



ruimtelijke onderbouwing

werknr: 10.039
project: nieuwbouw woning
[redacted]
[redacted]
[redacted]
datum: vrijdag 4 februari 2011



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	De initiatiefnemers	3
1.2	Het initiatief	3
1.3	Projectomschrijving	3
2	Stedenbouwkundige kwaliteiten	4
2.1	Stedenbouwkundige kwaliteiten	4
2.2	Gebiedsbeschrijving	4
2.3	Bebouwing	5
3	Vigerend beleid.....	7
3.1	Provinciaal beleid.....	7
3.2	Streekplan	7
3.3	Gemeentelijk beleid	8
3.4	Bestemmingsplan	8
4	Relevante aandachtspunten.....	11
4.1	Verkeerskundig	11
4.2	Molenbiotop	11
4.3	Waterhuishouding	11
4.4	Natuurbeschermingswet, Flora & faunawet.....	11
4.5	Cultuurhistorische en Archeologische waarden.....	13
5	Milieuaspecten.....	15
5.1	Wet milieubeheer	15
5.2	Geluid	15
5.3	Luchtkwaliteit.....	17
5.4	Geur	18
5.5	Bodem	18
5.6	Milieuzonering	19
5.7	Duurzaam bouwen.....	21
6	Overige aspecten.....	22
6.1	Externe veiligheid (BEVI)	22
6.2	Welstand	24
6.3	Civieltechnische infrastructuur	24
6.4	Kabels en leidingen	24
6.5	Privaatrechtelijke aspecten	24
6.6	Economische uitvoerbaarheid	24
6.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7	Conclusie	25
7.1	Overwegingen	25



1

Inleiding

1.1

De initiatiefnemers

Het project is een particulier initiatief van de onderstaande toekomstige bewoners.

- [REDACTED]

1.2

Het initiatief

Het initiatief bestaat uit het herschikken van de herverkaveling in 1 woonkavel en 1 bedrijfskavel met daarop een vrijstaande woning met bijgebouw en een bedrijfsgebouw. De huidige bebouwing zal geheel worden gesloopt en de grond zal geschikt worden gemaakt voor de nieuwe bebouwing. In de nieuwe situatie zal het geheel bestemd worden als woonfunctie.

Omdat het plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan, kan medewerking slechts worden verleend door middel van een projectbesluit als bedoeld in de Wet Ruimtelijke Ordening. In het kader van de wettelijke procedure dient in een goede ruimtelijke onderbouwing te zijn voorzien. In dit rapport wordt ingegaan op de relatie met het vigerende bestemmingsplan en wordt gemotiveerd waarom het project in de toekomstige visie van het betreffende gebied past.

1.3

Projectomschrijving

Het project betreft het herinrichten van het perceel Sluisbuurt 11-11a te Uitgeest; kadastraal bekend, sectie D, nummer(s): 239 & 426, gemeente Uitgeest. Het plan betreft de bouw van een vrijstaande ambachtelijke woning met bijbehorende detaillering en materialisatie aan weerszijde van de bestaande woning. De nieuwe woning wordt gebouwd in de bestaande rooilijn en wordt aan de rechterzijde groter dan de huidige bebouwing. Tevens zal het kavel worden heringericht met ontsluitingspaden, parkeerplaatsen en tuinen.



afb. 1: Het ontwerp van de voorgevel van de woning

Stedenbouwkundige kwaliteiten

De huidige situatie bestaat uit een woning gebouwd in de jaren 20. De woning is door zijn verschijningsvorm en kleurgebruik geen opvallend gebouw. De ruimtelijke kwaliteit is redelijk te noemen.

Het nieuwe plan kenmerkt zich door karakteristieke Noord-Hollandse woning, waardoor de kwaliteit van de lintbebouwing wordt verhoogd. De rooilijn wordt gehandhaafd. De inrichting van het erf en het behoud van de solitaire positie van de woning is belangrijk. De paden naar de woning tonen als een logische aansluiting bij de omliggende bebouwing.



afb. 2: De huidige bebouwing

Gebiedsbeschrijving

De historische ontwikkeling van Uitgeest is nauw verwant met de historische ontwikkeling van De Sluisbuurt.

De naam Uitgeest is ontleend aan de ligging op de uithoek van de geest- en duingronden langs de Noordzee. Het dorp is als agrarische buurtschap vanaf ongeveer de achtste eeuw ontstaan. Uitgeest heeft zich door de oude waterverbindingen met de zee en het achterland tevens ontwikkeld tot havenplaats.

De op de strandwal aansluitende laaggelegen geesten zijn door middel van de oudste bedijkingen (Koogdijk) tegen het water beschermd. Totdat de open verbindingen in de tweede helft van de 13e eeuw en de eerste helft van de 14e eeuw door middel van dammen werden gesloten, was Uitgeest nog in open verbinding met de zee. Later werden vrijwel alle randmeren van het huidige Alkmaarder- en Uitgeestermeer drooggemalen. Eeuwenlang heeft de 'strandwalstructuur' van het dorp de verschijningsvorm bepaald.

De Meldijk en de Sluisbuurt zijn oude dijken van de Heemskerkerbroek en vormen de historische verbinding tussen de Kerkbuurt en het Uitgeestermeer. De Sluisbuurt bestaat voornamelijk uit lintbebouwing en wordt doorkruist door de A9. Het bestaande stratenpatroon en bebouwingspatroon, is kenmerkend voor het dorp Uitgeest. De schaal en het karakter van de bebouwing van de Sluisbuurt dient te worden gehandhaafd. Het gebied rond de gemeentelijke haven is van oudsher een vestigingsplaats voor bedrijfjes en bebouwing samenhangend met nijverheid. Op dit moment neemt de recreatieve functie steeds meer toe.



afb. 3: Impressie van de belendingen langs het water

2.3 Bebouwing

De Welstandsnota Uitgeest is opgesteld door de Stichting welstandzorg Noord-Holland in samenwerking met HzA stedenbouw en landschap vastgesteld op 29 juni 2006. Het betreft volgens deze nota een bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is met name gericht op het in stand houden en versterken van het karakter van kleinschalige lintbebouwing langs de weg met hierachter loodsen en open ruimtes aan het water. Het karakter van nieuwe bebouwing dient gerelateerd te zijn aan de aanwezige organisch gegroeide lintbebouwing. Belangrijk voor het karakter van het havengebied is het handhaven van de transparantie tussen de bouwblokken naar maat en ritme van de aangrenzende bebouwing en het contact met het water



afb. 4: Oude Ansichtkaart van de sluisbuurt.

De bebouwing in dit gebied bestaat uit overwegend kleine woningen met een historisch karakter en grotere bedrijfsbebouwing aan het water hierachter. Oor de bedrijvigheid is het gebied afwisselend open en besloten en zijn er doorzichten naar het water en plekken aan het water. Het beleid is erop gericht dit kleinschalige historische karakter te behouden en versterken.

De ligging aan het water is een belangrijke kwaliteit in het gebied. Door groei van de bedrijven verdwijnt het kleinschalige en historische karakter in delen van het gebied. Ook is er vaker sprake van milieuhinder.

Gestreefd wordt ongewenste verdichting en verdringing van aanwezige kleinschalige elementen door grootschalige bedrijfsbebouwing te voorkomen en daarnaast de karakteristieke open ruimten te behouden en de menging van wonen met functies te handhaven.

De bouwhoogte en kapvorm van het nieuwe plan voegen zich naar maat en schaal harmonieus in de structuur van de omgeving. Ook accenten in het bouwvolume, zoals hoogteaccenten, kapvorm, overstekken, gevelopbouw, kozijnverdeling etc. zijn in harmonie te zijn met de eraan gelegen gebouwen en de compositie van de straat. De ingang van het bouwwerk is vanaf de straat zichtbaar.

De woningen zijn zorgvuldig gedetailleerd met gebruik van traditionele bouwmaterialen en hebben een sobere kleurstelling. De voorkeur gaat uit naar het vermijden van opvallende kleuren, contrasterend met de gebouwde omgeving. Het materiaalgebruik is in overeenstemming zijn met de in de omgeving gangbare materialen, zoals hardsteen toevoegingen, speklagen, getimmerde gootlijsten, dakdetails e.d.

3

Vigerend beleid

3.1

Provinciaal beleid

De nota Ruimte laat de provincie vrij op regionale schaal het ruimtelijk beleid uit te werken. De gemeente Uitgeest heeft een taakstelling tot het produceren van woningen van binnenstedelijke locaties met behoud van de grote variatie aan ruimtelijke kwaliteit in steden, dorpen en landschapstypen in Noord-Holland Zuid.



afb. 5: Luchtfoto van de bestaande situatie

3.2

Streekplan

De locatie bevindt zich binnen de grenzen van het Streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord Holland Zuid vastgesteld door provinciale staten dd. 17 februari 2003. In dit streekplan zijn rode contouren aangewezen waarbinnen de gemeenten beleidsruimte hebben om nieuwe bebouwing toe te staan.

Het planologische aspect van een vrijstaande woning in de lintbebouwing wordt in het streekplan niet uitgebreid behandeld. Met betrekking tot de aanwezigheid van bijzondere waarden in landelijke gebied en in de landelijke kernen wordt aandacht gevraagd en worden voorwaarden geformuleerd.

De kwaliteit van het Bedrijventerrein Noord dient gehandhaafd blijven. De doelen die gelden op het terrein van recreatie zijn tevens geformuleerd in het beleid van het Recreatieschap Alkmaarder- en Uitgeestermeer (RAUM). De openheid en het natuurhistorische karakter van het meer dienen in stand te blijven en de watersportmogelijkheden dienen verbeterd te worden.

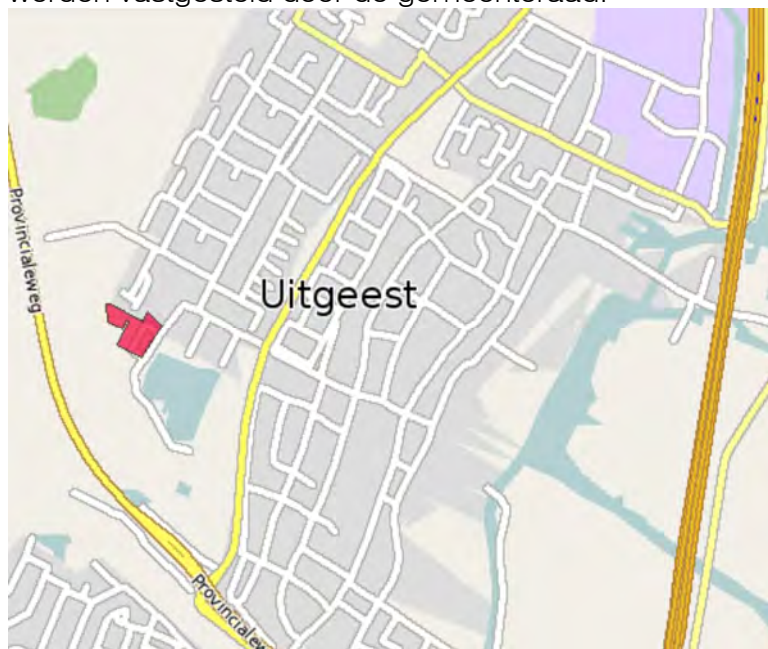
De cultuurhistorische elementen in de gemeente dienen zoveel mogelijk worden beschermd. Bovendien moet duurzaam worden omgegaan met de leefomgeving en met de ruimte.

Bij het initiatief is sprake van een op de weg georiënteerde woning met traditionele ambachtelijke kenmerken voor detailleringen en materialisatie. Dit sluit aan bij de wens om geen uniforme nieuwbouw van woonwijken te realiseren die zich weinig van de identiteit van landschap en historische bebouwing lijkt aan te trekken. Vastgesteld kan worden, dat de planontwikkeling niet in strijd is met het ruimtelijk beleid van de provincie.

Voor gebieden naast de A9 zijn visies uitgewerkt in de "Structuurvisie Zicht op mooi Nederland" die op 10 oktober 2008 is vastgesteld door de ministerraad. Hierin wordt echter ter hoogte van de Sluisbuurt alleen het gebied ten westen van de snelweg behandeld.

3.3 Gemeentelijk beleid

De hoofdlijnen voor de toekomstige ontwikkeling van Uitgeest zijn beschreven in een Toekomstvisie Uitgeest 2020 die door de raad is vastgesteld op 7 oktober 2009 en uitgewerkt in de Structuurvisie Uitgeest 2020 die op 28 januari 2010 is vastgesteld door de gemeente Uitgeest. De gemeente heeft daarnaast de ambitie om op korte termijn een woonvisie op te stellen die zal worden vastgesteld door de gemeenteraad.



afb. 6: Plankaart van Uitgeest met toekomstige ontwikkelingen

3.4 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is "Haven- en Bedrijventerreinen" (vastgesteld bij raadsbesluit van 24 april 1980 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten d.d. 12 juli 1980).

De woning wordt grotendeels op de plek van de bestaande woning geplaatst. Het bestaande complex achter de bestaande woning wordt geheel gesloopt. Het bouwplan is in strijd met de genoemde bestemming, omdat de woning deels wordt gerealiseerd buiten het huidige bouwvlak en op een kavel met bestemming bedrijven. De bestemming bedrijven dient in het bestemmingsplan te worden omgezet naar wonen.

Burgemeester en wethouders dan wel de gemeenteraad zijn bevoegd medewerking te verlenen aan realisatie van het bouwplan via een projectbesluit op grond van de Wet ruimtelijk ordening. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven, dat zij in principe bereid zijn voor deze ontwikkeling een projectbesluit te voeren.



afb. 7: Bestaande en nieuwe situatie

De woning heeft een breedte van 11,65 meter en een bouwdiepte van ca. 9,5 meter. De goothoogte van de woning is 3,0 meter. De nokhoogte van de woning is 8,85 meter. De hellingshoek van de schuine daken zijn kleiner dan 60° en vallen derhalve binnen het bestemmingsplan. Voor de inhoud van de woning zijn geen eisen vastgelegd. Voor de woningen worden geen nadere eisen gesteld.

Het College heeft ten aanzien van het plan geen planologische bezwaren, omdat gezien de grootte van het perceel, en de omvang van het bebouwingsvlak, het bouwplan goed inpasbaar is in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Sluisbuurt. Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt verzekerd.



afb. 8: Kadastrale kaart van de locatie

4 Relevante aandachtspunten

4.1 Verkeerskundig

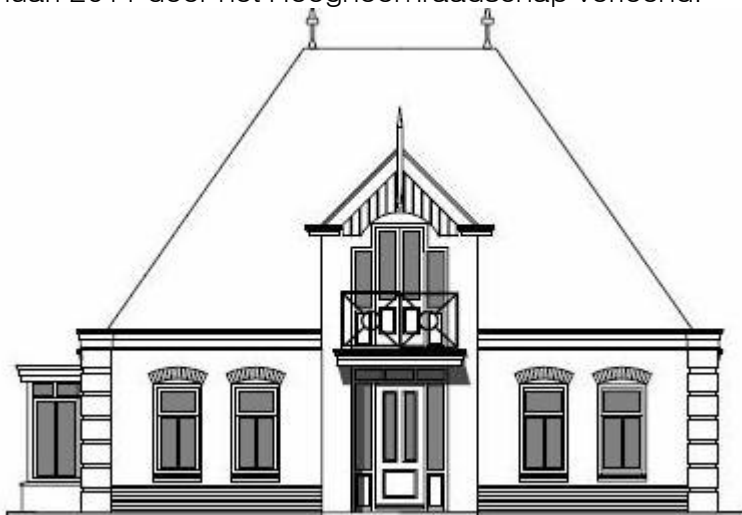
Er is sprake van een normale woonfunctie die geen verkeersaantrekkende werking genereert. In het bestemmingsplan is geen parkeereis opgenomen. De kavel is groot genoeg om in de parkeerbehoefte te voorzien. Bij de woning kunnen in ieder geval minimaal twee auto's op het erf worden geparkeerd. Aan de parkeernorm wordt derhalve ruim voldaan.

4.2 Molenbiotop

In Uitgeest staan drie molens met een daarbij horende molenbiotoop. De nieuw te bouwen woning bevindt zich ver vanaf deze molens en zal derhalve geen enkele invloed hebben op de molenbiotoop van de molens.

4.3 Waterhuishouding

Het regenwater zal waar mogelijk door infiltratie in het grondwater plaatsvinden. De bestaande opstallen en terreinverharding worden verwijderd, zodat er geen compensatie noodzakelijk is. Bij het bouwplan zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater. De afvoer van hemelwater zal gescheiden plaatsvinden bij voorkeur op open water. Het plan is gesitueerd in de directe nabijheid van waterwerken. De bouwwerkzaamheden hebben geen invloed op de waterkering nabij de sluis aangezien de nieuwe woning verder van deze kering komt te staan dan de huidige bebouwing. Tevens wordt de bouwput niet tot onder de grondwaterstand ontgraven. Het benodigde heikwerk zal trillingsarm worden uitgevoerd. Voor dit plan is de watervergunning reeds aangevraagd. Deze vergunning is inmiddels op 27 januari 2011 door het Hoogheemraadschap verleend.



afb. 9: Het ontwerp van de voorgevel van de woning

4.4 Natuurbeschermingswet, Flora & faunawet

Op het plan is wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur van toepassing. Deze wetgeving richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

De bescherming van natuurgebieden wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Ruimtelijke projecten kunnen niet zonder meer worden gerealiseerd *in* beschermde natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van beschermde natuurgebieden worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Als sprake is van externe werking dan kan het noodzakelijk zijn dat bij de provincie (bevoegd gezag) een vergunning volgens artikel 19d van de Natuurbeschermingswet aangevraagd moet worden.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht en zwaar beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Voor (zwaar) beschermde soorten dient een ontheffing volgens art. 75 van de flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (groot maatschappelijk belang, in sommige gevallen ook ruimtelijke inrichting en ontwikkeling)
- er geen alternatief is
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort

Het plan betreft het vervangen van de bestaande woning met opstallen door een nieuwe woning. Op basis van beschikbare foto's van het (verharde) perceel wordt geconcludeerd dat op het perceel geen beschermde soorten te verwachten zijn.

Voor wat betreft de te slopen gebouwen wordt opgemerkt dat de kans op verblijfsplaatsen van zwaar beschermde vleermuizen en vogels niet groot is maar dat deze mogelijk toch aanwezig zijn. Sloop van gebouwen kan vanuit deze invalshoek het beste plaatsvinden in het vroege voorjaar (begin maart – half april of het najaar (september – oktober). De dieren zijn dan niet in winterslaap en kunnen een goed heenkomen elders zoeken. De sloop dient gefaseerd plaatsvinden, waarbij, met tussenpozen van minimaal een nacht, eerst delen van dak worden verwijderd, dan de daken in het geheel worden verwijderd zodat de (eventuele) spouwmuren aan de bovenzijde vrij komt komen te liggen. Als laatste worden de staande muren gesloopt. Deze volgorde geeft eventueel aanwezige vleermuizen de mogelijkheid 's nachts een andere locatie op te zoeken.

- Er is geen sprake van effecten op de ecologisch hoofdstructuur of natuurgebieden. De natuurbeschermingswet 1998 is niet van belang voor dit plan.
- Er hoeft geen flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Er zijn geen nadere procedures in verband met de groene wetgeving nodig.
- Bomen en struiken dienen buiten de periode 15 maart-15 juli te worden gekapt i.v.m. het vogelbroedseizoen.

4.5

Cultuurhistorische en Archeologische waarden

Uitgeest is gevestigd op en nabij de monding van het Oer-IJ. Dit was vroeger een zeer vruchtbaar gebied, voornamelijk bestaande uit strandwallen. In de luwte van deze wallen ontwikkelde zich een veenmassief van waaruit afwateringsbeken de zandplaten onspoelden. Op dit hoger gelegen veengebied en de strandwallen ontstonden woonterpen. Deze nederzettingen vormden rond 2500 jaar voor het begin van onze jaartelling het begin van de ontginning en bewoning van het Oer-IJ.

Volgens de Cultuur Historische waardekaart, Provincie Noord-Holland, is de sluisbuurt van hoge waarde voor de historische geografie. De Lagendijk dateert rond 1290 en levert een bijdrage aan de ontginningsgeschiedenis van het gebied.



afb. 10: Afdruk van de Cultuur Historische Waardekaart

De begrenzing van deze historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1:25.000. Ook op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) wordt het gebied als monument van hoge archeologische waarde aangemerkt. .

Schuin tegenover de locatie bevindt zich een gemaal ten behoeve van de Uitgeester- en Heemskerkerbroekpolder, Het is gebouwd in 1874 als stoomgemaal met twee vijzelpompen en is sinds 1924 in gebruik als electrogemaal met twee horizontale schroefpompen. Het provinciaal monument van hoge waarde bestaat uit een machinegebouw van bouwtype IV, een schutsluis met ophaalbrug en een machinistenwoning.



afb. 11: Uitgeest in 1935

Door GRS Spijker Milieu is een archeologisch bureaustudie uitgevoerd en gerapporteerd. In het rapport staat beschreven dat gezien de ligging en het onderzoek van historische kaarten, op de locatie geen archeologische resten worden verwacht. Archeologisch vervolgonderzoek wordt derhalve niet nodig geacht.

5

Milieuaspecten

5.1

Wet milieubeheer

Het bouwplan levert geen milieutechnische beperkingen op in het licht van de Wet milieubeheer.

5.2

Geluid

Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen. In het kader van de Wet geluidhinder liggen er zones rond wegen en spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een zone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Wegverkeerslawaaï

De planlocatie ligt binnen de zone van de snelweg A9, op ongeveer 120 meter afstand van deze weg. Voor het deel van de A9 dat loopt van Uitgeest tot Alkmaar, is een wegaanpassingsbesluit in voorbereiding, om spitsstroken op de vluchtstroken te realiseren. In het kader van deze ontwikkeling zullen geluidwerende maatregelen worden getroffen aan de A9, onder andere ter hoogte van Uitgeest.

De geluidsbelasting vanwege de snelweg op de nieuwe woning moet worden bepaald voor de situatie minimaal 10 jaar na realisatie van deze woning. Rijkswaterstaat heeft na de procedure voor het Ontwerp-wegaanpassingsbesluit, ter hoogte van Uitgeest nog kleine wijzigingen aan de voorgenomen geluidwerende maatregelen aangebracht. Vervolgens is de geluidsbelasting bij de relevante woningen bepaald voor het jaar 2022, waaronder voor de bestaande woning Sluisbuurt 11. In het kader van het wegaanpassingsbesluit hoeft voor de locatie Sluisbuurt 11 geen hogere waarde te worden vastgesteld.

Uit het onderzoek van Rijkswaterstaat, ten behoeve van het wegaanpassingsbesluit, dat naar verwachting binnen enkele maanden genomen zal worden, blijkt dat de geluidsbelasting op de huidige woning 57,0 dB zal gaan bedragen. De gevel van de nieuwe woning komt circa 5 meter dichter bij de snelweg te liggen. De geluidsbelasting neemt hierdoor met maximaal 0,3 dB toe ten opzichte van de bestaande woning. De geluidsbelasting op de nieuwe woning, die moet worden vastgesteld, blijft 57 dB.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï is 48 dB. Bij een geluidsbelasting van 49 tot en met 63 dB op de gevel, is het in het geval van vervangende nieuwbouw, binnen de zone van een snelweg, mogelijk een hogere waarde vast te stellen. Voor de planlocatie moet gelijktijdig met de planprocedure een hogere waardeprocedure worden gevoerd, om 57 dB op de gevel van de nieuwe woning vast te stellen.

Op de Sluisbuurt mag maximaal 30 km/uur gereden worden, deze weg heeft dus geen geluidzone. De geluidsbelasting vanwege deze weg is wel bepaald, in verband met de eis in het Bouwbesluit dat het geluidniveau binnen een nieuwe woning niet meer mag bedragen dan 33 dB. De geluidsbelasting vanwege de Sluisbuurt bedraagt 59 dB (inclusief aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder). De geluidsbelasting vanwege de Sluisbuurt moet worden meegenomen in het onderzoek naar de geluidwering van de gevels van de nieuwe woning.

Bij een geluidsbelasting van 53 dB en hoger moet bij de bouwvergunningaanvraag met akoestisch onderzoek worden aangegeven, welke maatregelen aan de gevels worden genomen, om het door het Bouwbesluit voorgeschreven binnengeluidsniveau van 33 dB niet te overschrijden. Bij de aanvraag voor de bouwvergunning voor de woning moet een rapport worden gevoegd waarin wordt aangegeven welke maatregelen aan de gevels noodzakelijk zijn om wat betreft het binnengeluidsniveau aan het Bouwbesluit te kunnen voldoen.

Railverkeerslawaaï

De planlocatie ligt niet binnen de zone van een spoorweg.

Industrielawaai

De planlocatie ligt niet binnen de zone van een industrieterrein.

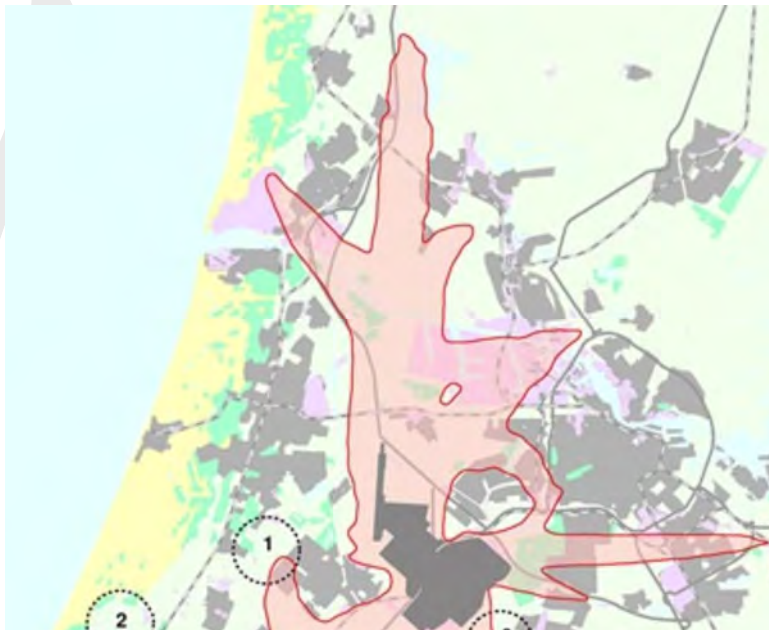
Luchtvaartlawaaï

De planlocatie ligt buiten het beperkingengebied van het Luchthaven indelingsbesluit voor de luchthaven Schiphol.

De planlocatie ligt wel binnen de 20 KE contour vanwege Schiphol, uit de Nota Ruimte. Binnen de 20 KE contour zijn geen nieuwe uitleglocaties voor woningbouw mogelijk, voor zover deze zich buiten de rode contour uit het Streekplan Noord-Holland Zuid, dat de grens van het stedelijke gebied aangeeft, liggen. Dit plan betreft geen uitleglocatie voor woningbouw. Het betreft hier de herbouw van een bestaande woning het is dus geen nieuwe ontwikkeling. Er is op 20 januari 2011 een verklaring van geen bezwaar aangevraagd inzake artikel 8.9 van de wet luchtvaart.

Er moet een hogere waarde procedure in het kader van de Wet geluidhinder worden gevoerd vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van de snelweg A9. De geluidsbelasting bedraagt 57 dB op de oostgevel van de nieuwe woning.

De geluidsproductie van de snelweg A9 wordt in het kader van het wegaanpassingsbesluit voor het realiseren van spitsstroken, al zover als doelmatig is met geluidwerende maatregelen teruggebracht. Verdere maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting voor de gevel van deze woning, zijn onvoldoende doeltreffend, dan wel stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard.



afb. 12: 20 KE-contour rond Schiphol

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

Op 15 november 2007 is de "Wet luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005". Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden. De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het vervangen van een woning, kan geacht worden te voldoen aan in ieder geval de drie eerstgenoemde voorwaarden. De intensiteiten van verkeer en vervoer zijn dermate laag dat niet verwacht mag worden dat de grenswaarden voor CO2 en fijnstof op de locatie worden overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige bouwinitiatief geen invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.4

Geur

Het perceel valt niet binnen zoneringen. Buiten de normale geur van de stad is in de nabijheid van het project geen sprake van geuroverlast. Het plan zelf geeft geen aanleidingen om een bepaalde zone om het plan in te stellen.

5.5

Bodem

Het Besluit ruimtelijke ordening (BRO) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met de bodemkwaliteit. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen, projectbesluit, bestemmingsplannen is het voorkomen van bouwen op verontreinigde grond. Een bodemtoets moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie en of sprake is van een saneringsnoodzaak. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van de bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit. Daarnaast is in de Bouwverordening geregeld dat het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van verkennend bodemonderzoek te worden vastgesteld. Het onderzoek mag niet meer dan 5 jaar oud zijn en moet voldoen aan de geldende kwaliteitseisen. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Voorafgaand aan een verkennend bodemonderzoek dient een historisch onderzoek plaats te vinden conform de NEN 5725. Voorbeelden van bodembedreigende activiteiten kunnen bijvoorbeeld zijn;

- Voormalige bedrijfsactiviteiten
- Opslag van brandstoffen in ondergrondse tanks
- Voormalige kassencomplexen
- Gedempte watergangen
- Met puin verharde wegen
- Grond- of slibdepots

Voor de Regio IJmond is in 2007 een bodemkwaliteitskaart en bodembeheerplan vastgesteld. Voor het plangebied geldt dat de achtergrond bodemkwaliteit van de bovengrond als licht verontreinigd wordt aangemerkt, waarbij de P95 groter is dan de tussenwaarde. De achtergrond bodemkwaliteit van de ondergrond is geclassificeerd als "schoon MVR". Het plangebied valt in de zone "Wonen 1".

In het kader van het project oriënterende onderzoeken nieuwe stijl, dat tot doel heeft het landelijk in beeld brengen van bodemverontreinigingen, is in 2006 vastgesteld dat op de locatie Sluisbuurt 15 vanaf 1937 een transportbedrijf gevestigd is geweest. In 1950 wordt melding gemaakt van een ondergrondse benzinetank met een inhoud van 4000 liter inclusief een afleverpunt voor eigen gebruik. In 1987 wordt melding gemaakt van een palingrokerij. Op de locatie Sluisbuurt 13 wordt, vanaf 1947, eveneens melding gemaakt van een transportbedrijf. Daarnaast wordt melding gemaakt van de sanering van een ondergrondse tank. De tank is volgens deze informatie niet conform het besluit opslaan in ondergrondse tanks (BOOT) gesaneerd. Op het perceel Sluisbuurt 15a wordt melding gemaakt van een timmerwerkplaats met machinale houtbewerking. Bovengenoemde activiteiten hebben volgens onze informatie plaatsgevonden op de percelen Uitgeest sectie D 425, 426 en 409.



Door GRS Spijker is een verkennend bodemonderzoek, conform NEN 5740 uitgevoerd. Het veldwerk is verricht conform de protocollen 2001 en 2002 van de BRL SIKB 2000. Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens Nederlandse Voornorm NEN 5725: "Bodem – Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek" (NEN5725: 2009).

De bovengrond is matig verontreinigd met lood en zink en licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. Volgens de bodemkwaliteitskaart ligt de onderzoekslocatie op de rand van het gebied waarin de bovengrond met een zekerheid van P95 gehalten zowel kleiner dan de tussenwaarde dan wel boven de tussenwaarde voor komen. Ter plaatse van boring b01 is op een diepte van 0,5 – 0,7 m –mv een lichte minerale olie verontreiniging gemeten. In de diepere laag is geen minerale olie aangetoond in een gehalte boven de achtergrondwaarde. Er is mogelijk sprake van een spot waarvan de omvang beperkt is. In het opgeboorde materiaal en in de omgeving van de onderzoekslocatie zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen en minerale olie. Nader onderzoek wordt niet zinvol geacht. Wel dient de bovengrond onder de nieuwe woning gesaneerd te worden. De bouwvergunning wordt afgegeven als de bodem, eventueel na sanerende maatregelen, geschikt is voor het beoogde gebruik, hiervoor dient een BUS melding (besluit uniforme saneringen) te worden verricht bij de Provincie Noord Holland.

5.6 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening". Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden (zie tabel) die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dit geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het toetsen van het plan bestaat uit:

Het toetsen van de afstanden van de bestaande milieubelastende activiteiten aan de te bouwen milieugevoelige functies.

Plangebied

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich diverse functies waarmee uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden (vanwege eventuele milieuhinder). De beoogde woning dient op de bestaande functies te worden afgestemd. Uitgangspunt daarbij is dat de bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven niet onevenredig wordt beperkt. Ook moet ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kunnen worden gegarandeerd

Het plangebied betreft een rustige woonwijk. De term 'gemengd gebied' wordt gehanteerd bij een milieuzonering van een bedrijventerrein die is gericht op functiescheiding. Hierbij duidt de term 'gemengd gebied' een omgevingstype aan, ten opzichte waarvan kleinere richtafstanden dan bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' kunnen worden gehanteerd.

In de directie nabijheid van het plangebied zijn bedrijven aanwezig die vallen in categorie 2, namelijk het poldergemaal aan de Meldijk en categorie 3.2, namelijk Zonjee.

In de bovenstaande tabel staan de aan te houden afstanden van de milieubelastende activiteit tot de gevoelige bestemmingen. De beoogde woning is gelegen op circa 10 meter van het gemaal en op circa 110 meter van Zonjee. Aan de richtafstand ten opzicht van Zonjee wordt voldaan. De richtafstand ten opzichte van het poldergemaal wordt niet gehaald. De beoogde woning is echter niet de dichtst bij het gemaal gelegen woning. Het gemaal wordt derhalve niet meer in zijn bedrijfsvoering beperkt dan in de huidige situatie. Het gemaal moet voldoen aan de milieuregels zoals gesteld in het Activiteitenbesluit, deze regelgeving beschermt de beoogde woning. Er geconcludeerd worden dat er ter plaatse van de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuhinder geen beperkingen oplevert voor de beoogde ontwikkeling. Aanwezige bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt en ter plaatse van de nieuwe woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Duurzaam bouwen

Gemeente Uitgeest en de Milieudienst IJmond hebben duurzaam bouwen ter ondersteuning en invulling van deze beleidsdoelstellingen geformuleerd in het milieubeleidsplan 2008-2012.

Het Rijk en de gemeenten hebben een klimaatakkoord ondertekend. Hierin staan afspraken over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie. De gemeenten onderschrijven de ambities van het kabinet: een reductie van de uitstoot van broeikasgassen van 30% in 2020 ten opzichte van 1990, een energiebesparingpercentage van 2% energiebesparing per jaar en een aandeel van 20% duurzame energie in 2020. De ambitie is dat in 2020 de nieuwbouw energieneutraal is en dat het energieverbruik van woningen en gebouwen in 2020 met meer dan 50% is verlaagd. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren wordt de energieprestatie coëfficiënt voor nieuwe woningen in 2011 aangescherpt naar 0,6 en in 2015 naar 0,4. Nu er afspraken zijn gemaakt over energiebesparing en de overgang naar duurzame energie, zal er ook naar toe gewerkt moeten worden.

Overeenkomstig het beleid van de gemeente wordt geadviseerd duurzaam te bouwen. Van belang is dat duurzaamheid vroeg in het bouwproces wordt meegenomen. De woning is afhankelijk van de maatregelen dan comfortabeler en in de gebruiksfase worden veelal besparingen bereikt. De "Menukaart Duurzaam Bouwen", uitgegeven door het CO2 Servicepunt is hierbij een hulpmiddel. Deze kan worden opgevraagd bij de Milieudienst IJmond of worden gedownload: www.menukaartduurzaambouwen.nl. Ook kan de Milieudienst IJmond hierin adviseren.

6

Overige aspecten

6.1

Externe veiligheid (BEVI)

Op basis van het Besluit Externe Veiligheid dient in ruimtelijke plannen aandacht geschonken te worden aan de risico's die zijn verbonden aan 'risicovolle inrichtingen'. In de gemeente is een aantal van dergelijke inrichtingen aanwezig.



afb. 13: Afdruk van de Risicokaart ter plaatse van de locatie

Geraadpleegd is de 'Risicokaart Noord-Holland': op of nabij de onderhavige planlocatie zijn geen risicovolle bedrijven aangegeven. Het plangebied Sluisbuurt 11 te Uitgeest ligt wel binnen de GR-zone van 200 meter van de A9. De nabijheid van de A9 geeft een zogenaamd groepsrisico.

Toetsingskader	Effectafstand	Werkelijke afstand	Wel/niet verder EV-toetsing
Bedrijven	Er zijn geen bedrijven (met een risicocontour) binnen een straal van 1 km		Niet
Weg	Geen PR GR 200m	106 m	Wel
Spoor	200 m	> 1 km	Niet
Water	Er is geen waterweg binnen een straal van 1 km		Niet
Buisleidingen	Er is geen buisleiding binnen een straal van 1 km		Niet

Uit vervoerscijfers van Basisnet weg: Bijlage 5 Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, blijkt dat er op de Rijksweg A9 ter hoogte van het plangebied geen veiligheidszone te liggen, er is dus geen plaatsgebonden risico. Verder blijkt dat er 1500 vervoersbewegingen van brandbare gassen plaatsvinden.

Vuistregels voor het groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is afhankelijk van de jaarlijkse frequentie van transportbewegingen, van de bevolkingsdichtheid langs de weg en van de afstand waarop de bevolking zich van de weg bevindt. Ook het groepsrisico wordt in hoge mate bepaald door het transport van vloeibare, onder druk staande, brandbare gassen (voornamelijk LPG en propaan). Tabel 3 geeft de drempelwaarden waarbij voor minder vervoersbewegingen van LPG/propaan per jaar bij een bepaalde bevolkingsdichtheid langs een bepaald wegtype, geen overschrijding van de oriëntatiewaarde plaatsvindt.

Bevolkingsdichtheid (pers/ha)	Drempelwaarden voor LPG/propaan (bewegingen/jaar) (bebouwing aan één zijde)		
	Snelweg	Weg buiten beb. kom	Weg binnen beb. kom
100	500	200	500
90	600	200	700
80	700	200	800
70	900	300	1.100
60	1.300	400	1.500
50	1.800	600	2.000
40	2.800	1.000	3.500
30	5.100	1.800	6.000
20	11.000	4.000	13.500
10	45.500	16.000	53.000

Tabel 3: drempelwaarden voor tot vloeistof verdichte gassen waarbij voor minder vervoersbewegingen de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

Measure an Area



Area Output

20130.938 m²
0.020 km²
4.974 Acres

Oppervlakte sluisbuurt **0,020 km² = 2 hectare**

1 ha = 100 m * 100 m = 10.000 m² = 0,01 km²

Aantal inwoners sluisbuurt (bron: gemeente uitgeest) 44

Bevolkingsdichtheid 44/2,0 = 22 inwoners/ha

Conclusie

Volgens de tabel ligt de drempelwaarde voor het aantal transportbewegingen lpg/propaan per jaar bij een snelweg met bebouwing aan één zijde tussen de 11.000 (20 inwoners/ha) en de 5.100 (30 inwoners/ha). Gegeven de daadwerkelijke frequentie van transportbewegingen van 1.500 voor de betreffende snelweg wordt de drempelwaarde bij een bevolkingsdichtheid van 22 (inwoners/ha) niet overschreden en vindt er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde plaats.

6.2 Welstand

Het principeplan is voorgelegd aan de welstandscommissie en van een positief advies voorzien.

6.3 Civieltechnische infrastructuur

Behoudens noodzakelijk aanvulling met schoon zand voor de verharding wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans bij het bouwrijp maken van de grond.

Voor de aansluiting van nutsvoorzieningen, waaronder riolering, wordt uitgegaan van bestaande voorzieningen.

6.4 Kabels en leidingen

Op het perceel bevindt zich een kabel- en leidingenstrook ten behoeve van de achter het perceel gelegen bedrijven. Het betreft buis of telecomleidingen van Nutsbedrijven. De bouwactiviteiten zullen niet plaatsvinden in de nabijheid van de strook waardoor er geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de aanvang van de sloop zal een KLIC-melding worden gedaan om de meeste recente gegevens te verkrijgen.

6.5 Privaatrechtelijke aspecten

Op het perceel zijn behoudens recht van overpad geen bijzondere privaatrechtelijke aspecten van toepassing. Voor tijden en na de bouw zullen deze rechten worden gewaarborgd.

Schade ingevolge de bouwactiviteiten zal tot een minimum worden beperkt. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden worden maatregelen genomen om schade aan bestaande gebouwen te voorkomen. Middels waarmerken kan worden vastgesteld of er schade ontstaat. Eventuele schade zal worden hersteld. Overigens wordt door de uitvoerende aannemer een Constructie-All-Risk (CAR) verzekering afgesloten.

6.6 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van fam. Rodenburg. De kosten van de ontwikkeling en bouwrijp maken van de locatie zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Eventuele aanpassingen van de infrastructuur komen eveneens voor hun rekening.

6.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het definitieve projectplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, De Uitgeester en het Dagblad Kennemerland en gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder een zienswijze naar voren kan brengen bij burgemeester en wethouders. Deze zienswijzen worden dan in de belangenafweging betrokken.

Omliggende bedrijven worden geïnformeerd in verband met milieuzones die voor deze bedrijven gelden.

Conclusie

- De voorgestelde ontwikkeling, waarbij een woning wordt gebouwd in plaats van een bestaand woonhuis, welke is afgestemd op de bestaande karakteristiek van de lintbebouwing ter plaatse, is niet in strijd met het rijksbeleid.
- Er zijn geen strijdigheden met het streekplan "Noord-Holland-Zuid", dat 17 februari 2003 is vastgesteld door Provinciale Staten.
- Waarden betreffende natuur, landschap en bodem, voor zover deze aanwezig zijn ter plaatse en/of in de omgeving, worden niet aangetast door het vervangen van de woning. Er hoeft geen Flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd mits bij de sloop van de gebouwen rekening wordt gehouden met vleermuizen (gefaseerd slopen in vroege voorjaar of najaar)
- Er wordt voldaan aan de criteria van de gemeentelijke welstandsnota en de te stellen eisen inzake de gewenste beeldkwaliteit.
- De afwijking van het vigerende bestemmingsplan is duidelijk, maar de ingreep is passend in de betreffende lintbebouwing en daarmee in overeenstemming met de door de gemeente gewenste stedenbouwkundige samenhang en inrichting van de betreffende gronden.
- Overeenkomstig het beleid van de gemeente dient duurzaam te worden gebouwd.
- Er moet een hogere waarde-procedure in het kader van de Wet geluidhinder worden gevoerd vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van de snelweg A9. De geluidsbelasting bedraagt 57 dB(A) op de oostgevel van de nieuwe woning.

Aan de nodige aspecten rond dit bouwvoornemen is voldoende aandacht besteed en er zijn geen fundamentele bezwaren in het geding. De voorliggende nieuwbouw van de woningen in de betreffende lintstructuur kan derhalve als stedenbouwkundig aanvaardbaar worden aangemerkt.

7.1

Overwegingen

- In dit deel van Uitgeest staan veel soortgelijke woningen, waardoor dit plan zich op een natuurlijke wijze in het lint voegt. De kavel is daarnaast groot genoeg om een woning van deze omvang op een goede wijze te herbergen.
- Het plan is reeds in een vroegtijdig stadium door de initiatiefnemers met de gemeente besproken. Uit dit overleg is gebleken dat er op dat moment geen belemmeringen waren.
- De bouw van een woning in dit gebied worden nu en waarschijnlijk in de nabije toekomst op alle niveaus van de overheid ondersteund.
- Met dit plan worden geen belangen geschonden van derden. De bebouwing zal geen nadelige invloed hebben op eventuele plannen voor toekomstige uitbreiding van omliggende bedrijven in verband met milieuzones die voor deze bedrijven gelden.
- In Uitgeest zijn soortgelijke bouwprojecten in het recente verleden gerealiseerd. Welstand is reeds akkoord met de plannen. Van belangenorganisaties verwachten wij geen bezwaren. Gelet op de bevindingen uit voorgaande hoofdstukken zijn er geen bezwaren te verwachten.
- De initiatiefnemer is bereid met de gemeente een planschaderegeling overeen te komen, na eerst zelf een inventarisatie van de risico's te laten opstellen. Een dergelijke overeenkomst is in dit specifieke geval echter niet aan te bevelen.

Afbeeldingen		
afb. 1:	Het ontwerp van de voorgevel van de woning	3
afb. 2:	De huidige bebouwing	4
afb. 3:	Impressie van de belendingen langs het water	5
afb. 4:	Oude ansichtkaart van de sluisbuurt.	6
afb. 5:	Luchtfoto van de bestaande situatie	7
afb. 6:	Plankaart van Uitgeest met toekomstige ontwikkelingen	8
afb. 7:	Bestaande en nieuwe situatie	9
afb. 8:	Kadastrale kaart van de locatie	10
afb. 9:	Het ontwerp van de voorgevel van de woning	11
afb. 10:	Afdruk van de Cultuur Historische Waardekaart	13
afb. 11:	Uitgeest in 1935	14
afb. 12:	20 KE-contour rond Schiphol	17
afb. 13:	Afdruk van de Risicokaart ter plaatse van de locatie	22

Bronvermelding

Beleidsplannen

bestemmingsplan: 'Haven- en bedrijventerreinen'	8
Streekplan Noord Holland Zuid.....	7
Structuurvisie Uitgeest 2020	8
Structuurvisie Zicht op mooi Nederland	8
Welstandsnota Uitgeest 2004.....	5

Historische bronnen

Archeologische Monumentenkaart.....	13
Cultuur Historische Waardekaart	13

Onderzoeksrapporten

Archeologische bureaustudie Sluisbuurt 11-11a	14
---	----

Wetten

Flora & faunawet	11
Natuurbeschermingswet	11
Wet geluidhinder	15
Wet luchtkwaliteit	17
Wet milieubeheer	15
Wet Ruimtelijke Ordening	3

Besluiten

Besluit Externe Veiligheid.....	22
Risicokaart Noord-Holland.....	22

Afbeeldingen

Bing Maps	7
Cultuur Historische Waardekaart	13
Kadaster	10, 14
Nirov	8
Noord-Hollands Archief	6
Nota Ruimte	17
Risicokaart Noord-Holland.....	22

