar verwachting in het middensegment terecht komen (koop). Ook in kwalitatieve zin voorziet het plan dus in een behoefte.

Uit cijfers die het CBS in juni 2016 publiceerde bleek dat in de jaren 2014 en 2015 voornamelijk meer jonge gezinnen de grote steden verlieten. In 2015 verhuisde ruim 10 procent van de Amsterdamse gezinnen met kinderen tot vier jaar naar een andere gemeente, in 2012 was dat nog geen 6 procent. De jonge gezinnen die uit de grote stad vertrekken hebben vaak een hoog inkomen. Uit de verhuisbewegingen blijkt dat naarmate het inkomen van een jong gezin daalt, het aantal gezinnen dat de stad verlaat ook afneemt. Ook bij deze jonge gezinnen geldt dat zij zich voornamelijk in de randgemeenten van de Amsterdam vestigen, zoals navolgende afbeelding ook weergeeft.



Bestemming van gezinnen met kinderen verhuisd uit Amsterdam in 2015 (Bron: CBS).

In het RAP voor de regio Amsterdam wordt dan ook een rol toebedeeld aan de randgemeenten om de uitstroom op te vangen. Hier ligt een extra reden om te beargumenteren dat er behoefte bestaat aan extra woningbouw.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 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. 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:

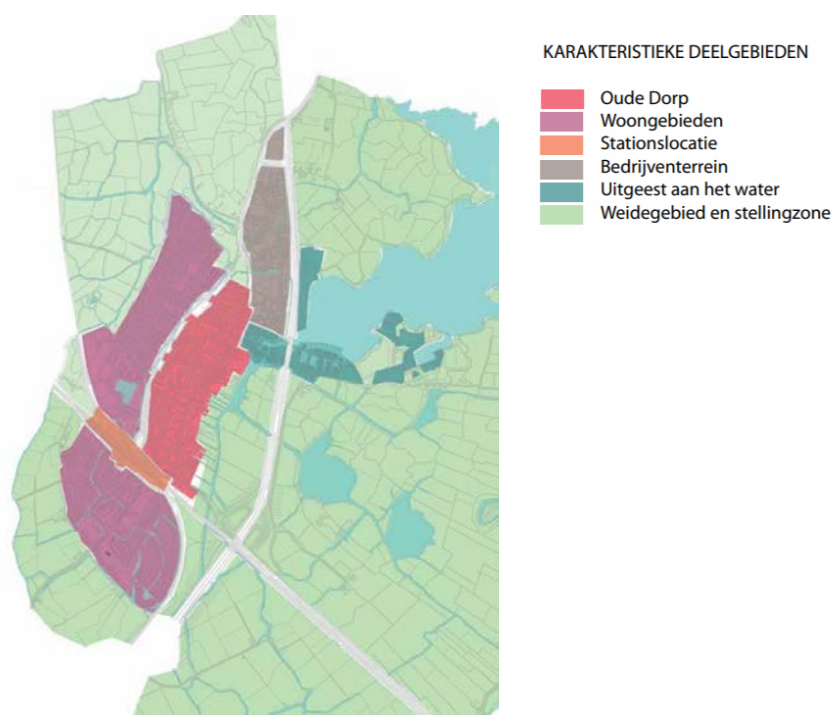
- Een initiatief levert een bijdrage aan de identiteit en kwaliteit van het dorpsdeel waar het in ligt.

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.

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'.



Indeling deelgebieden

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 die voor een groot deel voortuinen. De woongebieden ten zuiden van de spoorlijn kennen duidelijke groen- en waterstructuren. De woningen zijn geclusterd in ruimtelijke eenheden. Per eenheid is er een duidelijk vormverwantschap tussen architectuur, stratenpatroon en inrichting van de openbare ruimte. Anders dan in de oudere nieuwbouwwijken is de architectuur per straat verschillend.

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 groenstructuur, waterstructuren en omvang van het openbaar gebied vormen de kwaliteitsdragers van het gebied en dienen behouden, samenhangend en waar mogelijk versterkt te worden.
- Een groene geleding tussen Uitgeest en Heemskerk blijft in stand.

Kerkopgave 3 (of C) is tevens relevant en bestaat uit de wens een gevarieerd woningbestand te realiseren. Uitgeest is nu en in de toekomst goed bereikbaar, er is een gevarieerd woningbestand en er is een hierop afgestemd voorzieningenniveau. De opgaven 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. Dit laatste komt ook terug in kernopgave 4/D: de wens om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte; bouwen binnen binnenstedelijk gebied in de vorm van verdichting voor een – en tweepersoonshuishoudens heeft de voorkeur.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief voorziet in woningbouw in bestaand stedelijk gebied, zodat een bijdrage wordt geleverd aan de woningbehoefte en tegelijk duurzaam wordt omgegaan met de beschikbare ruimte. Door binnenstedelijk te bouwen wordt de doorstroming bevordert en wordt een betere basis gelegd voor behoud van het voorzieningenniveau. Tevens wordt aangesloten bij de stedenbouwkundige karakteristiek van de wijk en wordt deze in stedenbouwkundig opzicht afgerond, zodat de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Tot slot zullen de woningen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen; zo worden de woningen gasloos gebouwd. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.5.2 Beleidslijn extra woning op 1 perceel (2017)

Zie hiervoor hoofdstuk 2.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Algemeen

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

Beoordeling

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van vier woningen. Dit is een activiteit die is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

Bij de beoordeling neemt het bevoegd gezag onder meer III van de Europese richtlijn in acht. Deze omvat drie hoofdcriteria:

1. De kenmerken van een project;
2. De plaats van een project;
3. De kenmerken van de potentiële effecten.

Kenmerken en plaats zijn beschreven in hoofdstuk 2. Op de kenmerken van de effecten wordt in dit hoofdstuk ingegaan.

Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (deze bedraagt 2.000 woningen) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen en in een bijgevoegde aanmeldnotitie² voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.1.2 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

² Aanmeldnotitie Kleis 42, Daniel Hendriks Consultancy, 23 juli 2020

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Beoordeling

In de eerste plaats wordt getoetst of de functie past in de omgeving. Voorliggend plan ziet op de realisatie van vier woningen. Dit is een milieugevoelige functie. Er zijn in de omgeving echter geen bedrijven aanwezig zodat van een acceptabel woon- en leefklimaat sprake zal zijn en bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. In de tweede plaats moet worden bepaald of de omgeving de nieuwe functie toelaat. Richtinggevend hierin zijn de indicatieve onderzoekszones zoals opgenomen in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Van een woning gaat evenwel geen hinder uit.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.3 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 (althoewel eerstgenoemde nog niet in werking getreden is, kan er al wel rekening mee worden gehouden).

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 te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) 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- of 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

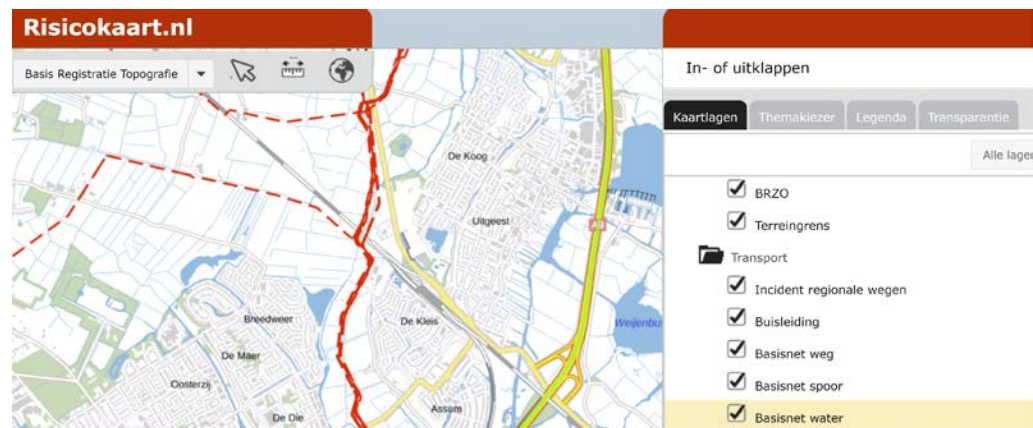
overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}).

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 bij 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 wordt uitgedrukt in een risicocurve. 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. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Situatie plangebied

Uit de beoordeling van de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat er geen Bevi-inrichtingen of vuurwerkbedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn en dat het plangebied niet binnen een invloedsgebied ligt van aangewezen routes voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoorweg of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de risicokaart; enkele buisleidingen van de Gasunie vallen op (rood gestippelde lijn). Hier wordt onder hoge druk gas vervoerd. De afstand bedraagt echter meer dan 450 m, zodat geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Voorts ligt de A9 in het Basisnet. De A9 ligt echter op ruim 900 m van het plangebied, zodat hier geen risico's van te verwachten zijn.



Uitsnede risicokaart

Volledigheidshalve wordt vermeld dat hoewel de provinciale weg de N203 niet wordt vermeld in het Basisnet, het aannemelijk is dat daar toch enig vervoer gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Nu deze weg zich op meer dan 250 m van het plangebied bevindt, zijn ook vanwege de N203 geen (onaanvaardbare) risico's te verwachten.

Conclusie

Gelet op bovenstaande, bestaan er geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

4.1.4 Bodem

Algemeen

Bij functiewijzigingen die leiden tot een verandering van de bestaande bestemming moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem de realisatie van de gewenste functie toestaat. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

Beoordeling en conclusie

Beoordeling

Gelet hierop is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Dit onderzoek is gelijktijdig uitgevoerd met een nabij gelegen locatie, naast de Hoop 11a. In dat gebied is in de grond een verontreiniging geconstateerd, maar dat geldt niet voor onderhavig plangebied.

In de overige onderzochte bovengrond zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten aan kwik, PAK, en/of PCB aangetoond; de slibhoudende ondergrond is niet verontreinigd met de stoffen waarop is onderzocht.

Grondwater

- het grondwater is niet verontreinigd met de stoffen waarop is onderzocht;
- ter plaatse van boring 15 is geen grondwaterverontreiniging met olieproducten aangetoond.

Aanbevolen wordt:

- tijdens de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden alert te zijn op afwijkende bodemlagen;
- bij de bouw- en herinrichtingswerkzaamheden rekening te houden met de aangetoonde bodemkwaliteit;
- in geval van grondoverschot de sterk verontreinigde grond aan te bieden bij een erkend verwerker.

Conclusie

Met voornoemde aanbevelingen wordt rekening gehouden. Het bestemmingsplan is haalbaar voor wat betreft bodem.

4.1.5 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 en spoorwegen liggen zones. Binnen deze zones moet voor de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

³ Verkennend- en nader bodemonderzoek De Hoop 11a en Kleis 42 te Uitgeest, HB Adviesbureau, 23 juni 2020

De Wgh heeft tot doel geluidhinder te voorkomen en te beperken tot aanvaardbare geluidsniveaus. In de Wgh zijn hiervoor twee soorten grenswaarden opgenomen:

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

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer en uit het Bgh voor railverkeer weergegeven.

	Wegverkeer	Railverkeer
Stedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)	68 dB (art. 4.10)
Buitenstedelijk gebied		
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)	55 dB (art. 4.9 lid 1)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)	68 dB (art. 4.10)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting bij een agrarische bedrijfswoning	58 dB (art. 83 lid 4)	n.v.t.

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	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

Overzicht van de zones langs wegen

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 onderzoeksplchtig.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzones van spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen. Met spoorweglawaai en industriellawaai hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden. Ook luchtvaartlawaai vormt geen beperking.

De planlocatie bevindt zich wél binnen de geluidzone van de Provincialeweg en de Jacoba van Beierenlaan. In het kader van een zeer nabij gelegen ontwikkeling, namelijk naast de Hoop 11a, met woningen is door de Omgevingsdienst IJmond een geluidsberekening gemaakt.

Met behulp van het rekenprogramma GeoMilieu is de geluidsbelasting vanwege deze wegen ter plaatse van de nieuwe woningen berekend. De berekende geluidsbelasting Lden vanwege het verkeer op deze wegen bedraagt maximaal 44 dB, zonder aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Dit is ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï.

Nu de woningen in dit plan op (nagenoeg) dezelfde afstand liggen tot voornoemde wegen, kan met zekerheid geconcludeerd worden dat de conclusie voor het plan naast de Hoop 11a ook geldt voor dit plan.

Er hoeft derhalve geen hogere waarden procedure gevolgd te worden. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.1.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 (hierna: "Wlk") en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen betreffende luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende 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, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ is 40 µg/m³; voor PM_{2,5} is dat 25 µg/m³. Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm 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 betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging een project is opgenomen in;
4. 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 derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in 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 betekenende 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 moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Bij woningen ligt de grens op 1.500 bij één ontsluitingsweg.

Beoordeling en conclusie

Het onderhavige project gaat over de realisatie van vier woningen. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Verder geeft de ministeriële regeling "NIBM" voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende 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 (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂). Het aspect "luchtkwaliteit" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

Beleid

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.

Provinciaal beleid

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 blijven. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Door het Hoogheemraadschap wordt gebruik gemaakt van diverse planinstrumenten. Deze plannen bevatten het door het Hoogheemraadschap te voeren beleid.

Waterbeheersplan

Het Waterbeheersplan heeft de volgende kerndoelen opgenomen:

- het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
- het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwantiteit.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier: Keur

Eind 2016 is de 'Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier' vastgesteld door het hoogheemraadschap. De regels in de keur zijn onder te verdelen in regels over het beheer en onderhoud van de waterstaatswerken en regels ten aanzien van handelingen in watersystemen. Ten aanzien van beheer en onderhoud zijn bepalingen opgenomen die derden verplichten het aan hen toegewezen onderhoud aan waterstaatswerken uit te voeren. In de regels ten aanzien van de handelingen worden gebruik en ontwikkelingen verboden die ervoor kunnen zorgen dat de waterstaatswerken niet (goed) meer functioneren. De legger (zoals bedoeld in artikel 5.1 van de Waterwet) bepaalt waar de geboden en verboden uit de keur van toepassing zijn.

In artikel 3.3 van de Keur is een verbod opgenomen ten aanzien van versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen. Dit verbod is opgenomen, omdat door de toename van verhard oppervlak regenwater op

deze plekken niet meer kan wegziigen in de grond. Bij intensieve neerslag ontstaan hierdoor grotere afvoerpieken, waar het watersysteem niet op is berekend. Bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak moeten daarom compenserende voorzieningen worden aangelegd.

Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken."

Coördinerende rol van de gemeente

Met de waterberging is geconstateerd dat het per deelplan van compenserend wateroppervlak in veel gevallen niet werkbaar is. In de praktijk zou het immers kunnen betekenen dat verschillende ontwikkelaars voor elk project "een eigen vijver moeten graven", waarvoor de ruimte vaak ontbreekt en wat bovendien tot versnippering leidt. Gelet op dit ongewenste beeld is een duidelijke coördinatie en een duidelijk beleid van de gemeente hier gewenst. De aanleg van één grote plas en het structureel verbreden van sloten zal een beter resultaat opleveren. Daarbij komt dat de gemeente steeds vaker zelf vervangend water moet aanleggen, onder andere door het nieuwe afkoppelingsbeleid bij de aanleg van riolering.

Waterbergingsfonds

De Handreiking Stedelijke Wateropgave van de VNG en de UvW geeft aan dat de kostenverdeling tussen partijen gestoeld zou moeten zijn op het kostenveroorzakingsbeginsel. Dit houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen de kosten voor waterberging van het gebied voor rekening komen van de planexploitatie. In praktische zin betekent dit dat ontwikkelaars financieel verantwoordelijk zijn voor de aanleg van compensatiewater. Bij een coördinerende rol van de gemeente hierin, kan nog worden gedacht aan een afkoopconstructie echter alleen als "noodventiel".

Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen aan de waterhuishouding voldoende aandacht is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Situatie plangebied

Het plan voorziet in een bescheiden uitbreiding van het verhard oppervlak. De verharding zal echter niet met meer dan 800 m² toenemen, de grens die het Hoogheemraadschap Noordhollands Noorderkwartier hanteert tot waar in beginsel geen compenserende maatregelen nodig zijn. Bij de bouw zal rekening worden gehouden met het gebruik van niet-uitloogbare materialen. Aangesloten wordt op het reeds aanwezige rioolstelsel. Er wordt geen oppervlaktewater gedempt en er wordt

niet gebouwd in de beschermingszone van een waterkering. Het aspect water werpt gelet hierop geen belemmeringen op voor de uitvoering van het plan.

4.2.2 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland (NNN) weidevogelgebied 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 in deze. Het initiatief is echter zodanig kleinschalig van aard, dat significant negatieve effecten op 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. Zie bijlage 2 bij dit bestemmingsplan.

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 weidevogelleefgebied. Echter, ook de externe effecten van initiatieven op weidevogelleefgebied in ogenschouw genomen moeten worden. Te denken valt aan verstoring van weidevogels door lichtinval of geluid. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt op meer dan 900 m; er is daarom geen effect op weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

Nu er geen bomen worden gekapt, water wordt gedempt of bebouwing worden gesloopt, en het plangebied als stedelijke tuin in gebruik is, kan op voorhand worden uitgesloten dat sprake is/kan zijn van overtreding van de Wet natuurbescherming, daar er geen vaste rust- of verblijfplaats van (strikt) beschermde soorten kan worden aangetast. Wel is op verzoek van de gemeente onderzoek verricht naar het bedrijfspand, dat wordt omgezet in een appartementengebouw⁴. Negatieve effecten op (strikt) beschermde soorten, in het bijzonder, vleermuizen en broedvogels wordt in dit onderzoek uitgesloten. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en

⁴ Quick scan beschermde planten- en diersoorten Kleis 42 te Uitgeest, Adviesbureau Mertens, september 2020

foerageren. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten. Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de ruimtelijke ontwikkeling van Kleis 42 te Uitgeest is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het plan is gelet op bovenstaande haalbaar voor wat betreft natuur.

4.2.3 Archeologie

Landelijk beleid - Verdrag van Malta

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 betaalt" 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 bestemmingsplan, 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 en dieper of 30 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Nu de oppervlakte van de te realiseren woningen tezamen onder deze oppervlakte blijft (zie hoofdstuk 2) is geen archeologisch onderzoek nodig. Het initiatief is daarom haalbaar voor wat betreft archeologie.

4.2.4 Cultuurhistorie

Met de inwerkingtreding van de Modernisering Monumentenzorg (Momo) 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 beschreven en is aangetoond waarom dit initiatief past binnen de aanwezige cultuurhistorische patronen en aanwezige cultuurhistorische elementen niet aantast. Verder zijn er geen monumenten in of nabij het plangebied aanwezig. Het initiatief houdt daarmee voldoende rekening met cultuurhistorische waarden.

4.2.5 Verkeer en parkeren

De nieuwe woning aan de Hoopzijde ontsluit op de Hoop; de appartementen en de nieuwe woning aan het Kleis op het Kleis. De situatie zal derhalve niet wezenlijk veranderen; beide wegen kunnen de geringe toename aan (ca. 8 per dag voor de Hoop; en 24 per dag voor het Kleis wanneer wordt gekeken naar de richtlijnen zoals opgenomen in de VNG-publicatie CROW Publicatie Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381, 2018)). Parkeren dient op eigen erf te worden geregeld. Zoals aangegeven in hoofdstuk , wordt daar (nagenoeg)

aan voldaan; voor de theoretische behoefte van één parkeerplaats wordt van de beschikbare capaciteit in de openbare ruimte gebruik gemaakt.

4.2.6 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.

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. Circulair bouwen is ook een belangrijk onderwerp, zoals geformuleerd in het programma 'Nederland Circulair in 2050'.

De bouwsector neemt 50% van het grondstoffenverbruik in Nederland voor zijn rekening. Veel afval is sloopafval. Om onze leefomgeving duurzaam in te richten is een versnelling van innovaties (circulair en modulair bouwen) binnen de bouwsector nodig. Verbindingen op gebied van duurzame energie & warmte, -mobiliteit, klimaatadaptatie en gebiedsvernieuwing zijn voor deze ontwikkelingen van belang.

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

GPR Gebouw

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; Ook kan circulair bouwen bespreekbaar en toetsbaar gemaakt worden bij ontwikkelaars. De licentie wordt gratis verstrekt door de Omgevingsdienst IJmond (info@odijmond.nl).

Hiernaast zijn er nog handige websites die de initiatiefnemer kan helpen op zijn route naar een nieuwe energiezuinige woning. Dit zijn o.a. MilieuCentraal, Stroomversnelling en Nulopdemeter.

Conclusie

Initiatiefnemer is gewezen op bovenstaande informatie. De woningen worden gasloos gebouwd en er zal worden voldaan de duurzaamheidseisen die het Bouwbesluit stelt, o.a. op het gebied van EPC, isolatie, e.d. Verder wordt gedacht aan thermische grondverwarming en nulopdemeter. Er is zodoende aandacht voor duurzaamheid.

5 Juridische regeling

5.1 Planonderdelen

Dit 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 aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden 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 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. Het hoofdstuk "inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. 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 dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouwen/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook een algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan 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 gehele plangebied de bestemming Wonen opgenomen, en een bestemming Tuin voor de voortuin, die ingevolge de systematiek van het geldende bestemmingsplan doorloopt tot 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn. Binnen deze bestemming Tuin gelden beperkingen ten aanzien van de bouw mogelijkheden, die erop zijn gericht het straat- en bebouwingsbeeld stedenbouwkundig zorgvuldig in te richten en te behouden. De woningen mogen binnen dit bouwvlak worden gerealiseerd. Er is verder een maximum goothoogte en maximum bouwhoogte toegekend, alsook een maximale aanduiding voor het aantal wooneenheden dat is toegestaan. 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 hoofdgebouw en erfbouw moeten voldoen.

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. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

6.2 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 van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden 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.

6.3 Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

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

7.2 Zienswijzen

Op de bestemmingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan wordt het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. De zienswijzen die binnen de termijn binnenkomen worden te zijner tijd hier beantwoord.

7.3 Conclusie

pm