



Ruimtelijke onderbouwing Nieuwland 20 Uitgeest



Status: Ontwerp
Datum: 17 september 2020

Opgesteld door:

Behoort bij besluit van burgemeester en
wethouders van de gemeente Uitgeest
ROMstad
Advies Ruimtelijke Ordening en Milieu
Soan Jansenweg 120 A14
2021 KA Haarlem

T: 023 - 540 62 54
E: info@romstad.nl
W: www.romstad.nl
Nummer: **WABO 1901407**

Datum: **19 februari 2021**

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. INLEIDING.....	3
1.1. Aanleiding en doelstelling	3
1.2. Ligging van het project	4
1.3. Huidige situatie	4
1.4. Nieuwe situatie	5
HOOFDSTUK 2. PLANOLOGISCH KADER	8
2.1. Haven- en bedrijventerrein 2011.....	8
2.2. Parapluplan 2017	12
2.3. Afwijking van het geldende bestemmingsplan	13
HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER	14
3.1. Rijksbeleid	14
3.2. Provinciaal beleid	15
3.3. Regionaal beleid.....	17
3.4. Gemeentelijk beleid	18
3.4.1. Omgevingsvisie Uitgeest 2030: mooi, gezond en duurzaam.....	18
3.4.2. Nota Parkeernormen gemeente Uitgeest (2013)	18
3.4.3. Woonvisie Uitgeest 2025	19
HOOFDSTUK 4. OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1. Parkeren.....	20
4.2. Verkeer.....	21
4.3. Geluid	21
4.4. Water.....	22
4.5. Bodem.....	22
4.6. Externe veiligheid	23
4.7. Archeologie en cultuurhistorie	24
4.8. Luchtkwaliteit.....	24
4.9. Flora en fauna	25
4.10. Stikstofdepositie	25
4.11. Luchthavenindelingbesluit	26
4.12. Bedrijven en milieuzonering.....	26
4.13. Kabels en leidingen	27
4.14. Milieueffectrapportage	27
4.15. Duurzaamheid	27
HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEID.....	29
5.1. Financiële uitvoerbaarheid.....	29
5.2. Informatiebijeenkomst 2019.....	29
5.3. Vooroverleg	30
HOOFDSTUK 6. SAMENVATTING EN MOTIVERING.....	31

Bijlagen

1. Herontwikkeling Nieuwland 18-20 in Uitgeest, Akoestisch onderzoek wegverkeer, Buro DB, 14 februari 2020
2. Verkennend bodemonderzoek aan de Meldijk 21-23 te Uitgeest, entree Nieuwland, Milieutechniek ZVS Eemnes BV, d.d. 15 januari 2019
3. Herontwikkeling Nieuwland 18-20 in Uitgeest Onderzoek stikstofdepositie, bureau DB, d.d. 29 oktober 2019
4. Advies Omgevingsdienst IJmond, d.d. 18 mei 2020
5. Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, d.d. 20 mei 2020
6. Advies Provincie Noord-Holland, d.d. 26 mei 2020
7. Gecombineerd advies Brandweer en GGD (Veiligheidsregio Kennemerland), d.d. 28 mei 2020
8. Verslag inloopbijeenkomst 23 juli 2019
9. Watervergunning Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 9 juli 2020
10. Archeologisch booronderzoek, bureau Hollandia (PM)

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

De woning op het adres Nieuwland 20 is door brand verwoest. Het voornemen is om ter plaatse van de afgebrande woning 3 nieuwe woningen te bouwen in de vorm van 3-onder-1-kapwoningen. Bij de woningen worden tuinen, bergingen en parkeervoorzieningen gerealiseerd. Hiervoor is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Uitgeest (werkorganisatie De Buch). De aanvraag is op 28 augustus 2019 gepubliceerd in het gemeenteblad (WABO1901407).

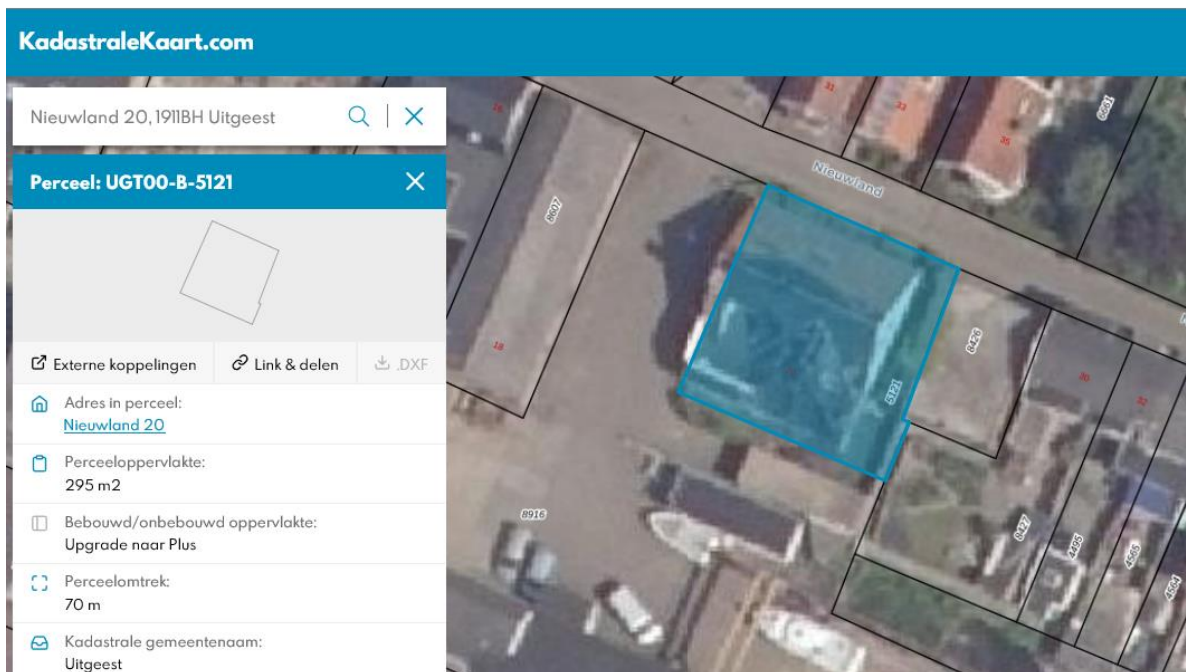
Op onderstaande afbeelding is de ligging van Nieuwland 20 weergegeven.



De bouw van woningen op Nieuwland 20 is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Uitgeest heeft aangegeven medewerking te zullen verlenen met de hiervoor benodigde planologische procedure (uitgebreide omgevingsvergunning, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Daarvoor is een ruimtelijke onderbouwing nodig, voorliggend document voorziet hierin.

1.2. Ligging van het project

Het project ligt in de bebouwde kom van Uitgeest aan de Nieuwland 20. Het perceel waar de woningen worden gebouwd is kadastraal bekend als UGT00-B-5121. De te realiseren parkeerplaatsen liggen op het aangrenzende kadastrale perceel UGT00-B-8916.



Afbeelding: www.kadastralekaart.com

1.3. Huidige situatie

Voor de afgebrande woning is op 17 februari 2020 een sloopmelding gedaan. De afgebrande woning is gebouwd in één laag met een kap. De nokhoogte van de afgebrande woning is 8,20 meter.



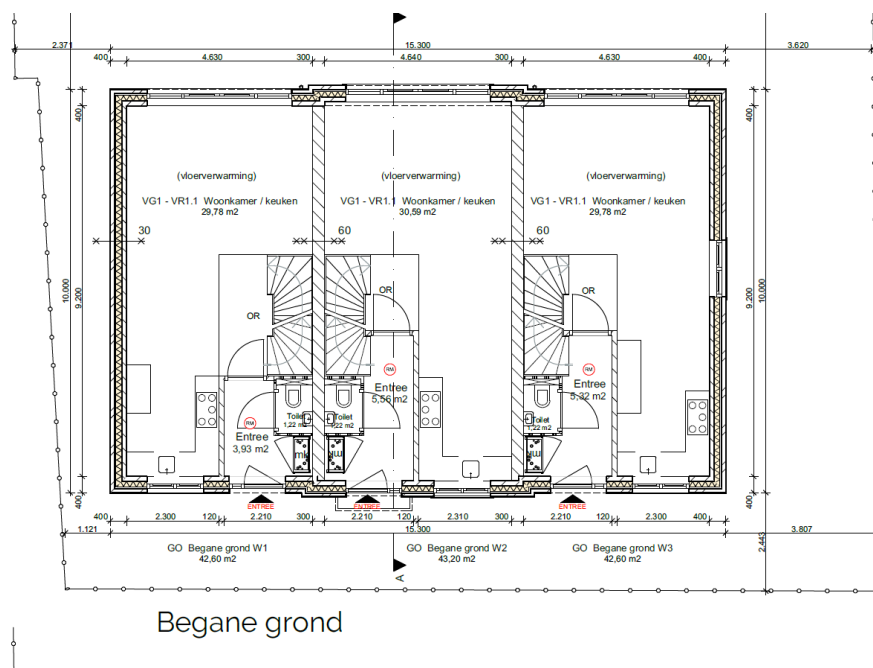
1.4. Nieuwe situatie

Beschrijving bouwplan

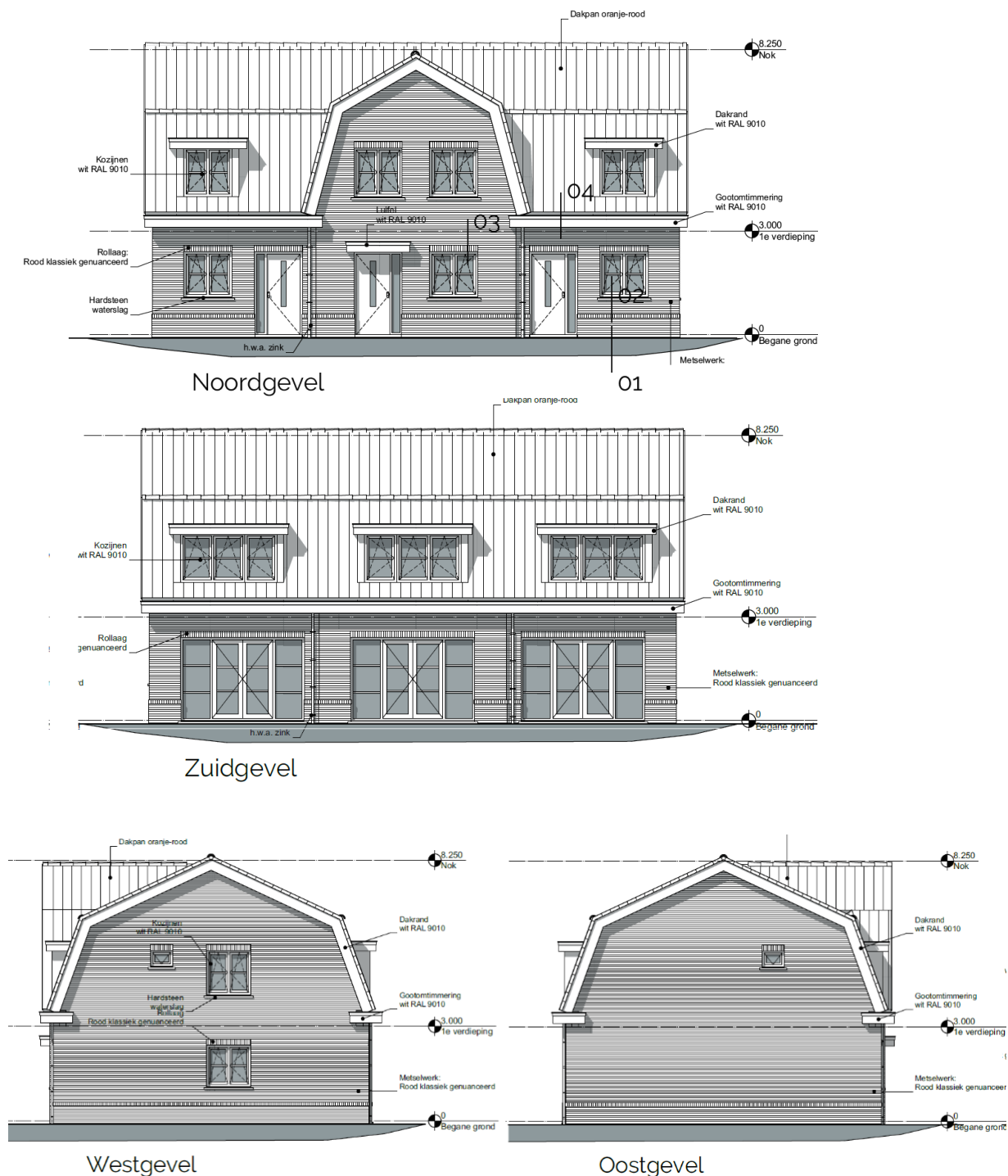
Voor de nieuwe situatie is een definitief ontwerp opgesteld (Swan Artbuild, aanvraag omgevingsvergunning 3 woningen Nieuwland 20 te Uitgeest, d.d. 15 augustus 2019). Uitgangspunt is de bouw van drie woningen onder één kap. Zie onderstaande impressie van de nieuwbouw aan de noordzijde (straatzijde van Nieuwland).



Op de begane grond worden entree, woonkamer en keuken gerealiseerd, op de verdieping slaapkamers en badkamer. De woningen worden voorzien van een zolder waar de warmtepomp wordt ondergebracht.



De woningen worden gebouwd met een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 8,25 meter. Zie onderstaande gevelbeelden van de noord-, west-, oost en zuidzijde.



De woningen worden voorzien van een mansardekap. Dit sluit aan bij veel woningen in de directe omgeving die ook zijn voorzien van mansardekappen, een veel voorkomende dakvorm uit de 19^e en vroeg 20^e eeuw.

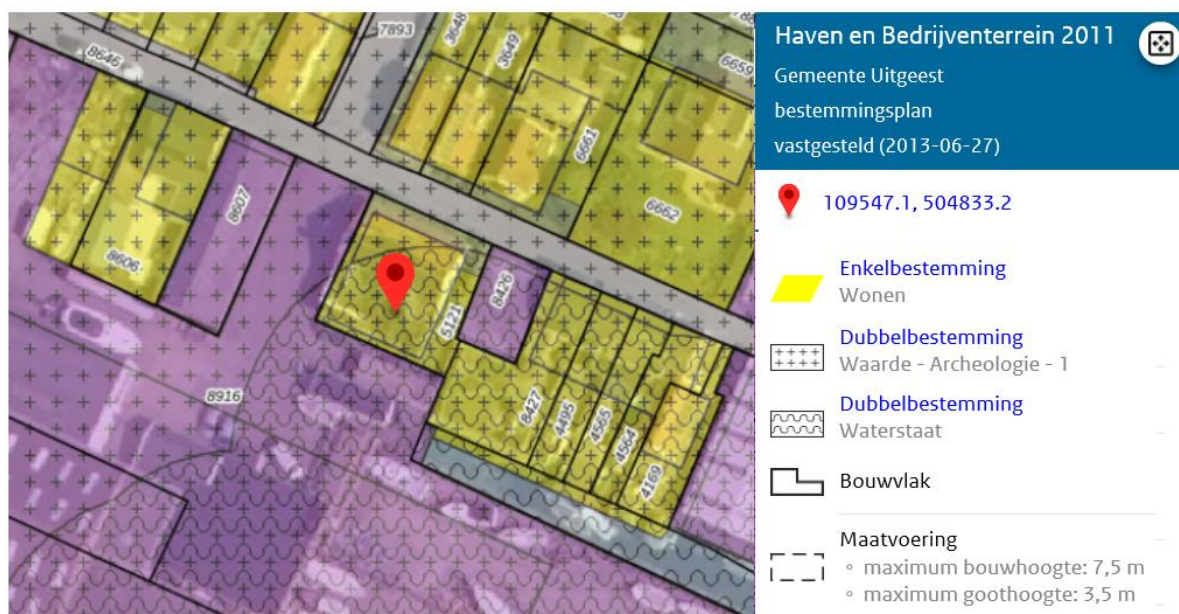
HOOFDSTUK 2. PLANOLOGISCH KADER

Het planologisch kader wordt gevormd door het vigerende bestemmingsplan “Haven- en bedrijventerrein 2011) en het Parapluplan 2017.

2.1. Haven- en bedrijventerrein 2011

Het bestemmingsplan “Haven- en bedrijventerrein 2011” is op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Uitgeest vastgesteld. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is beroep aangetekend. De Raad van State heeft in de uitspraak van 6 augustus 2014 het bestemmingsplan vernietigd voor wat betreft de locatie met adres Molenwerf 10. Op 8 december 2014 heeft de gemeenteraad van Uitgeest ingestemd met de 1^e herziening van het bestemmingsplan, waarin de uitspraak van de Raad van State is verwerkt. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft geen betrekking op Molenwerf 10, zodat het bestemmingsplan “Haven- en bedrijventerrein 2011” het kader vormt.

Het perceel aan de Nieuwland 20 is bestemd als “Wonen”. Er zijn dubbelbestemmingen “waarde-archeologie 1” en “waterstaat” van toepassing. Op het perceel geldt een bouwvlak, waarvoor een maximale goothoogte van 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 7,50 meter van toepassing is. Zie onderstaand screenshot (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



Wonen

Toegelaten functies

Op grond van de bestemming “Wonen” (artikel 12) zijn ter plaatse van Nieuwland 20 de volgende functies toegestaan: wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, inclusief de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water. Een woning mag alleen worden gebruikt voor huisvesting van een afzonderlijke huishouding, niet zijnde een bijzondere woonvorm.

Bouwregels

Per bouwvlak mag één hoofdwooning worden gebouwd tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Ter plaatse van Nieuwland 20 is niet een dergelijke aanduiding opgenomen. Het maximumaantal woningen ter plaatse van Nieuwland 20 bedraagt daarmee 1.

De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 7,50 meter bedragen. De maximum goothoogte van hoofdgebouwen is 3,50 meter. De goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:

1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,75 m bedraagt;
3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt.

De hoofdgebouwen dienen met een kap worden afgedekt, waarbij de dakhelling van het hoofdgebouw ten minste 25° en ten hoogste 60° bedraagt.

In de planregels zijn bepalingen opgenomen voor bijbehorende bouwwerken zoals aanbouwen en bijgebouwen.

De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 meter. De bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 meter.

Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en toestaan dat woningen met een platte afdekking worden afgedekt of een hogere of lagere hellingshoek mits in de huidige situatie ook al sprake is van een dergelijke afdekking, of als dit past binnen het straat- en bebouwingsbeeld.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels zijn beperkingen gesteld aan de omvang en het karakter van de aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Tenslotte is bepaald dat het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning of onafhankelijke woonruimte niet is toegestaan.

Toets Nieuwland 20

Het bouwplan voor Nieuwland 20 gaat uit van 3 woningen binnen het bouwvlak, waar maximaal één woning is toegestaan. Op dit punt wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Het bouwplan gaat uit van een bouwhoogte van 8,25 meter waar een maximale bouwhoogte van 7,50 meter is toegestaan. Op dit punt wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. De afgebrande woning heeft overigens een bouwhoogte van 8,20 meter.

De bestaande situatie (8,20 meter) is daarmee reeds in strijd met de maximale bouwhoogte van het geldende bestemmingsplan (7,50 meter). Aangenomen mag worden dat dit ommissie is, aangezien in het geldende bestemmingsplan is aangegeven dat de bestaande situatie uitgangspunt is, zie onderstaande passage uit de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan was de woning reeds gerealiseerd in de huidige omvang.

Bouwvlakken hoofdgebouwen

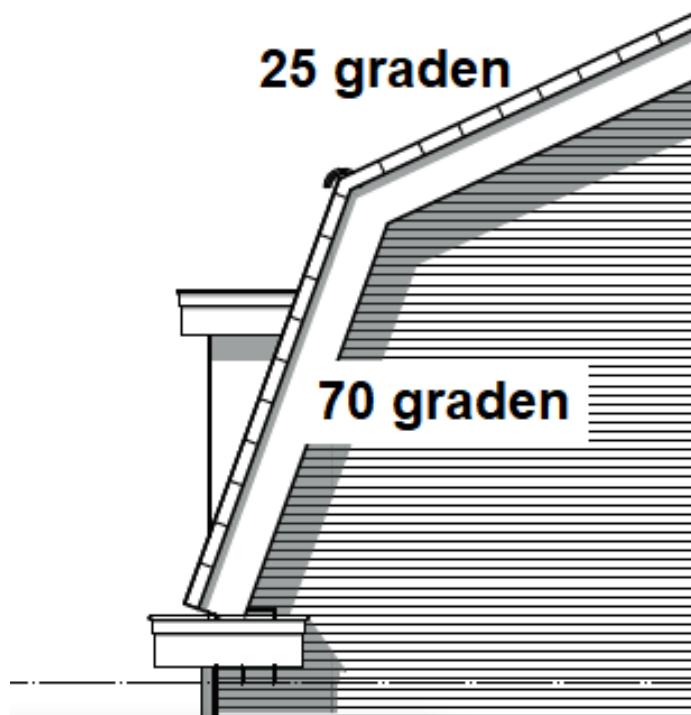
Bij de opstelling van het bestemmingsplan is voor alle woningen bepaald waar in de huidige situatie het hoofdgebouw (de woning zelf) en waar het bijgebouw (bijvoorbeeld garage) staat. Deze bestaande situatie is het uitgangspunt. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarmee de plaats van hoofdgebouwen juridisch is vastgelegd. Per hoofdgebouw is de maximale bouwhoogte en goothoogte afgestemd op de huidige situatie.

Het bouwplan gaat voor de achterzijde uit van een goothoogte van 3 meter waarmee aan de maximale goothoogte van 3,50 meter wordt voldaan. Aan de voorzijde (straatzijde) wordt de voorgevel van de middelste woning opgetrokken, waardoor een dwarskap ontstaat. Ook hierbij wordt aan de goothoogte voldaan, zie onderstaande afbeelding.



Noordgevel

De dakhelling moet tenminste 25 graden en mag maximaal 60 graden bedragen volgens de planregels. Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van een dak dat een hellingshoek heeft van 25 tot 70 graden. Op dit punt wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. De mansardekap voegt evenwel in het bestaande straatbeeld waar vaker van de hellingshoeken wordt afgeweken.



Aan de voor- en achterzijde worden dakkapellen gerealiseerd.

- aan de afstand tot de onderkant, bovenkant en zijkant van het dakvlak (0,5 meter) wordt voldaan
- aan de maximale hoogte van dakkapellen (1,75 meter) wordt voldaan
- voor dakkapellen aan de voorzijde geldt een breedte van maximaal 50% van de breedte van het dakvlak. Aan deze bepaling wordt voldaan voor de voorzijde. Voor de dakkapellen aan de achterzijde geldt deze bepaling niet.

Zie onderstaande afbeelding van de noordzijde (straatzijde) met de dakkapellen.



Waarde – archeologie 1

Ten behoeve van het beschermen van mogelijke archeologische waarden moet bij een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek worden aangeleverd, tenzij één of meerdere volgende aspecten aan de orde is:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De woningen hebben een gezamenlijk grondoppervlakte van 153 m² (15,30 bij 10,0 meter). Dit is ruim minder dan 500 m². Ondanks dat wordt door bureau Hollandia een booronderzoek uitgevoerd zodra de huidige woning gesloopt is.

Waterstaat

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de waterkering. Er zijn naast de bouwwerken die op grond van de bestemming "Wonen" mogelijk zijn, alleen bouwwerken ten behoeve van de waterkering toegestaan. Voorafgaand aan de werkzaamheden is advies ingewonnen bij de waterbeheerder, zie paragraaf 4.4.

2.2. Parapluplan 2017

Met het parapluplan zijn de geldende bestemmingsplannen op onderdelen gewijzigd. Zo zijn voor de verschillende bestemmingsplannen in Uitgeest aanvullende regels opgenomen voor parkeren, standplaatsen, dakkapellen, internetdetailhandel en tijdelijke huisvesting van seizoenarbeiders. Voor het geldende bestemmingsplan Haven- en Bedrijventerrein 2001, 1e herziening zijn alleen de volgende regels aangepast:

- a. toevoeging definitie dakkapel
- b. wijziging bouwregels "Wonen" met betrekking tot de dakkapel
- c. parkeren

Ad. a. definitie dakkapel

In de planregels is de definitie van het begrip "dakkapel" toegevoegd. Deze luidt als volgt:
Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

Ad. b. bouwregels dakkapel

De regels voor dakkapellen in de bestemming "Wonen" zijn aangepast als volgt:

De goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:

1. *De afstand tot de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;*
2. *De afstand tot de dakvoet, ten minste 0,5 m en maximaal 1 m bedraagt;*

3. *De bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,75 m bedraagt;*
4. *De dakkapel is voorzien van een plat dak;*
5. *Indien de dakhelling van het hoofdgebouw groter is dan 45° is een aangekapte dakkapel toegestaan;*
6. *De dakkapel aan de zijgevel niet grenst aan het openbaar toegankelijke gebied;*
7. *De breedte van de dakkapel aan de voorzijde maximaal 50% van de breedte van het dakvlak beslaat;*

Bij Nieuwland 20 worden aan de voor- en achterzijde dakkapellen gerealiseerd. Aan de bovenstaande bouwbepalingen wordt voldaan.

Ad. c. parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken mits het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Bij Nieuwland 20 wordt uitgegaan van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. Zie in dat verband paragraaf 4.1.

2.3. Afwijking van het geldende bestemmingsplan

Het project wijkt op de volgende punten af van het geldende bestemmingsplan:

1. het realiseren van 3 woningen ter plaatse van het bouwvlak van de bestemming "Wonen", waar maximaal 1 woning is toegestaan;
2. het overschrijden van de maximale toegestane bouwhoogte van 7,50 meter tot een hoogte van 8,25 meter;
3. het realiseren van nieuwe hoofdgebouwen met een hellingshoek van 25 tot 70 graden, waar een hellingshoek tussen de 25 en 60 graden is voorgeschreven.

HOOFDSTUK 3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Rijk vindt de stedelijke regio's van de mainports, brainport, greenports en de valley's van nationale betekenis. Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang zoals Zuidas (als het grootste internationale zakendistrict), de Structuurvisie Mainport Schiphol Amsterdam Haarlemmermeer, Rotterdam-Zuid en Brainport Avenue rond Eindhoven worden doorgezet. Met het vervangen van één woning door drie woningen in het bestaande bebouwde gebied van Uitgeest worden geen Rijksbelangen geraakt.

Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Barro)

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Met het vervangen van één woning door drie woningen in het bestaande bebouwde gebied van Uitgeest worden geen Rijksbelangen geraakt.

Artikel 3.1.6 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor Nieuwland 20 wordt uitgegaan van de bouw van 3 woningen ter plaatse van een afgebrande woning. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de zogenaamde overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State over de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ter plaatse worden drie woningen gerealiseerd, een toename van 2 woningen ten opzichte van de huidige situatie. Dit is in lijn met de jurisprudentie niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling en hoeft niet te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Wel is er sprake van efficiënt ruimtegebruik. Binnen het bestaand stedelijk gebied wordt de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk benut door het toevoegen van twee woningen. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de doelstelling van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid

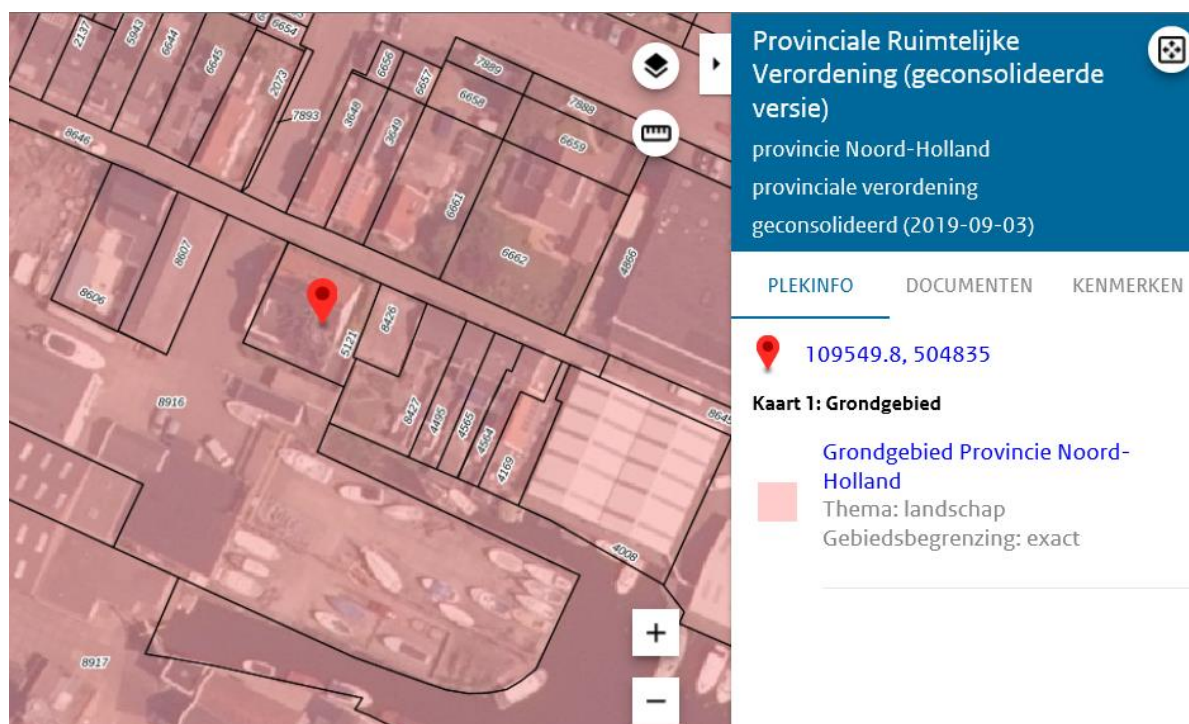
Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. Met de Omgevingsvisie richt de provincie zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig willen koesteren en die probeert in te spelen op veranderingen en transitie die tijd nodig hebben. In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst.

Uitgangspunt is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. De provincie geeft in de Omgevingsvisie aan dat de metropool zich snel ontwikkelt. De vraag naar woningen en ruimte voor bedrijven houdt aan, evenals de ruimte voor recreatie en andere functies. De realisatie van 3 woningen ter plaatse van één (afgebrande) woning in het bestaande bebouwde gebied van Uitgeest past binnen de kaders van de omgevingsvisie om stedelijke functies binnen het bestaande stedelijke gebied te concentreren.

Provinciale ruimtelijke verordening

In november 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden en daarna meermalen herzien of geactualiseerd. De Verordening bevat algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Conform de geconsolideerde versie (d.d. 3 september 2019) is Nieuwland 20 (behoudens de regels die voor het hele grondgebied van de provincie gelden) geen onderdeel van een gebied waarvoor een speciaal regime geldt.



Een “stedelijke ontwikkeling” mag alleen als deze in overeenstemming is met regionaal gemaakte afspraken. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als *“een ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening”*.

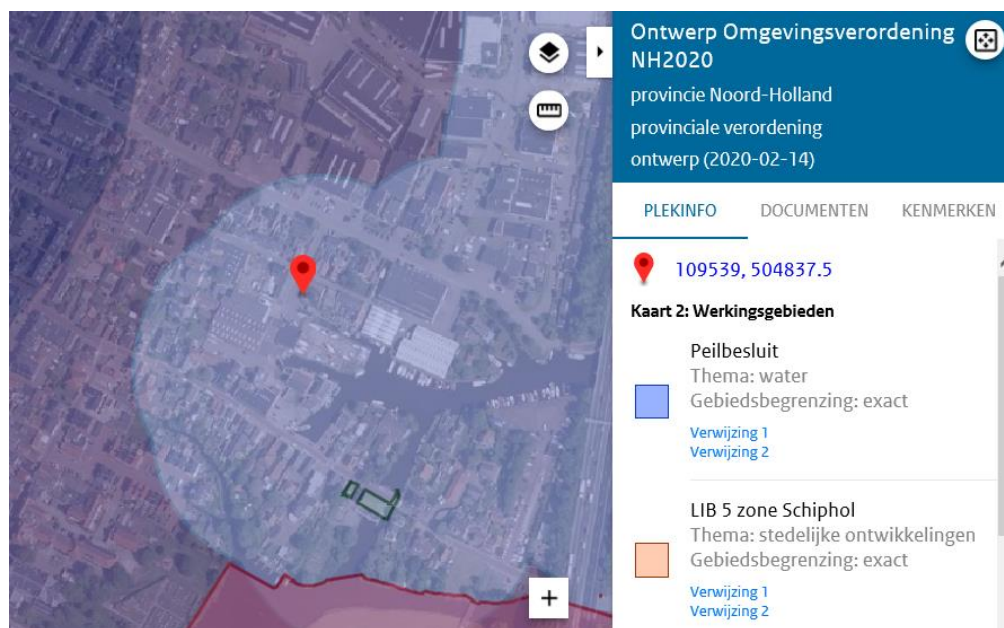
In het betreffende lid van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgt aangegeven:

“stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

Overeenkomstig jurisprudentie zijn woningbouwlocaties met maximaal 11 woningen geen “stedelijke ontwikkeling” zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening¹. Op Nieuwland 20 wordt één woning vervangen door 3 woningen, een toename van 2 woningen. Dit is geen stedelijk ontwikkelingsproject. De bouw van de nieuwe woningen past binnen het provinciale beleid.

Nieuw beleid in voorbereiding

Door de provincie Noord-Holland is in februari 2020 de ontwerp-omgevingsverordening ter inzage gelegd. Het plangebied (Nieuwland) ligt buiten het gebied Alkmaardermeer en omgeving, dat onderdeel is van de zone “Kernkwaliteiten Bijzonder Provinciaal Landschap”. Ook behoort het gebied niet tot het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is onderdeel van het werkingsgebied voor peilbesluiten en beperkingengebied waterkering. Zie in dat verband paragraaf 4.4 (water) van deze ruimtelijke onderbouwing.



Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling (niet zijnde een stedelijk ontwikkelingsproject) als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

¹ Bron: www.infomil.nl: “11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling” (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)

In de toelichting is hierover het volgende bepaald: *Dit artikel behelst alle woningbouwontwikkelingen die niet onder de reikwijdte van de Ladder uit het Besluit ruimtelijke ordening vallen. Het gaat dan om woninglocaties van 11 woningen of minder. Dit aantal is ontleend aan de huidige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het uitgangspunt van de provincie is dat voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit artikel biedt gemeenten in Noord-Holland Noord daar waar nodig de mogelijkheid tot maatwerk waardoor kan worden afgeweken van dit uitgangspunt voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen.*

De bouw van 3 woningen aan Nieuwland 20 in Uitgeest, binnen bestaand stedelijk gebied, past binnen de kaders van de ontwerp omgevingsvisie.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Actieprogramma (RAP) 2017

In het Regionaal Actie Programma staan de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen voor de regio Alkmaar waar Uitgeest onderdeel van is. De regio Alkmaar heeft afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering. Uitgangspunten zijn onder andere het realiseren van een woningaanbod dat aansluit bij de vraag en werken in de geest van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het aantal huishoudens neemt volgens het RAP nog fors toe. De meeste woningen worden op OV-locaties gepland. Uit het RAP blijkt ook dat veruit de meeste mensen binnen de regio en binnen de gemeente Alkmaar verhuizen. Verder wordt prioriteit gegeven aan inbreidingslocaties. De locatie Nieuwland voorziet op een binnenstedelijke locatie in het verdichten waarbij één woning wordt vervangen door drie woningen. Dit past binnen de kaders van de RAP.

Woningbouwafspraken regio Alkmaar (2019)

In de woningbouwafspraken is vastgesteld dat “het bouwtempo stevig omhoog moet om huidige druk op de markt het hoofd te bieden”. De krapte in de regio is groot en groeit; zowel vanuit regionale woningvragers, als vanuit woningvragers vanuit bijvoorbeeld de Amsterdamse agglomeratie. De krapte-indicator voor de woningmarkt in de regio Alkmaar is in het derde kwartaal van 2018 onder 3 gedaald, waar een 6 staat voor een gezonde woningmarkt. Naast de toenemende krapte heeft de regio te maken met een achterstand in de productie. Het woningtekort loopt hierdoor verder op. De bouw van drie woningen ter plaatse van één woning binnen het bestaande stedelijke gebied van Uitgeest draagt bij aan de doelstelling om de krapte op de woningmarkt te verminderen.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Uitgeest 2030: mooi, gezond en duurzaam

De Omgevingsvisie Uitgeest is vastgesteld op 27 juni 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.

Er zijn vier kernopgaven. Dit zijn overkoepelende thema's en hebben betrekking op (1) het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente, (2) een gezonde, sociale en vitale leefomgeving, (3) 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. Deze vier kernopgaven hanteert de gemeente als leidraad voor de beslissingen die genomen worden in de fysieke leefomgeving.

Voor de verschillende deelgebieden van Uitgeest is beleid vastgesteld. Nieuwland 20 ligt in het deelgebied "Uitgeest aan het water".



Rond de gemeentehaven (Meldijk, westzijde A9, ten zuiden van de Populierenlaan) ligt de nadruk op kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met woningbouw. Daarbij wordt gestreefd naar het transformeren van het gebied naar een levendig gebied met kleinschalig wonen, werken (waaronder mede verstaan detailhandel) en recreëren. De term kleinschalig ziet toe op de bouwvolumes. De openbare ruimte binnen dit gebied wordt primair ingericht voor het ontmoeten en het langzaam verkeer en voorziet minimaal in parkeervoorzieningen anders dan voor het wonen. Het vervangen van één woning door 3 woningen past binnen de kaders van de Omgevingsvisie.

3.4.2. Nota Parkeernormen gemeente Uitgeest (2013)

Conform de Nota Parkeernormen gemeente Uitgeest (2013) ligt Nieuwland 20 en omgeving in de zone "rest bebouwde kom". Bij nieuwe ontwikkelingen moet er rekening mee gehouden worden dat de (auto)bereikbaarheid gewaarborgd blijft en dat parkeerproblemen niet worden afgewenteld op de openbare ruimte. Het gemeentebestuur bepaalt per ontwikkelingsgebied of bouwplan de parkeerbehoefte. De normen uit deze Nota Parkeernormen zijn de basis om te berekenen hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd

moeten worden. De initiatiefnemer moet voldoende parkeerplaatsen realiseren, zodat het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke norm.

De parkeerkencijfers van het CROW, waarbij Uitgeest conform de CROW-richtlijn in de stedelijkheidsklasse 'weinig stedelijk' valt, zijn als richtlijn gebruikt in de gehanteerde parkeernormen.

In de parkeerkencijfers van het CROW wordt onderscheid gemaakt tussen allerlei verschillende soorten woningen. Het gemeentebestuur van Uitgeest heeft ervoor gekozen om voor alle woningen één norm te hanteren. Voor woningen in het gebied "rest bebouwde kom" geldt een norm van 1,7 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 plek voor bezoekers. Zie in dit verband paragraaf 4.1.

3.4.3. Woonvisie Uitgeest 2025

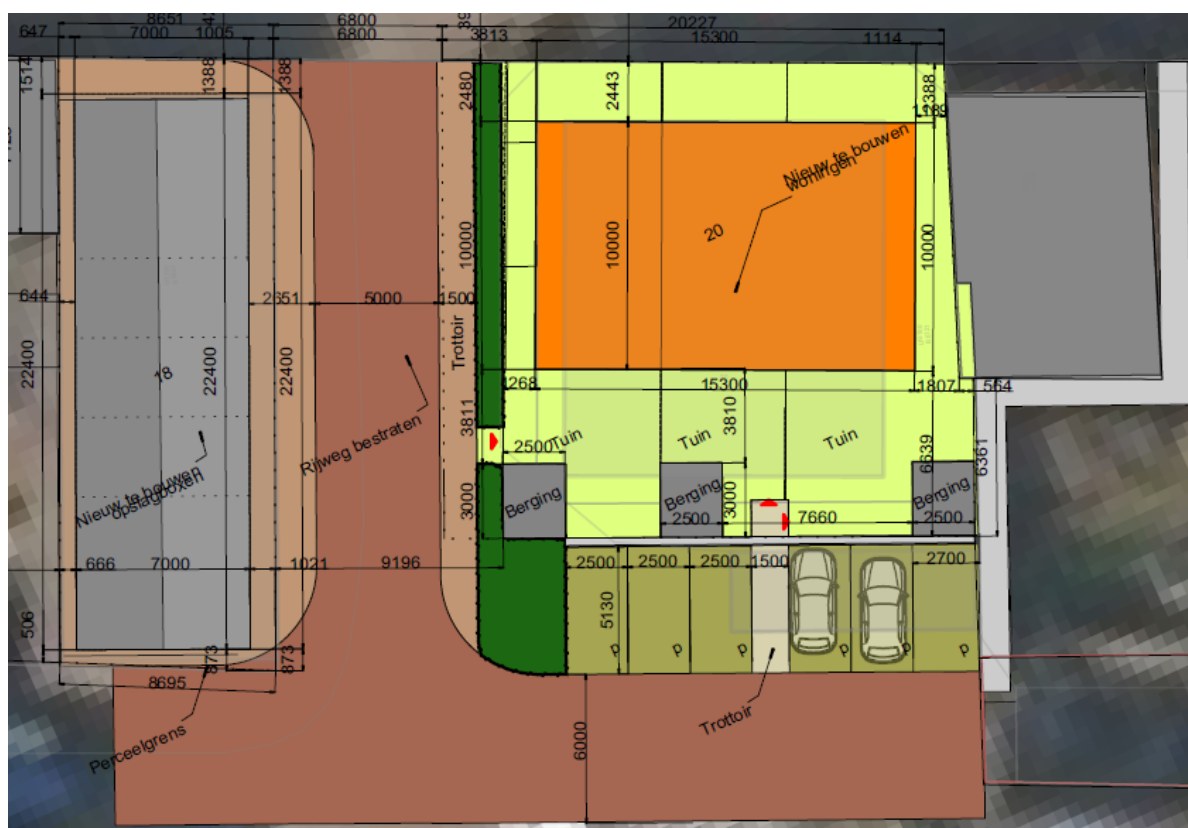
In de Woonvisie Uitgeest is aangegeven dat de opgave voor Uitgeest voor de komende jaren bestaat uit het oplossen van het verwachte tekort van 800 woningen. Hierbij zijn woningen in met name het sociale segment en voor starters nodig. Hierbij wordt rekening gehouden met demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en de effecten daarvan. De gemeente streeft er dan ook naar om in 2025 voor alle inwoners een plek te hebben in Uitgeest. Gestreefd wordt naar voldoende betaalbare huur- en koopwoningen. Nieuwbouwwoningen moeten worden afgestemd op de woonbehoeften van de inwoners die er gaan wonen, waarbij aandacht is voor zowel jongeren, gezinnen en ouderen. Wat betreft de kwetsbare doelgroepen zijn er voldoende mogelijkheden om midden in de samenleving, in de eigen wijk, te wonen en zorg te ontvangen. Ook de kwaliteit van de bestaande voorraad is op peil, daarbij wordt ingezet op het verduurzamen van woningen.

Uitgangspunt in de woonvisie is het realiseren van 30% sociale huurwoningen. Daar wordt met dit initiatief niet aan bijgedragen. Door het toevoegen van twee woningen op deze locatie worden de mogelijkheden voor inwoners van Uitgeest om een wooncarrière te maken binnen de gemeente vergroot, waarmee de doorstroming wordt bevorderd.

HOOFDSTUK 4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Parkeren

Voor de woningen geldt conform het gemeentelijk parkeerbeleid een norm van 1,7 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Op basis van deze norm wordt de parkeereis bepaald die gerealiseerd moet worden. Voor de drie nieuwe woningen (netto toename is twee woningen) moeten ten opzichte van de huidige situatie 3,4 parkeerplaatsen worden toegevoegd, afgerond naar boven 4 parkeerplaatsen. Voor de drie woningen moeten 5,1 (afgerond naar boven is 6) parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Het bouwplan gaat uit van het realiseren van 6 parkeerplaatsen aan de achterzijde van de woningen. Aan de parkeereis van 6 parkeerplaatsen kan worden voldaan.



4.2. Verkeer

Uitgangspunt is het vervangen van één woning door drie woningen. Het toevoegen van twee woningen leidt overeenkomstig de CROW-richtlijnen (weinig stedelijk, rest bebouwde kom) tot gemiddeld 7,1 voertuigbewegingen per woning per etmaal. Voor de drie woningen betekent dit 22,3 voertuigen per etmaal (een toename van 14,2) per etmaal extra, gemiddeld 0,6 voertuigbeweging per uur. Dit is een verwaarloosbare toename, verkeerskundige knelpunten worden niet verwacht.

4.3. Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder moet bij nieuwe geluidsgevoelige functies binnen geluidszones van wegen, spoorwegtrajecten en industrieterreinen worden getoetst aan de voorkeurgrenswaarde of de heersende waarde.

De planlocatie ligt binnen de geluidzone van de Rijksweg A9, de geluidzone van deze snelweg bedraagt 400 meter. Op de website www.pdok.nl zijn geluidkaarten van Rijkswegen gepubliceerd, welke zijn bijgewerkt tot 2016. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting weliswaar minder is dan 54,5 dB, maar de geluidkaart geeft geen antwoord op de vraag of er bij de woningen kan worden voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van de Wet geluidhinder van 48 dB. Om die reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd. In augustus 2017 is de Populierenlaan en omliggende wegen door middel van een verkeersbesluit aangewezen als “erftoegangsweg” en daarmee onderdeel geworden van een 30 km/u zone. Deze wegen zijn niet gezoneerd op grond van de Wet geluidhinder.

Door buro DB is akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport “Herontwikkeling Nieuwland 18-20 in Uitgeest, Akoestisch onderzoek wegverkeer”, d.d. 14 februari 2020). In het akoestisch onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Ten gevolge van het geluid vanaf de Populierenlaan treedt geen normoverschrijding op. Het treffen van geluidsbeperkende maatregelen en/of de aanvraag van ontheffing van een hogere grenswaarde zijn voor het geluid vanaf deze weg niet nodig.
- Ten gevolge van de 30 km/uur-wegen is sprake van een goede milieukwaliteit ter plaatse van de drie nieuwe woningen van het plan. Geluidsbeperkende maatregelen zijn voor het geluid vanaf deze wegen ook niet nodig.
- De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de rijksweg A9 overschrijdt de wettelijke norm met maximaal 5 dB. De normoverschrijding treedt alleen op ter plaatse van de verdieping van de woningen. Het treffen van geluidsbeperkende maatregelen buiten de woningen is niet realistisch en/of doelmatig.
- Voor realisatie van het plan wordt aanbevolen om voor de woningen, voor het geluid vanaf de rijksweg A9, ontheffing van een hogere grenswaarde aan te vragen tot een waarde van 53 dB.
- Verder dient aangetoond te worden dat de gevels van de nieuwe woningen het geluid van buiten voldoende weren om te kunnen voldoen aan de eis uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van het maximaal toelaatbare binnenniveau. De geluidwering van de gevels moet voldoende zijn. De extra eis voor de karakteristieke geluidwering van de gevels (ten opzichte van het in het Bouwbesluit

gestelde minimum van 20 dB) bedraagt 4 dB. Nader onderzoek naar de benodigde geluidwering van de gevels kan uitwijzen of/hoe dit kan worden gerealiseerd.

- Met ontheffing van een hogere grenswaarde tot 53 dB ten gevolge van de rijksweg A9 en aantoonbaar voldoende geluidwering van de gevels, kunnen de woningen, vanuit het oogpunt van geluid, volgens plan worden gerealiseerd.

Conclusie: voor de bouw van 3 woningen moet een hogere waarde besluit Wet geluidhinder worden genomen vanwege het wegverkeerslawaai (Rijksweg A9) van 53 dB.

4.4. Water

De footprint van de bebouwing wordt in de nieuwe situatie nauwelijks vergroot ten opzichte van de bestaande bebouwing. Er worden geen nieuwe kelders of andere ondergrondse gebouwen gerealiseerd. Het vervangen van een bestaande woning door drie nieuwe woningen aan de Nieuwland 20 heeft daarmee geen gevolgen voor de waterhuishouding.

Op 20 mei 2020 heeft het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) geadviseerd richting de gemeente. Het hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de locatie ligt gedeeltelijk in de beschermingszone van de waterkering ligt. Ter plaatse is echter niet een duidelijk dijkprofiel zichtbaar. De locatie en het gebied er omheen ligt allemaal op dijkhoogte. Daarom kan het hoogheemraadschap instemmen met de bouw van de drie woningen. Voor deze werkzaamheden is wel een watervergunning aangevraagd en op 9 juli 2020 verleend (en verzonden) en op 13 juli 2020 gepubliceerd in het Waterschapsblad (nummer 7759, zie <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/wsb-2020-7759.pdf>).

4.5. Bodem

Door Milieutechniek ZVS Eemnes BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapportage "Verkennd bodemonderzoek aan de Meldijk 21-23 te Uitgeest, entree Nieuwland", d.d. 15 januari 2019).

In het onderzoek is vastgesteld dat bij de ontwikkeling van de locatie rekening moet worden gehouden met sterk verhoogde gehalten aan lood, en lokaal zink en PAK in de bovenste meter grond. Bij eventueel toekomstig grondverzet bij nieuwbouw dient men rekening te houden met de restricties die de verontreiniging met zich meebrengt. Voorafgaand aan de ontwikkeling dient een zogenaamde BUS-procedure te worden doorlopen. Voor de zandgrond is op basis van het gehalte PFAS geen restrictie in de afzet. Voor klei dient het gehalte nog te worden vastgesteld als deze wordt afgevoerd. De Omgevingsdienst heeft geadviseerd om de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning op het terrein conform artikel 6.2C van de Wabo niet eerder in werking te laten treden totdat de Omgevingsdienst IJmond op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming heeft ingestemd met het saneringsplan (BUS-melding) en het besluit in werking is getreden.

In het vooronderzoek van het bodemonderzoek is geconcludeerd dat een verontreiniging met asbest niet wordt verwacht. In de grond zijn (lokaal) baksteenpuin, kolengruis of sintels waargenomen. Een dergelijke bijmenging wordt (conform de NEN 5707 en de NEN 5897)

niet als asbestverdacht beschouwd. De sporen baksteenpuin, kolengruis of sintels vormen vanwege de eenduidige aard geen aanleiding om de grond op asbest te onderzoeken. Zodoende is onderzoek conform de NEN 5707 komen te vervallen. Op 7 september 2020 is de BUS melding ingediend.

4.6. Externe veiligheid

Bronnen

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan de Nieuwland 20 in Uitgeest ligt in het invloedsgebied (355 meter) van de Rijksweg A9. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd (GF3). Dit betekent dat op grond van artikel 7 van het BEV-T advies moet worden uitgebracht over de thema's: bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid van een calamiteit op de A9 is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet zijn taken goed uit kunnen voeren om verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan voldoende/adequate toegangswegen en bluswatervoorzieningen. Ten aanzien van de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorziening hanteert de regionale brandweer Kennemerland de richtlijnen zoals beschreven in de NVBR publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid". Uit de handreiking volgt het advies dat het plangebied goed bereikbaar moet zijn voor de hulpverleningsdiensten via twee van elkaar onafhankelijke aanvalswegen, waardoor in geval van werkzaamheden of calamiteiten het plangebied bereikbaar is. De bereikbaarheid van de A9 wordt met de bouw van woningen aan de Nieuwland niet beïnvloed. De planlocatie aan de Nieuwland zelf is van meerdere kanten goed bereikbaar over de omliggende straten (Hoorne, Nieuwland, Populierenlaan) voor hulpdiensten.

Bluswatervoorzieningen

In geval van een incident op de A9 moeten er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. De nieuwbouw van woningen aan de Nieuwland zorgt niet voor een afname van het oppervlaktewater dat kan worden gebruikt als bluswatervoorziening. Om een toxische wolk te kunnen verdunnen en neerslaan, zijn grote hoeveelheden bluswater nodig. De Veiligheidsregio Kennemerland (brandweer, GGD) heeft in een advies (d.d. 28 mei 2020) aangegeven dat, gezien het aantal beschikbare opstelplaatsen bij open water in en om het plangebied, de bluswatervoorziening voldoende en toekomstbestendig is.

Zelfredzaamheid

Vanaf de planlocatie aan de Nieuwland zijn voor de bewoners meerdere mogelijkheden om te vluchten in geval van een incident op de A9. Via de straten Nieuwland of Populierenlaan kan van de A9 af worden gevlucht om zichzelf in veiligheid te brengen.

Door de gemeente kan aan de hand van de juiste informatievoorziening het risicobewustzijn van bewoners worden vergroot zodat men weet wat er gedaan moet

worden in geval van een calamiteit op de A9. Daarbij zal duidelijk moeten worden gemaakt op welke wijze bewoners worden geïnstrueerd in geval van een incident en welke instructies moeten worden opgevolgd (binnen blijven en ramen en deuren sluiten of juist zo spoedig mogelijk elders naartoe vluchten). De Veiligheidsregio Kennemerland (brandweer, GGD) heeft in een advies (d.d. 28 mei 2020) aangegeven dat het plangebied volledig valt onder de dekking van de sirene bij het zwembad aan de Zienlaan 8. Ook het NL-Alert bereik binnen het plangebied wordt ingeschat als volledig dekkend.

4.7. Archeologie en cultuurhistorie

Op de archeologische waardenkaart van de gemeente is de gemeente aangegeven als gebied waar op delen een trefkans is op archeologische waarden. Ter bescherming van deze waarden zijn in het geldende bestemmingsplan twee archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

Conform het geldende bestemmingsplan is archeologisch vervolgonderzoek pas nodig bij bodemingrepen/ bouwwerkzaamheden die groter zijn dan 500 m². Dat is bij Nieuwland 20 niet aan de orde, de woningen hebben een gezamenlijk oppervlakte (footprint) van 153 m². Ondanks dat zal na sloop van de woning (september 2020) aanvullend archeologisch booronderzoek worden gedaan.

De afgebrande woning had geen monumentale waarde. Het gebied is geen onderdeel van een beschermd stads- en dorpsgezicht. Aantasting van cultuurhistorische waarden is niet aan de orde.

4.8. Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Het voornemen gaat uit van het vervangen van één woning door drie woningen. In paragraaf 4.2 is gebleken dat de functiewijziging een verwaarloosbare invloed heeft op het aantal verkeersbewegingen. De toename is maximaal 14 voertuigen per etmaal. Overeenkomstig de NIBM-tool kan dit project worden beschouwd als "niet in betekenende

mate” en daarmee kan worden voldaan aan de bepalingen in de Wet milieubeheer voor wat betreft luchtkwaliteit.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	14
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

4.9. Flora en fauna

Voor de bescherming van diersoorten is per 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 98, Flora en faunawet en Boswet geïntegreerd tot één wet. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten. Indien uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vergunning.

De aanvraag omgevingsvergunning is beoordeeld door de Omgevingsdienst IJmond (rapportage “Beoordeling aanvraag omgevingsvergunning”, OLO-nummer 4612893, zaaknummer 67617, adviesdatum 11.09.2019). Daarin is geconcludeerd dat gezien de brand er waarschijnlijk geen beschermd soorten meer voorkomen bij de woning. De Ecologische QuickScan is voor het herbouwen van het huis niet noodzakelijk aldus de Omgevingsdienst.

Overeenkomstig het advies van de Omgevingsdienst zijn de effecten op het NNN en Natura 2000 gebieden onderzocht. Er is een berekening van de stikstofdepositie met behulp van de “AERIUS Calculator” uitgevoerd, zie paragraaf 4.9.

4.10. Stikstofdepositie

Door bureau DB is onderzoek gedaan naar het effect van de ontwikkeling op de stikstofdepositie bij nabijgelegen natuurgebieden (rapportage “Herontwikkeling Nieuwland 18-20 in Uitgeest Onderzoek stikstofdepositie”, d.d. 29 oktober 2019).

In het onderzoek is geconcludeerd dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden leidt. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op

Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Uit de voortoets blijkt dat voor het plan geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

4.11. Luchthavenindelingbesluit

Op 1 november 2002 heeft het kabinet zijn definitieve goedkeuring verleend aan nieuwemilieu-en veiligheidsregels voor Schiphol. De regels zijn vastgelegd in twee uitvoeringsbesluiten, behorend bij de in 2001 goedgekeurde Schipholwet: het Luchthavenindelingbesluit en luchthavenverkeersbesluit. Het luchthavenverkeersbesluit is gericht op de beheersing van de milieubelasting door het luchthavenluchtverkeer rondom Schiphol. In het besluit zijn regels opgenomen ten aanzien van luchtverkeerswegen, vlieghoogtes rondom de luchthaven, regels ten aanzien uitstoot van stoffen, maximale risicogewicht van vliegtuigen, maximale geluidbelasting gedurende de nacht en etmaal.

Het Luchthavenindelingbesluit (LIB) bevat (ruimtelijke) regels voor de omgeving ten behoeve van het functioneren van Schiphol. Voor ruimtelijke plannen is dus hoofdzakelijk het Luchthavenindelingbesluit van belang. Voor bepaalde gebieden rondom Schiphol is een "beperkingengebied" aangewezen. Nieuwland 20 ligt niet in het gebied waar beperkingen worden gesteld aan de maximale bouwhoogte of vogelaantrekkende functies.

Nieuwland 20 ligt in gebied nummer 5. Conform het LIB geldt daarbij: *Op de gronden die op de kaart in bijlage 3 bij dit besluit met nummer 5 zijn aangewezen, zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan.* Nieuwland 20 ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

Conform het LIB moet worden gemotiveerd de wijze waarop rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Als gevolg van deze ontwikkeling neemt het aantal woningen toe met 2. Dat zal leiden tot een verwaarloosbare toename van het aantal verblijvende personen binnen het gebied nummer 5. In vergelijking met de bestaande situatie draagt de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling niet bij aan een significante toename van het aantal potentiële slachtoffers op de grond in geval van een vliegtuigongeluk. Gelet op de geringe ongevalskans en de (zeer) beperkte omvang van de ontwikkeling, is het bovendien zeer onwaarschijnlijk dat precies hier een vliegtuig zal neerstorten. De Omgevingsdienst heeft daarom geconcludeerd dat er geen reden is om vanwege de mogelijkheid van een vliegtuigongeval van de beoogde ontwikkeling af te zien.

4.12. Bedrijven en milieuzonering

Op het perceel Nieuwland 20 wordt een woning vervangen door 3 nieuwbouwwoningen. Deze woningen bevinden zich binnen het bouwvlak van de bestaande woning. Dit betekent dat de afstand tussen de huidige gevoelige functie en de nieuw te realiseren functie ongewijzigd blijft. Omliggende bedrijven wordt niet méér gehinderd in de bedrijfsvoering. Andersom geldt dat de bedrijven reeds aan het Activiteitenbesluit/milieuvergunning moeten voldoen om zo te borgen dat sprake is van een aanvaardbaar woon en leefklimaat. Op basis van hiervan is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.13. Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels of leidingen waar rekening mee moet worden gehouden bij de bouw van de drie woningen aan de Nieuwland. Tevens liggen hier geen hoogspanningsleidingen, straalpaden of telecomverbindingen. Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.14. Milieueffectrapportage

Een verplichting om een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure of volledige m.e.r.-procedure uit te voeren kan ontstaan op basis van art 7.2 en 7.2A van de Wet milieubeheer. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing ziet op een zeer beperkte toename van het aantal woningen (2) binnen een bestaand stedelijk gebied van Uitgeest. De bebouwde oppervlakte neemt niet toe. Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat er naar aard en omvang geen sprake is van een nieuw “stedelijk ontwikkelingsproject” waarvoor een m.e.r. beoordeling aan de orde is.

4.15. Duurzaamheid

Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water. Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma ‘Nederland Circulair in 2050’. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO₂-uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om 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 Energie neutrale Gebouw eisen (BENG). Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te verlagen.

Hulpmiddelen om te voldoen aan deze regelgeving

Om (toekomstige) bewoners en initiatiefnemers te helpen werkt de gemeente Uitgeest samen met Duurzaam Bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl). Zij informeren en adviseren onafhankelijk over alle mogelijke maatregelen op gebied van duurzaam (ver)bouwen, energie besparen en energie opwekken. Met behulp van de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen.

GPR Gebouw (meetinstrument voor ontwikkelaars)

Een instrument om duurzaam bouwen inzichtelijk en meetbaar te maken is GPR Gebouw. Dit instrument geeft rapportcijfers op de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Hoe hoger de score, hoe duurzamer de woning(en). GPR Gebouw is zowel een communicatiemiddel als praktische maatregelenlijst om nog duurzamer te bouwen; een voorbeeld is dat HR++ glas vervangen wordt door HR+++ glas met hogere isolatiewaarden. Dit is dan direct te merken aan de scores, de meerkosten zijn gering en er kan volstaan worden met mogelijk een warmtepomp met een lagere capaciteit (in overleg met de installateur) en dus goedkoper.

De woningen aan de Nieuwland 20 worden gasloos gebouwd en voorzien van een warmtepomp.

HOOFDSTUK 5. UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de kavel worden door de initiatiefnemer gedragen. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikt om de ontwikkeling te kunnen realiseren.

De gemeentelijke kosten met betrekking tot de planologische procedure en daaraan verwante kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

5.2. Informatiebijeenkomst 2019

Op 23 juli 2019 is een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd door de initiatiefnemers. In totaal zijn 13 van de 18 aangeschreven omwonenden langsgekomen. De participatie op deze wijze wordt door iedereen gewaardeerd. Aan de hand van een doorlopende presentatie en tekeningen, waarop de verkaveling, plattegronden, bestemmingsplan en impressies, zijn de plannen toegelicht. Over het algemeen zijn de reacties positief.

- Overburen maken zich zorgen over bouwvolume en afstand tot hun eigen voorgevel. In antwoord daarop is aangegeven dat de woningen niet hoger worden dan de huidige uitgebrande woning.
- De meeste omwonenden zijn bezorgd of er geheid zal worden: de grond is slap. Er zal waarschijnlijk gebruik worden gemaakt van boorpalen of andere niet-trillende funderingstechnieken. Hetzelfde geldt voor het slopen: de sloper zal gebruik moeten maken van niet-trillende technieken. Voor de sloop zal er een nul-meting worden gedaan door onafhankelijk bureau.
- Op de architectuur van de woningen wordt positief gereageerd: passend in het straatbeeld. Er worden verschillende kleurstellingen getoond. Vrijwel unaniem wordt de voorkeur uitgesproken voor de versie met lichte rode steen en rode dakpannen. Er is waardering voor de parkeeroplossing achter de woningen, op terrein van Zonjee. Al blijft het parkeren en de verkeersbewegingen een punt van zorg.
- Het plan voor de 3 huurwoningen op het nu braakliggende terrein Zwarte Jans (naast nummer 16) worden positief ontvangen. Men is blij dat hier eindelijk een goede invulling komt. Alle huurwoningen zijn bedoeld voor de middenhuur (circa € 950 per maand). Deze zouden een andere kleurstelling kunnen krijgen.
- De schuur: deze heeft een asbest dak dat te zijner tijd gesaneerd moet worden en is bouwkundig in slechte staat. De nieuwe schuur wordt iets kleiner dan de huidige oude schuur en komt los te staan van de naastliggende woning. Enkele omwonenden spreken hun zorg uit over de twee garagedeuren van de nieuw te bouwen schuur aan het Nieuwland; dit zou tot gevaarlijke situaties kunnen leiden. Deze omwonenden zien liever een blinde gevel en de deuren allemaal aan de

zijkant van de schuur. Toegelicht wordt dat ook welstand hier iets over te zeggen heeft. De kleurstelling zou dezelfde moeten zijn als die van de woningen. Het gebruik van de units wordt opslag. Zo is het ook in het bestemmingsplan vastgelegd, er hoeft voor de units niet van het bestemmingsplan te worden afgeweken.

5.3. Vooroverleg

In het kader van het wettelijke vooroverleg artikel 3.1.1 Bro / artikel 6.18 Bor is het plan toegestuurd aan het Hoogheemraadschap en de provincie Noord-Holland. De provincie heeft op 26 mei 2020 aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. Het Hoogheemraadschap heeft op 20 mei 2020 aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkeling, waarbij er wel een watervergunning moet worden aangevraagd. Deze watervergunning is op 9 juli 2020 verleend, zie ook paragraaf 4.4.

HOOFDSTUK 6. SAMENVATTING EN MOTIVERING

Het voornemen voor Nieuwland 20 bestaat uit het realiseren van 3 woningen (3-onder-1-kap) ter plaatse van een afgebrande woning. Aan de achterzijde van de woningen worden tuinen en parkeervoorzieningen gerealiseerd. De woningen hebben een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 8,25 meter.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Haven- en bedrijventerrein 2011”. Het perceel heeft daarbij al een woonbestemming. Het project wijkt op de volgende punten af van het geldende bestemmingsplan:

1. het realiseren van 3 woningen ter plaatse van het bouwvlak van de bestemming “Wonen”, waar maximaal 1 woning is toegestaan;
2. het overschrijden van de maximale toegestane bouwhoogte van 7,50 meter tot een hoogte van 8,25 meter;
3. het realiseren van nieuwe hoofdgebouwen met een hellingshoek van 25 tot 70 graden, waar een hellingshoek tussen de 25 en 60 graden is voorgeschreven.

Het realiseren van woningen in een overwegende woonomgeving is functioneel en ruimtelijk goed inpasbaar. De overschrijding van de bouwhoogte (8,25 meter waar maximaal 7,50 meter is toegestaan) is beperkt en inpasbaar in de overwegende bouwhoogte van omliggende woningen. Overigens is de voorgenomen bouwhoogte (8,25 meter) vrijwel gelijk aan de maximale hoogte van de afgebrande (8,20 meter).

Het in beperkte mate overschrijden van de hellingshoek past binnen het bestaande straatbeeld waar op meerdere plekken van de hellingshoek wordt afgeweken. De gekozen kapvorm (mansardekap) voegt zich daarmee goed in het bestaande straatbeeld.

Zoals aangegeven in voorgaande paragrafen past het toevoegen van een beperkt aantal woningen binnen de vastgestelde beleidskaders van het Rijk, de provincie en gemeente Uitgeest om de beschikbare binnenstedelijke ruimte zo optimaal mogelijk te benutten. De woningen zijn gelet op de omgeving (gemengd stedelijk woongebied) ruimtelijk goed inpasbaar. Het voornemen is getoetst op de verschillende milieukundige aspecten zoals geluid, ecologie en luchtkwaliteit. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.