

Ruimtelijke onderbouwing

Woonlocatie Kleis 29 te 1911 MC Uitgeest

Goede ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a. 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.



De locatie Kleis 29 te Uitgeest



Gemeente Uitgeest

Gemeente Uitgeest

Middenweg 28, 1911 EG Uitgeest

Opdrachtgever:

De heer en mevrouw Van Lint
Burgemeester van Lithstraat 12
1911 AN Uitgeest

Ontwerper en gemachtigde:

Commandeur Bouwontwikkeling
Oosterkwelweg 3
1771 MH Wieringerwerf
0227 600 660
info@commandeurbouwontwikkeling.nl

Realisatie:

Bouwbedrijf Theo Kruijer BV
Kokkel 2a
1723 HX Noord-Scharwoude
info@theokruijer.nl

Opstellers:

ART - adviesbureau voor Ruimtelijke Techniek
Akkerweg 28, 1779 GK Oosterland
tel 0227 591598 of 0628089432
info@artadvies.nl

SD +P – adviesbureau voor urban design and architecture
Fluitekruid 16, 1441 XP Purmerend
Tel 0651595293
r.souweine@upcmail.nl

Projectnummer 2016-15

concept rapport	10 december 2016 / 30 januari 2017
ontwerp voor gemeente	28 maart 2017 / 31 juli 2017
definitief rapport	25 augustus 2017 / 18 september 2017/ 23 mei 2018

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1. Aanleiding en opgave
- 1.2. Ligging projectgebied
- 1.3. Het geldende bestemmingsplan
- 1.4. De kadastrale situatie

Hoofdstuk 2 Uitgebreide beschrijving van het project

- 2.1. Het dorpslint Kleis
- 2.2. Extra woningbouw op inbreidingslocaties
- 2.3. Extra woningbouw Kleis 29

Hoofdstuk 3 Vigerend beleid

- 3.1. Rijksbeleid
- 3.2. Provinciaal beleid
- 3.3. Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 De planologische situatie

- 4.1. Het geldende bestemmingsplan
- 4.2. De geldende bestemmingen
- 4.3. Strijdigheid met het bestemmingsplan
- 4.4. Type vrijstellingsprocedure dat doorlopen moet worden

Hoofdstuk 5 Privaatrecht

- 5.1. Privaatrechtelijke belemmeringen
- 5.2. Wet kenbaar gemaakte publiekrechtelijke beperkingen

Hoofdstuk 6 Milieu

- 6.1. Luchtkwaliteit
- 6.2. Geluidhinder
- 6.3. Externe veiligheid
- 6.4. Milieuzonering
- 6.5. Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB)
- 6.6. Bodemkwaliteit
- 6.7 Duurzaamheid

Hoofdstuk 7 Andere omgevingsaspecten

- 7.1. Ecologie
- 7.2. Water
- 7.3. Verkeer
- 7.4. Archeologie en Cultuur

Hoofdstuk 8 Stedenbouw

- 8.1. Stedenbouwkundige aspecten
- 8.2. Welstand
- 8.3. Bezonningsstudie
- 8.4. Windhinder

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 11 Conclusies

Bijlagen:

Rapport geluidhinder nr 2161557 van S&W Consultancy d.d. 8 maart 2017.

Verkennd bodemonderzoek nr 173002 van WMR Rinsumageest BV d.d. 15 februari 2017.

Watertoets en samenvatting dossier 20170328-12-14929 van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier d.d. 28 maart 2017.

Nota beantwoording Zienswijzen Kleis 29 - 31

1. 1. Aanleiding en opgave

De grondeigenaar heeft hiertoe een verzoek ingediend bij de gemeente Uitgeest.
Dit verzoek om vooroverleg is geregistreerd onder nummer OV 2016-019.

De gemeente Uitgeest heeft bij brief van 7 juni 2016, kenmerk U2016.2294 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), mits uit een in te dienen ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en dat het plan voldoet aan het gemeentelijke beleid “extra woningen op één perceel”.

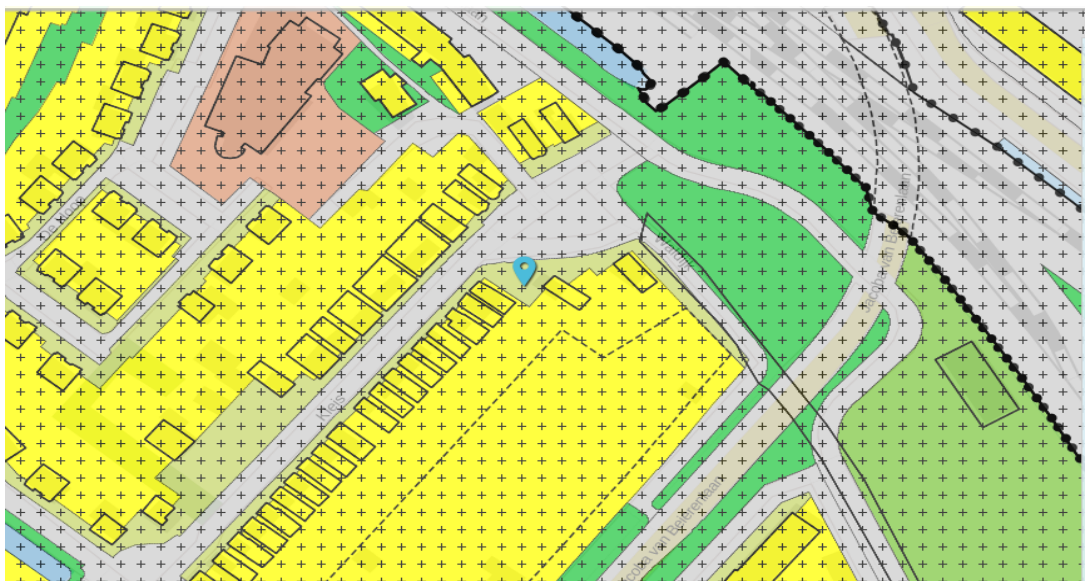
Het projectgebied is gelegen aan de Kleis te Uitgeest. Dit is een rustige doodlopende woonstraat waar op het eind grote kavels zijn gelegen.

De woning Kleis 29 is kadastraal bekend als gemeente Uitgeest, sectie H nr. 67.



Afbeelding 1 **ligging projectgebied (bron: Google maps).**

1. 3. Het geldende bestemmingsplan



Afbeelding 2 het bestemmingsplan (bron: Ruimtelijke plannen.nl).

De projectlocatie is gelegen binnen de plangrenzen van het vigerende bestemmingsplan Wonen Zuid van 2012 en heeft daar de bestemmingen wonen en tuin, alsmede de dubbelbestemming waarde archeologie 3.

1.4. De kadastrale situatie



Afbeelding 3 Kleis 29 sectie H nr. 67.

2. UITGEBREIDE BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1. Het dorpslint Kleis



Afbeelding 4 De Kleis gezien vanaf de te bebouwen kavel.

In het bestemmingsplan Wonen zuid wordt in Hoofdstuk 2 het gebied als volgt omschreven:

2.2.1 Ligging in groter verband

De gemeente Uitgeest ligt in het noordelijk deel van de regio Kennemerland. Kennemerland maakt onderdeel uit van de noordwestvleugel van de Randstad waartoe ook het gebied rondom Haarlem en de noordelijke Duinrand behoren.

De kern Uitgeest ligt ten westen van de snelweg A9. Het landschap wordt gekenmerkt door de waterstructuur van de droogmakerijen, dijken en molens. Ten oosten van Uitgeest ligt een plassegebied, waar het Uitgeestermeer deel van uitmaakt. Bovendien maakt het gebied ten oosten van de kern deel uit van nationaal landschap De Stelling van Amsterdam.

Uitgeest wordt omgeven door agrarisch gebied. Rondom liggen de plaatsen Castricum in het westen, Akersloot in het noorden, Krommenie in het oosten en Heemskerk in het zuiden. Door de bouw van de uitbreidingswijken Waldijk en Kleis, die binnen dit bestemmingsplan vallen, is de bebouwing van Uitgeest in het verlengde komen te liggen van de ten westen van de A9 gelegen verstedelijkingsas Haarlem-Beverwijk-Heemskerk.

2.2.2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is opgebouwd uit de uitbreidingswijken De Kleis en Waldijk, het buurtschap Assum en de dorpslinten Kleis en Weeg.

Met de term “dorpslint” wordt de aard en de functie van de weg Kleis treffend omschreven. Het is van ouds een weg die van en naar Uitgeest toeloopt, een weg die aan beide zijden een dichte woonstructuur kent.

Het kavelpatroon is kenmerkend voor de 19 en 20^e eeuw, langwerpige smalle kavels, waarbij de bewoners het achterste gedeelte van hun percelen als moesgebruik konden gebruiken. De woonfunctie overheerst momenteel, van oudsher komt in dit dorpslint ook bedrijvigheid en agrarische functies voor.

2.2. Extra woningbouw op inbreidingslocaties

In de toekomstvisie Uitgeest en in de structuurvisie 2010 staat dat inbreidingslocaties benut moeten worden. Het motto van de Toekomstvisie “inbreiden waar mogelijk en uitbreiden waar nodig” vindt zijn weerslag in de vastgestelde beleidslijn “extra woningen op één perceel”.

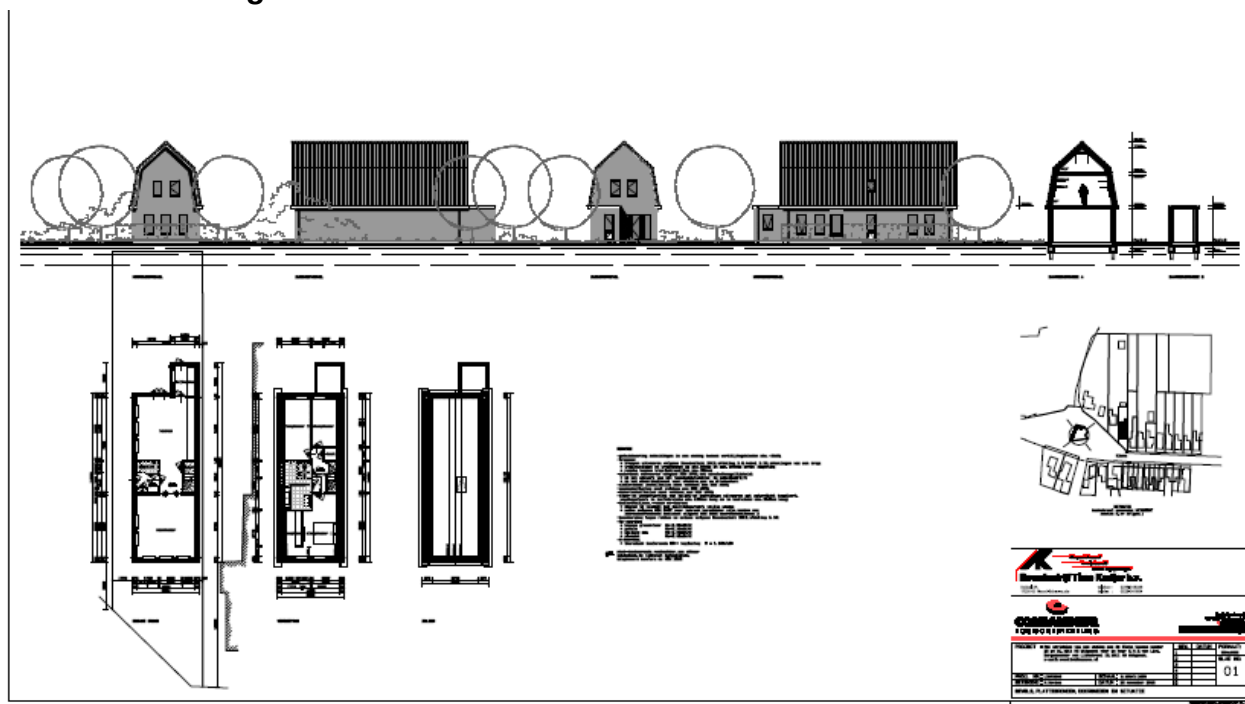
Met dit ruimtelijke uitgangspunt in gedachten is het plan ontstaan om een extra woning op het perceel Kleis 29 te ontwikkelen.



Afbeelding 5

geprojecteerde nieuwe woning naast Kleis 29.

2.3. Extra woningbouw Kleis 29

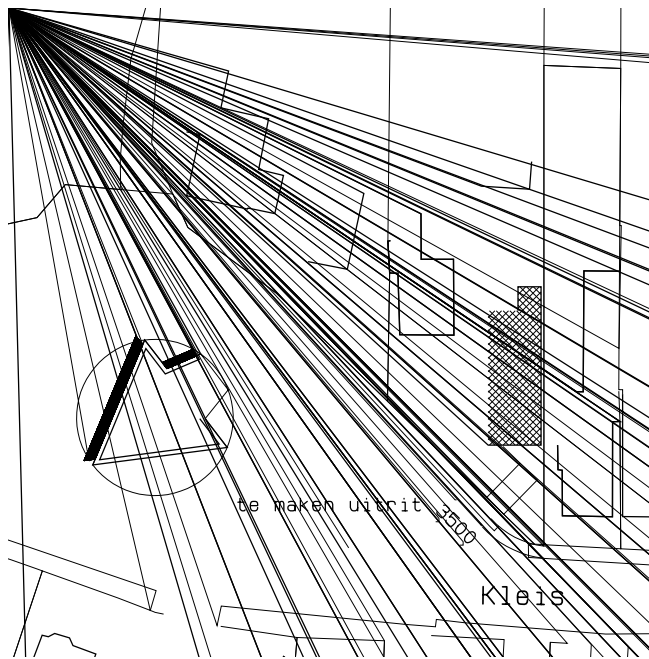


Afbeelding 6 schetsontwerp (bron: Commandeur Bouwontwikkeling).

Het plan is een woning te realiseren met een footprint van 5,5x14 meter en voorzien van een gebroken kap, een mansarde kap. De goothoogte bedraagt circa 3 a 3,5 meter en de bouwhoogte zal ongeveer 8 a 8,5 meter zijn. Dit is in overeenstemming met de omliggende bebouwing, waardoor de bebouwing goed ruimtelijk inpasbaar is.

De voortuin zal worden ingericht met twee parkeerplaatsen.

Het perceel zal 8 meter breed worden met een geschatte lengte van ongeveer 50 meter, de totale oppervlakte zal circa 400m² zijn.



Afbeelding 7 **Situatie kavel met parkeerplaatsen en uitritten**

Voor de kavel staat een trafo station in openbaar gebied. Deze blijft gehandhaafd.



Afbeelding 8 **Vooraanzicht kavel.**

3. VIGEREND BELEID

3. 1. Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk - economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, is losgelaten.

Wel is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Deze bepaling is bekend onder de naam 'de ladder voor duurzame verstedelijking'.

Met de Ladder wordt duurzaam ruimtegebruik nagestreefd. Bij iedere stedelijke ontwikkeling dient verantwoord te worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet (trede 1). Indien daarvan sprake is, dient op grond van trede 2 beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied door het gebruik van bestaande gronden door herstructurering, transformatie e.d. Indien niet kan worden voldaan aan trede 2, dient op grond van trede 3 omschreven te worden dat de voorgenomen locatie passend ontsloten is of wordt.

Het gebruik van de ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan.

Eveneens is van belang het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), die in werking is getreden op 30 december 2011. Dit besluit is ook bekend als de AMvB Ruimte, en dient om de doorwerking van de nationale belangen te waarborgen.

Conclusie: dit projectplan is niet strijdig met het rijksbeleid.

Het rijk laat de verstedelijkingsopgave over aan de gemeenten. Het voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de uitgangspunten van 'de ladder voor duurzame verstedelijking'. Want de woning voldoet aan een actuele vraag in Uitgeest en er is sprake van realisering binnen bestaand stedelijk gebied.

3. 2. Provinciaal beleid

De structuurvisie "Noord Holland 2040" is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 21 juni 2010. Deze nota vervangt het streekplan Noord Holland Zuid van februari 2003 en het op 25 oktober 2004 vastgestelde Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan economie en woningbouw. De Provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied, met name waar het gaat om bedrijventerreinen, ondergronds bouwen, hoogbouw, stationsomgevingen en knooppunten.

De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie uit van de SER-ladder. De in de vorige paragraaf beschreven 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten.

Eveneens is van belang:

- Provinciale Ruimtelijke Verordening, vastgesteld d.d. 3 februari 2014, laatstelijk gewijzigd per 1 maart 2017.

Deze verordening bevat regels ter uitvoering van het beleid uit de Structuurvisie. In de verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen. Bestemmingsplannen (waaronder mede begrepen omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a 3° Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken) dienen rekening te houden met deze regels.

Hier is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Bro omdat er slechts één woning wordt gebouwd en dit conform vaste jurisprudentie van de Raad van State niet als een stedelijke ontwikkeling valt aan te merken.

De PRV kenmerkt dit als een kleinschalige ontwikkeling, en voor kleinschalige ontwikkelingen zijn alleen regels in de PRV opgenomen voor wat betreft ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied.

De ontwikkeling Kleis 29 vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied

- De provinciale woonvisie.

In 2010 heeft de provincie een Provinciale Woonvisie opgesteld. Doelstelling van de visie is het de inwoners van Noord-Holland in 2020 over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu te laten beschikken. Uit de woonvisie komt een drietal speerpunten naar voren:

- A. verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor de doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- B. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- C. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Om dit doel te bereiken, heeft de provincie samen met de regio's Regionale Actieprogramma's opgesteld. Doel van de RAP's is te komen tot regionale woningbouwprogrammering, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat

Het gaat dus over afstemming van de programmering, wel houdt iedere gemeente zijn eigen programmering, dat gestoeld is op afspraken en beleidsuitgangspunten. Op deze wijze past het project Kleis 29 in dit Actieprogramma.

Conclusie: dit projectplan past binnen het provinciale beleid.

Eén woning valt niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.
De woning Kleis 29 past binnen het Bestaand Stedelijk Gebied en er is geen strijd met de provinciale verordening.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Uitgeest 2020

De hoofdlijnen voor de toekomstige ontwikkelingen in Uitgeest zijn beschreven in een toekomstvisie, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 7 oktober 2009. De hoofdlijnen zijn uitgewerkt in de Structuurvisie Uitgeest 2020, die door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 januari 2010.

De Toekomstvisie Uitgeest 2020, met als motto 'Inbreiden waar mogelijk, uitbreiden waar nodig', geeft een duidelijk beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020.

De visie zelf is een vertaling van alle ontvangen signalen over de toekomst van Uitgeest, met inachtneming van rijks- en provinciale randvoorwaarden.

De visie is een beleidsnota.

Gezien het gegeven dat Uitgeest moet groeien om te overleven, maar dat de ruimtelijke betekenis van Uitgeest als zeer belangrijk wordt ervaren, zijn in het kader van de visie meerdere afwegingen van ruimtelijke, maatschappelijke en financiële aard gemaakt. De hoofdpunten van deze visie zijn:

1. dorpskarakter behouden;
2. groene omgeving handhaven;
3. zoveel mogelijk in stand houden rode contour (bestaand bebouwd gebied - BBG);
4. geringe groei met een structureel inwoneraantal van 14.000;
5. financieel gezond blijven;
6. zelfstandigheid;
7. het in stand houden van het huidige voorzieningenniveau;
8. een woningvoorraad die qua samenstelling en omvang past bij de toekomst van Uitgeest.

Gelet op het motto 'Inbreiden waar mogelijk, uitbreiden waar nodig', kan gesteld worden dat het project Kleis 29 is in overeenstemming met de Toekomstvisie Uitgeest 2020.

Structuurvisie Uitgeest 2020

Deze Structuurvisie Uitgeest 2020 is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 januari 2010.

Uitgeest vergrijsd en heeft te weinig te bieden aan starters op de woningmarkt.

Daarnaast zal er levensloopbestendig gebouwd moeten worden om ook de oudere generaties te kunnen faciliteren in hun veranderende behoeftes. Ook zal een betere doorstroming bevorderd moeten worden.

Er moet ruimte gevonden worden om nieuwe woningen te bouwen die benodigd zijn voor de eigen bevolkingsgroei en ruimte voor de extra gewenste groei om te komen tot een inwonersaantal van 14.000 inwoners. Per 1 januari 2016 heeft de gemeente 13.413 inwoners (bron: CBS).

Allereerst dienen de bestaande binnenstedelijke locaties daarvoor gebruikt te worden. Daarbij zal er in Uitgeest ook enige uitbreiding buiten de bebouwde kom moeten plaatsvinden. De kwaliteiten en karakteristieken van de buurten dienen behouden te blijven en zijn leidend in verdere planvorming.

Het project Kleis 29 is in overeenstemming met de Structuurvisie Uitgeest 2020. Door aanwending van deze binnenstedelijke locatie wordt ruimte gevonden om nieuwe woningen te bouwen.

De kadernota Structuurvisie 2015-2030.

Dit is een opmaat tot het komen tot een nieuwe structuurvisie. Het college ziet een aantal ontwikkelingen aanleiding om met elkaar te bezien of we voor de toekomst van Uitgeest nog op de goede (ruimtelijke) koers zitten. In april 2015 is dit voornemen aan de orde geweest in de gemeenteraad van Uitgeest. Het proces om te komen tot een nieuwe structuurvisie is gaande.

Het gemeentebestuur heeft in deze kadernota een aantal ruimtelijke opgaven beschreven.

- a. Ontwikkelingen rond het OV-knooppunt
- b. Bepalen mogelijke woningbouwlocaties
- c. Volkshuisvesting
- d. Bedrijvigheid
- e. Detailhandel
- f. Duurzaamheid
- g. Groen
- h. Water
- i. Zorg
- j. Sport
- k. Onderwijs
- l. Recreatie
- m. Cultuurhistorie
- n. Verkeer
- o. Financiën

Welstandsnota Uitgeest 2011

Uitgeest kent gebiedsgerichte welstandscriteria.

De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Uitgeest.

Voor het opstellen van de welstandscriteria is een gebiedsindeling gemaakt, gebaseerd op de ruimtelijke karakteristiek van Uitgeest. De verschijningsvorm van de bebouwing heeft een duidelijke relatie met de historische, landschappelijke ontwikkeling.

De noord-zuid gerichte strandwal is een belangrijke drager en ontwikkelingsbasis van de historische bebouwing van Uitgeest. Kenmerkend is de oorspronkelijke structuur van noord-zuid gerichte routes op de strandwal. Langs deze routes vormden zich bebouwingslinten die in de huidige structuur nog van betekenis zijn en bepaalde cultuurhistorische kwaliteiten hebben. De bebouwing bestaat van oorsprong uit individuele panden. Per lint is meestal sprake van een sterke samenhang in kavelgrootte, bouwhoogte en straatprofiel. Langs en tussen deze bestaande structuren heeft verdichting en uitbreiding plaatsgevonden. Het centrum van Uitgeest wordt dan ook gevormd door de linten en dwarsverbindingen in gebied 1A, waar

gemeentehuis, winkelfuncties etc. zijn. Binnen de categorie historische linten worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

1A De Kom, 3 linten

1B Meldijk/ Sluisbuurt e.o.

1C Assum/ Kleis/ Weeg/ Groot Dorregeest

De buurtschappen zijn waardevol. Het maakt de ontstaanswijze van Uitgeest herkenbaar. Het beleid voor deze gebieden is gericht op het behoud van bestaande kwaliteiten door bewaking van de samenhang binnen de lintbebouwing en open houden van de doorzichten naar het omringende landschap.

Ten oosten van de Kleis is een nieuwe weg, de Jacoba van Beierenlaan aangelegd die de Waldijk / De Kleis West verbindt met de overige gedeelten van Uitgeest. Hierdoor heeft de weg de Kleis zijn functie als doorgaande route verloren en kan de weg als woonstraat worden ingericht.

O.a. de Kleis is als buurtschap een bijzondere welstandsgebied.

Er is een referentie naar de ontstaanswijze van Uitgeest op de stroomrug. Het welstandsbeleid is met name gericht op het in stand houden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing langs de weg en het contrast tussen de besloten lintbebouwing en het achterliggende (open) gebied.

Kenmerkend voor lintbebouwing is de diversiteit aan bouwvolumes en karakters van de bebouwing, en verspringingen van de rooilijn ten opzichte van de weg.

Het project Kleis 29 zal een bijzonder welstandsregiem ondergaan.

Qua functionaliteit past het project bij de versterking van de lintbebouwing.

Dit laatste is bij uitstek een ruimtelijke reden om medewerking te verlenen aan dit project.

Beleidslijn extra woningen op één perceel (beleidslijn 2016)

Binnen de bebouwde kom van Uitgeest zijn verschillende woonpercelen geschikt om extra woningbouw te realiseren.

De voorgaande regeling is van 2011.

Op 24 maart 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met de beleidslijn "extra woningen op één perceel" In de beleidsnotitie wordt ingegaan op de wens van het creëren van meer woningen op percelen waar reeds gewoond wordt.

Op 8 december 2016 is een actualisatie van deze beleidslijn besproken in de gemeenteraad van Uitgeest: raadsbesluit no. R2016.0077.

Het voorstel is unaniem aangenomen. Er is o.a. een wijziging voorgesteld in kavelgrootte (400 m²) en ook wordt de samenhang qua woninggrootte losgelaten. Bovendien is aansluiting gezocht bij het Bouwbesluit.

Dit nieuwe beleid is gepubliceerd in het Gemeenteblad van Uitgeest op 9 januari 2017.

Voorwaarden en aandachtspunten zijn:

I. De nieuwe woning is vanaf de openbare weg bereikbaar en deze toegangsweg dient een minimale breedte te hebben van 4,5m, waarvan 3,25m verhard dient te zijn.

II. voor de nieuwe woning is parkeren op eigen terrein verplicht volgens de geldende parkeernorm.

III. De oppervlakte van het perceel voor zowel de nieuwe als de bestaande woning is 400 m² of groter.

IV. de oppervlakte van de begane grond van de nieuwe woning is maximaal even groot als de huidige woning met een minimum van 60 m².

V. De nieuw te bouwen woning mag net zoveel bouwlagen hebben als de bestaande woning en dient te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 of aanverwante dan wel vervangende regelgeving op dit beleidsgebied en dient voorzien te zijn van een kap.

VI. Bestaande bijgebouwen kunnen omgezet worden naar een hoofdfunctie, mits er wordt voldaan aan onderdeel I t/m V van deze beleidsregel, het voldoet aan het gestelde in Bouwbesluit 2012 of aanverwante dan wel vervangende regelgeving op dit beleidsgebied en de stijl van de bestaande bebouwing wordt aangehouden.

VII. Er wordt geen maximum gesteld aan het aantal extra woningen.

VIII. Bovengenoemde punten zijn van toepassing voor het gebied dat aangegeven is op een nieuwe bijgevoegde overzichtskaart. met uitzondering van de “achtererven Kleis”

IX. Een bestaande stolp (Noord-Hollandse boerderij met vierkante vorm en piramidevormig dak) mag worden gesplitst in maximaal 4 zelfstandige wooneenheden. Dit geldt voor stolpen zowel binnen het gebied zoals aangegeven in bijlage I als in het buitengebied.

Ad I.

De nieuw te realiseren woning is vanaf de openbare weg bereikbaar en deze weg voldoet aan de gestelde maatvoering.

Ad II

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden.

Ad III

De kavelgrootte van de zowel de bestaande woning als de nieuwe woning is 400 m² of meer en beiden voldoen ze aan de gestelde maatvoering.

Ad IV

Aan deze maatvoering wordt voldaan. De footprint van de nieuwe woning is 5,5x 14 m.

Ad V

De bouwlagen zijn identiek.

Ad VI t/m IX

Deze regels zijn niet op deze aanvraag van toepassing. Er is geen strijd met deze bepalingen.

De kern van de beleidslijn 2016 is het creëren van meer woningen op percelen waar al gewoond wordt.
Het project Kleis 29 is in overeenstemming met deze beleidslijn.

Het bestemmingsplan Wonen Zuid

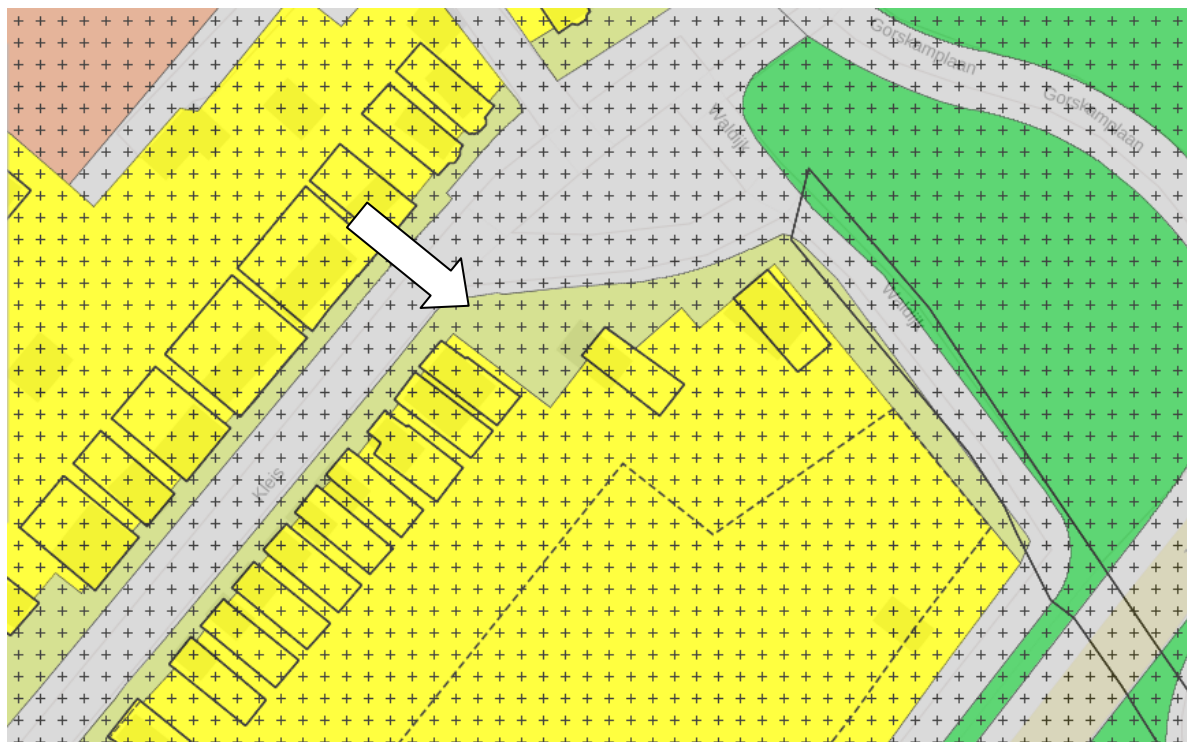
In dit bestemmingsplan wordt uiteraard ook het gemeentelijke beleid verwoord, met name in de toelichting. Dit bestemmingsplan komt in het volgende hoofdstuk aan de orde.



Afbeelding 9 Ligging van het bestemmingsplan (bron: ruimtelijke plannen)

4. DE PLANOLOGISCHE SITUATIE

4. 1. Het geldende bestemmingsplan



Afbeelding 10 Het bestemmingsplan Wonen Zuid (bron: Ruimtelijke plannen.nl)

Met een pijl wordt de locatie naast Kleis 29 aangeduid.

Legenda	
	horeca
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	overig
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	water
	wonen
	woongebied

Afbeelding 11 Een onderdeel van de legenda van het bestemmingsplan Wonen Zuid (bron: Ruimtelijke plannen.nl).

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan Wonen Zuid van de gemeente Uitgeest. Dit bestemmingsplan is op 29 maart 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Uitgeest. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

4.2. De geldende bestemmingen

De locatie heeft de bestemmingen “Wonen”, artikel 15 van de regels, en de bestemming “Tuin”, artikel 11 van de regels.

Dit zijn enkelbestemmingen.

Daarnaast is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie -3” van kracht, artikel 18 van de regels.

4.3. Strijdigheid met het bestemmingsplan

Gronden met de bestemming “Tuin” zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen.

Het projectplan is hiermee deels in strijd. Deels, omdat de nieuw te realiseren woning ook een voortuin zal hebben.

Gronden met de bestemming “Wonen” zijn bestemd voor wonen met de daarbij behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water.

Op deze gronden mag worden gebouwd, doch de bouwregels zeggen dat hoofdgebouwen alleen maar in het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Het projectplan is hiermee in strijd omdat er ter plaatse geen bouwvlak is.

Er is strijd met artikel 15.2.1.lid a van het bestemmingsplan.

Gronden met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie -3” zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Er mag wel worden gebouwd voor bouwwerken met een oppervlakte minder dan 500 m².

Er is slechts deels strijdigheid met de bestemming tuin. Omdat de bestemming Wonen wel van toepassing is, doch enkel een bouwvlak aanduiding ontbreekt, is de strijdigheid met deze bestemming ruimtelijk en functioneel gezien niet erg groot, wel dient er een uitgebreide ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Er is geen strijdigheid met de dubbelbestemming voor archeologie.

4.4. Type vrijstellingsprocedure dat doorlopen moet worden

Inleiding.

Als een voorgenomen ontwikkeling niet past niet binnen het geldende bestemmingsplan zijn er verschillende mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken. Op grond van artikel 2.12 Wabo kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide Wabo-procedure van toepassing. Deze procedure steunt op afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Zoals ook in de brief van de gemeente Uitgeest van 7 juni 2016 is genoemd, is afwijking van het bestemmingsplan mogelijk door toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De Wabo zegt dat het verboden is zonder omgevingsvergunning te bouwen of gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Van deze strikte regel kan worden afgeweken, door toepassing van artikel 2.12 Wabo, lid 1 onder a:

Een vergunning in strijd met het bestemmingsplan kan verleend worden als dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, en:

- 1^e. Als binnen het bestemmingsplan regels zijn opgenomen, die deze afwijking toestaat.
- 2^e. Als dit bij algemene maatregel van bestuur is aangegeven
- 3^e. In overige gevallen indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Voor realiseren van een woning naast Kleis 29 is er ondermeer een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk,
- Het gebruiken van de bouwwerken en of gronden in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 2.1 van de Wabo vereist voor deze activiteiten, een omgevingsvergunning.

Een omgevingsvergunning voor de activiteit “het gebruiken van bouwwerken en of gronden in strijd met het bestemmingsplan” kan ingevolge artikel 2.12 eerste lid, onder a en ten derde Wabo slechts verleend worden indien de activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De uitgebreide procedure als beschreven in afdeling 3: 4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing: de gemeente moet binnen 26 weken op de aanvraag beslissen.

5. PRIVAATRECHT

5.1. Privaatrechtelijke belemmeringen

Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen voor de uitvoering van het project bekend. Er zijn geen rechten van derden op het perceel, er zijn geen privaatrechtelijke gebruiksrechten als bijvoorbeeld een recht van overpad.

Een aspect is het burennrecht. Dit wordt geregeld door artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Dat verbiedt behoudens, onderlinge toestemming, binnen twee meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen te hebben, die op dat naburige erf uitzicht geven. In muren die op minder dan 2 meter van de erfgrens staan mogen wel vaste ondoorzichtige vensters worden aangebracht.

Dit artikel uit het Burgerlijk Wetboek heeft geen invloed op dit bouwplan. Ook heeft het bouwplan geen invloed op omliggende percelen voor wat betreft het burennrecht.

5.2. Wet kenbaar gemaakte publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen als genoemd in de Wet kenbaar gemaakte publiekrechtelijke beperkingen op het betreffende project van toepassing. Van een monumentenstatus is geen sprake. De Wet voorkeursrecht is niet van toepassing, en er zijn geen aanschrijvingen van kracht.

Privaatrechtelijk zijn geen beperkingen aantoonbaar die de haalbaarheid van voorliggend plan belemmeren.
Er zijn geen zakelijke rechten door derden gevestigd op het perceel die de planontwikkeling kunnen belemmeren.

6. MILIEU

6. 1. Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet Milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur.

Projecten die in dit programma passen, behoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook voor projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit is toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet meer noodzakelijk, omdat het NSL voldoende verbetermaatregelen bevat om effecten van deze projecten te compenseren. De criteria om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM.

Woningbouwlocaties die netto niet meer dan 1500 woningen omvatten (bij één ontsluitingsweg), vallen binnen de criteria met betrekking tot NIBM.

Voor het project Kleis naast 29, wordt deze grenswaarde niet behaald.

Het project valt onder de regeling NIBM. In de omgeving van het plangebied is geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het plan voldoet aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer.

Zie overigens ook de conclusie over luchtkwaliteit in het onderliggende bestemmingsplan Wonen Zuid:.

De A9 is de belangrijkste bron van luchtverontreinigende stoffen in (de omgeving van) het plangebied. Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de saneringstool (www.saneringstool.nl) blijkt dat het verkeer op deze weg niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor stikstofdioxide en/of fijn stof. Binnen het gehele plangebied liggen de concentraties ruimschoots onder de grenswaarden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

6. 2. Geluidhinder

Er is sprake van de toevoeging van een nieuwe woning. Dit is een geluidgevoelige functie en geluidonderzoek is daarom noodzakelijk.

Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd door S&W Consultancy. Het rapport is als bijlage opgenomen.

In de samenvatting van het rapport staat dat is beoordeeld of de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde blijft, of dat er een hogere waarde aangevraagd moet worden.

De hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï bedraagt: $L_{den} = 48$ dB. Daarmee overschrijdt de aanwezige geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. Er hoeft geen verzoek om hogere waarde te worden ingediend.

De hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van railverkeerslawaaï bedraagt: $L_{den} = 58$ dB. Daarmee overschrijdt de aanwezige geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Er wordt wel voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 68 dB voor railverkeerslawaaï. Er dient een verzoek om hogere waarde te worden ingediend.

De karakteristieke geluidwering van de gevels is bepaald. Daarbij is uitgegaan van de geluidsbelasting zoals hiervoor vermeld en van overige uitgangspunten zoals genoemd in hoofdstuk 5. Op grond van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat de geluidwering voldoet aan de eisen volgens het Bouwbesluit, indien de bouwkundige voorzieningen zoals in paragraaf 5.5 van het rapport worden omschreven, worden uitgevoerd.

Conclusie: mits een verzoek om hogere waarden wordt ingediend voor het aspect railverkeerslawaaï, wordt voldaan aan de normen voor geluidhinder.
--

6. 3. Externe veiligheid

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

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt

door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven

Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

In het bestemmingsplan Wonen Zuid is de nieuw te bouwen woning niet opgenomen en dus ook niet betrokken bij het externe veiligheidsonderzoek.

Wel kan de omschrijving en onderbouwing uit dit bestemmingsplan één op één vertaald worden naar het onderhavige projectgebied. Dit maakt immers functioneel en ruimtelijk gezien onderdeel uit van het plangebied Wonen Zuid.

In het bestemmingsplan Wonen zuid staat over externe veiligheid:

5.3 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen is opgenomen in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijks stoffen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Naar verwachting wordt de Wet Basisnet in 2012 van kracht. De basisnetten spoor, weg en water krijgen daarmee een wettelijke status. In deze basisnetten zijn veiligheidszones rondom transportassen aangegeven aan de hand van de huidige en geprojecteerde vervoersgegevens.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Deze AMvB sluit aan bij de risiconormering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) met betrekking tot PR en GR. Voor overige planologisch relevante leidingen (zoals regionale waterleidingen) gelden belemmeringszones waar rekening mee moet worden gehouden.

Onderzoek

De resultaten en conclusies in deze paragraaf zijn gebaseerd op de signaleringskaart IJmond die is opgesteld door AVIV (AVIV, augustus 2011), de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) en de Circulaire RVGS.

Bedrijvigheid

Na de beëindiging van het ammoniaktransport over de spoorlijn Haarlem-Beverwijk-Uitgeest zijn er hier geen rangeerhandelingen met ammoniakwagons op het spooreplacement. In een revisievergunning d.d 29 juni 2011 voor dit spooreplacement is het rangeren met gevaarlijke stoffen op het spoor uit de vergunning verwijderd. Er zijn dan ook geen risico's meer als gevolg van dit spooreplacement

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg en over het spoor

Langs het plangebied loopt een aantal transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het gaat hier om de N203 ten noorden van het plangebied en de A9 ten oosten van het plangebied. Uit het Basisnet spoor blijkt dat over de spoorlijn Haarlem-Uitgeest geen gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Uit de Circulaire RVGS blijkt dat voor beide wegen de PR 10-6-risicocontour niet buiten de weg ligt. Binnen het plangebied liggen dus geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen deze risicocontour. Wel ligt een deel van het plangebied binnen het invloedsgebied voor het GR van deze wegen. Uit de Circulaire RVGS blijkt dat het GR voor beide wegen kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde is. Omdat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet tot een toename van het GR leidt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Deze verantwoording is opgenomen in bijlage 7.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door leidingen

Uit de informatie op de provinciale risicokaart en de signaleringskaart IJmond blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied gevaarlijke stoffen door buisleidingen worden vervoerd. Ten westen van het plangebied liggen 5 gastransportleidingen en ook ten zuidoosten van het plangebied ligt een gastransportleiding (langs de spoorlijn). Alle buisleidingen worden beheerd door NV Nederlandse Gasunie. In de onderstaande tabel zijn de leidinggegevens opgenomen. (tabel zie bestemmingsplan).

Uit de signaleringskaart en de kwantitatieve risicoanalyse uit 2011 (zie bijlage 6) blijkt dat voor al deze gasleidingen het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Omdat de vaststelling van dit bestemmingsplan niet tot een toename van het GR leidt, kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR. Deze verantwoording is opgenomen in bijlage 7.

Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

De conclusie voor het gehele bestemmingsplan Wonen Zuid kan vertaald worden naar het projectgebied naast Kleis 29 .

Door de enkele toevoeging van de woning naast Kleis 29 worden de risico's op het gebied van Externe veiligheid worden niet gewijzigd.

Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd.

Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- a. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- b. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- c. defensiebrandstoffen;
- d. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

In of in de omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

Kabels en leidingen vormen geen belemmeringen voor dit project

6. 4. Milieuzonering

De VNG uitgave “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009 biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven.

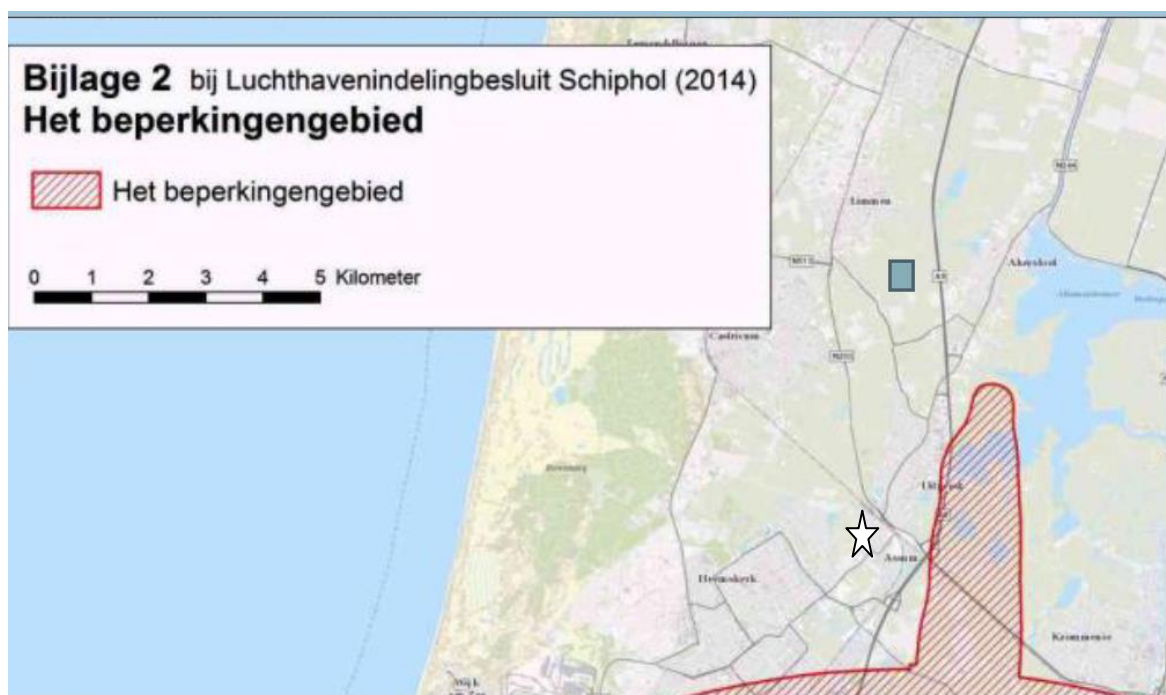
Uitgangspunt is dat bedrijven niet worden belemmerd door het toevoegen van milieugevoelige functies.

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving van het projectgebied,

De realisatie van een woning levert eveneens geen belemmering op voor de aanwezige woonfuncties.

6.5. Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) 2014

In het bestemmingsplan Wonen Zuid staat dat het plangebied buiten het beperkingengebied van Schiphol ligt en ook buiten de 20 Ke-contour zoals opgenomen in de Nota Ruimte.



Afbeelding 12 het beperkingengebied (met ster is de locatie Kleis aangegeven)

Uitgeest ligt binnen het beperkingengebied rondom Schiphol en moet rekening houden met beperkingen die worden gesteld aan het ruimtegebruik. Deze beperkingen staan in het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib), recentelijk gewijzigd in 2014.

Het plangebied ligt buiten het beperkingengebied van Schiphol en er zijn dan ook geen belemmeringen voor het project.

6. 6. Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit van het projectgebied is van belang. Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat bij functiewijzigingen rekening moet worden gehouden met een voldoende bodemkwaliteit. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor deze functie.

Het bodemloket heeft geen specifieke informatie beschikbaar voor de locatie Kleis 29.

Op basis van de Woningwet is een bodemonderzoek noodzakelijk voor bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen verblijven (meer dan 2 uur per dag).

Daarom is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door WMR Rinsumageest BV.

Dit rapport is als bijlage toegevoegd.

De conclusie is dat de onderzoekslocatie niet geheel vrij is van verontreinigingen, echter niet in die mate dat er milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de gewenste bestemmingswijziging.

6. 7. Duurzaamheid

De ontwerp omgevingsvisie Uitgeest 2030 van juli 2017 heeft als ondertitel: mooi, gezond en duurzaam.

Kernopgave D uit deze omgevingsvisie vermeldt dat Uitgeest streeft naar een duurzaam en energieneutraal Uitgeest, een klimaatbestendig en waterrobuust Uitgeest. Tot slot wordt een afweging duurzaam ruimtegebruik genoemd.

Het project Kleis 29 sluit hierbij aan door energiebesparende maatregelen zoals isolatie en zonnepanelen. De verkavelingrichting wordt door het straatbeeld bepaald, maar binnen dit stedenbouwkundige stramien wordt optimaal zongericht gebouwd, met toepassing van duurzame materialen.

Wat de locatie betreft is dit zeker passend bij hetgeen in de Omgevingsvisie wordt omschreven als duurzaam ruimtegebruik. Het gaat hier ook om de realisatie van een gezonde en duurzame woning.

7. ANDERE OMGEVINGSASPECTEN

7. 1. Ecologie

Het bestemmingsplan noemt het oude wettelijke kader, o.a. de Flora en faunawet (Ffw) van 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw).

In het vigerende bestemmingsplan Wonen Zuid staat over soortenbescherming:

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Ffw nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend. Het bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Door middel van het bestemmingsplan worden echter (kleine) ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarbij sprake kan zijn van aantasting van te beschermen natuurwaarden. Indien in de toekomst nieuwbouw plaatsvindt, dan wel het aanpassen van of de sloop van gebouwen, ingrepen in tuinen (verhardingen, bouw van schuurtjes etc.), het vergraven van watergangen of het kappen van bomen, waarbij te beschermen diersoorten worden geschaad, zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1 waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Ffw geldt. De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten of door minimaal 20 m rond een nest geen werkzaamheden uit te voeren. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen:

- nesten van spechten en kraaiachtigen zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd;
- nesten van grotendeels of geheel van menselijke activiteiten afhankelijke soorten (zoals zwaluwen) zijn, indien ze nog in functie zijn, jaarrond beschermd. Het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast voor één van bovengenoemde soorten wordt niet gezien als een overtreding, zolang er maar nestgelegenheid beschikbaar blijft.

Mogelijk zijn zwaar beschermde soorten als kleine modderkruiper (categorie 2), rugstreeppad (categorie 3), vleermuizen (categorie 3) dan wel vogels met een vaste nestplaats (categorie 2) binnen het plangebied aanwezig. Indien vaste rust-, verblijfs- of voortplantingsplaatsen en/of primaire vliegroutes of primaire foerageergebieden van deze soorten aanwezig blijken (hetgeen aan de hand van veldonderzoek moet worden vastgesteld) en aangetast worden door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. Indien de vereiste maatregelen worden genomen en omdat het naar verwachting gaat om regionaal en landelijk vrij algemeen voorkomende soorten

zal de gunstige staat van instandhouding van geen van de soorten in gevaar komen. De Ffw zal derhalve de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

In het vigerende bestemmingsplan Wonen Zuid staat over gebiedsbescherming:

De planlocatie vormt geen onderdeel van en is niet nabij een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied gelegen. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). Wel ligt aan de overzijde van het spoor een gebied dat deel uit maakt van de EHS, omdat het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk maakt is gebiedsbescherming derhalve niet meer aan de orde.

Sinds 1 januari is er een nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb)..

De Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en Boswet zijn per 1 januari 2017 opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. Naast een wijziging van het bevoegd gezag van het rijk naar de provincies betekent dit ook een meer rechtstreekse doorvertaling en interpretatie van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast worden uitgebreidere lijsten met beschermde soorten gehanteerd. Meer dan in de Flora- en faunawet moet in de nieuwe wet Inzicht worden gegeven in het voor komen en de verspreiding van beschermde soorten op populatieniveau, zodat de effecten van voorgenomen ontwikkelingen en activiteiten kunnen worden getoetst aan de (gunstige) staat van instandhouding van de betreffende soorten. Afhankelijk van het beschermingsniveau van de soort moet de gunstige staat van instandhouding (GSvI) worden getoetst op lokaal, regionaal of landelijk niveau.

In de Wet natuurbescherming (Wnb) wordt onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1 Wnb);
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en natuurbeschermingsverdragen (artikel 3.5 Wnb);
- overige soorten (artikel 3.10 Wnb).

Voor alle soorten, dus ook voor de niet beschermde soorten, geldt de zorgplicht.

De provincies kunnen ten aanzien van verboden handelingen ontheffing verlenen en bij verordening vrijstellingen geven. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming en vloeien voort uit de Europese richtlijnen (evenals de verboden handelingen).

De verbodsbepalingen die gelden voor de overige soorten hebben betrekking op de soorten opgenomen in de Bijlage van de Wet natuurbescherming, behorende bij artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming, onder Onderdeel A en Onderdeel B.

Het uitgangspunt van de Wet natuurbescherming is dat geen schade aan soorten mag worden toegedaan, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan (het nee, tenzij principe). Centraal staat hierbij dat de zorgplicht, dat inhoudt dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving.

Conclusie:

Geconstateerd kan worden dat, gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van het plan, er voldoende beeld is ontstaan van de ecologische waarden. Er zal bij de planuitvoering rekening worden gehouden met de uitvoeringsvereisten als genoemd in het bestemmingsplan.

7. 2. Water

Met betrekking tot het aspect water is een waterparagraaf verplicht bij een ruimtelijke procedure. In de vorm van een watertoets dient - in overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) - bekeken te worden de gevolgen van de voorgenomen plannen in relatie tot het water (o.a. wateroverlast, verdroging, waterkwaliteit).

Het is verplicht om in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwaliteit) zullen ook de gevolgen van het project voor de waterkwaliteit en verdroging gezien moeten worden.

De Watertoets (advies van het HHNK) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De resultaten van de watertoets worden in deze paragraaf beschreven. Deze tekst moet worden gezien als de verplichte waterparagraaf als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Hoogheemraadschap heeft het plan beoordeeld en geconstateerd dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

4.2.2. Waterkwantiteit.

Het realiseren van de woonlocatie Kleis 29 betekent een toename van de verharding met ongeveer 80 m², hetgeen ruim minder is dan de Keur 2009 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) aangeeft.

Alleen voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak meer dan 800 m² is, is compensatie van extra oppervlaktewater vereist.

Daarnaast is digitaal een watertoets uitgevoerd en daarmee is voldaan aan de informatieplicht.

4.2.3. Waterkwaliteit

In relatie tot het watersysteem is de in het plangebied aanwezige riolering van belang. Belangrijk uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het Hoogheemraadschap is dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd.

De woning zal op het bestaande riool worden aangesloten.

Bij de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, zal een tekening worden ingediend waarop een gescheiden rioleringssysteem wordt aangegeven.

Conclusie: het aspect water vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

7. 3. Verkeer

Door de realisatie van het project zullen de verkeersbewegingen niet merkbaar toenemen, het project betreft immers de bouw van slechts één woning.

De ontsluiting en toegankelijkheid van de kavel is eveneens geen probleem, de Kleis is ingericht als 30 kilometerweg en het verkeer naar en van de kavel kan op een goede manier worden afgewikkeld.

Voor het parkeren geldt dat dit op eigen terrein zal plaats vinden, de woning zal iets naar achteren worden gesitueerd, zodat het voorterrein kan worden ingericht ten behoeve van twee parkeerplaatsen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal tevens een aanvraag worden gedaan voor het aanleggen van een inrit.



Abbeelding 13 Straatbeeld Kleis

Conclusie: het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

7. 3. Archeologie en cultuur

De Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) geeft de verplichting aan om bij alle ruimtelijke besluiten het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen.

In het bestemmingsplan Wonen Zuid staat het volgende:

In het plangebied geldt een middelhoge tot hoge trefkans op archeologische sporen en ligt een archeologisch monument. Ter bescherming van deze archeologische waarden is voor het hele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

Zoals ook in paragraaf 4.3. van deze ruimtelijke onderbouwing is gesteld geldt voor de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 een vereiste van een archeologisch onderzoek niet als het bouwplan minder dan 500 m2 groot is.

Gelet op de omvang van de bodemingreep zullen de omstandigheden voor eventueel in het plangebied aanwezige, archeologische waarden niet significant wijzigen. Hierdoor zullen deze niet worden bedreigd.

Dit betekent dat op basis van archeologisch historisch onderzoek is geconcludeerd dat in dit deel van het plangebied de kans laag is dat bij bodemingrepen archeologisch waardevolle elementen worden gevonden.

Daarom is geen nader archeologisch onderzoek in het kader van de af te geven omgevingsvergunning noodzakelijk.

Wel geldt, conform de Monumentenwet, een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen en of vondsten worden aangetroffen. Dit houdt in dat de aanwezigheid van bodemvondsten ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aan de gemeentelijke archeoloog gemeld wordt, zodat in gezamenlijk overleg met de uitvoerder maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Conclusie: het aspect archeologie en cultuur vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

8. STEDENBOUW

8. 1. Stedenbouwkundige aspecten

Zie paragraaf 2.2. en 2.3 voor een beschrijving van de nieuw te bouwen woning. De woning kent een footprint van 5,5x14 meter en is voorzien van een mansarde kap, een gebroken kap.

De goothoogte bedraagt circa 3 a 3,5 meter en de bouwhoogte zal ongeveer 8 a 8,5 meter zijn. Qua dimensies sluit het project daarmee aan bij de bebouwing die reeds aan De Kleis aanwezig is. Dit geeft aan dat het project prima ruimtelijk inpasbaar is.

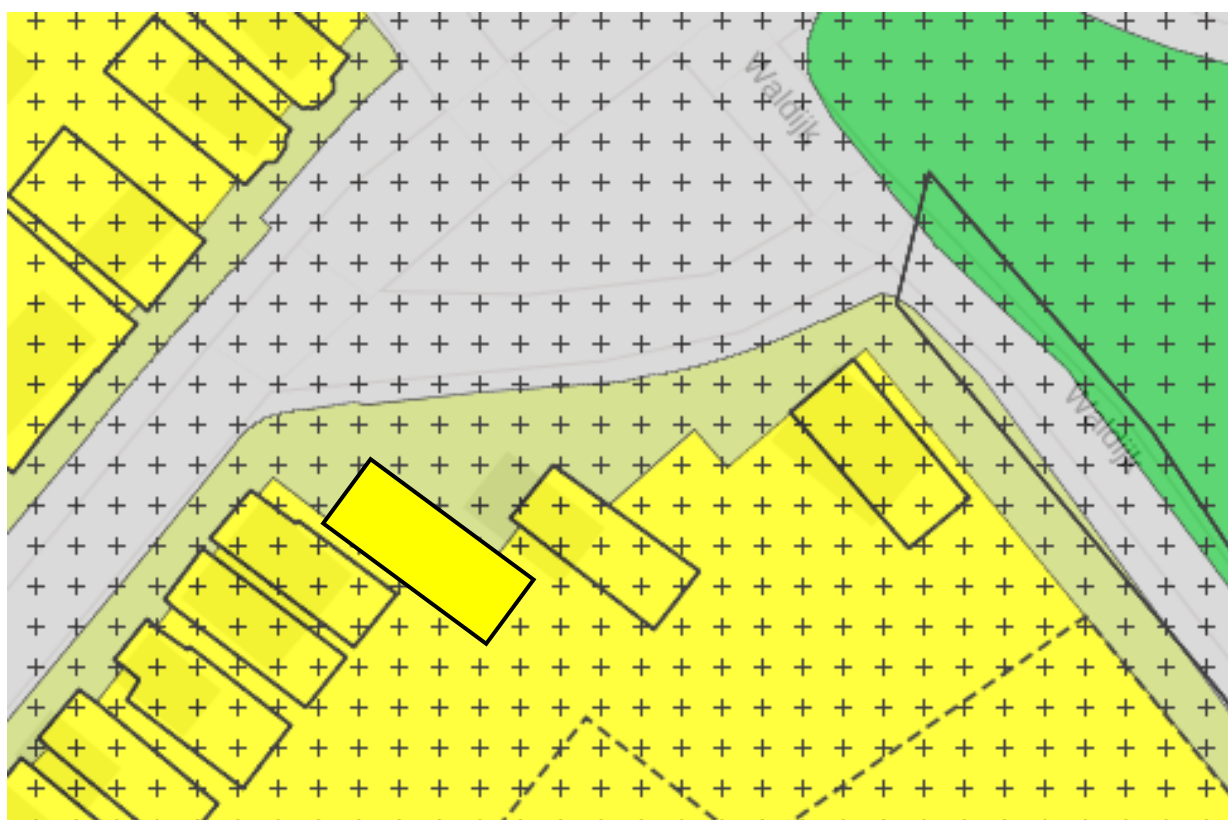
De voortuin zal worden ingericht met twee parkeerplaatsen.

Het perceel zal 8 meter breed worden met een geschatte lengte van ongeveer 50 meter, de totale kaveloppervlakte zal circa 400m² zijn.

Vanuit een stedenbouwkundig perspectief gezien past een woning heel goed op deze locatie.

Het is zelfs een verbetering van de bebouwingsstructuur.

De nieuw te realiseren woning vormt een goed scharnierpunt vanuit de rechte straat De Kleis met een trapsgewijze aansluiting op de Waldijk.



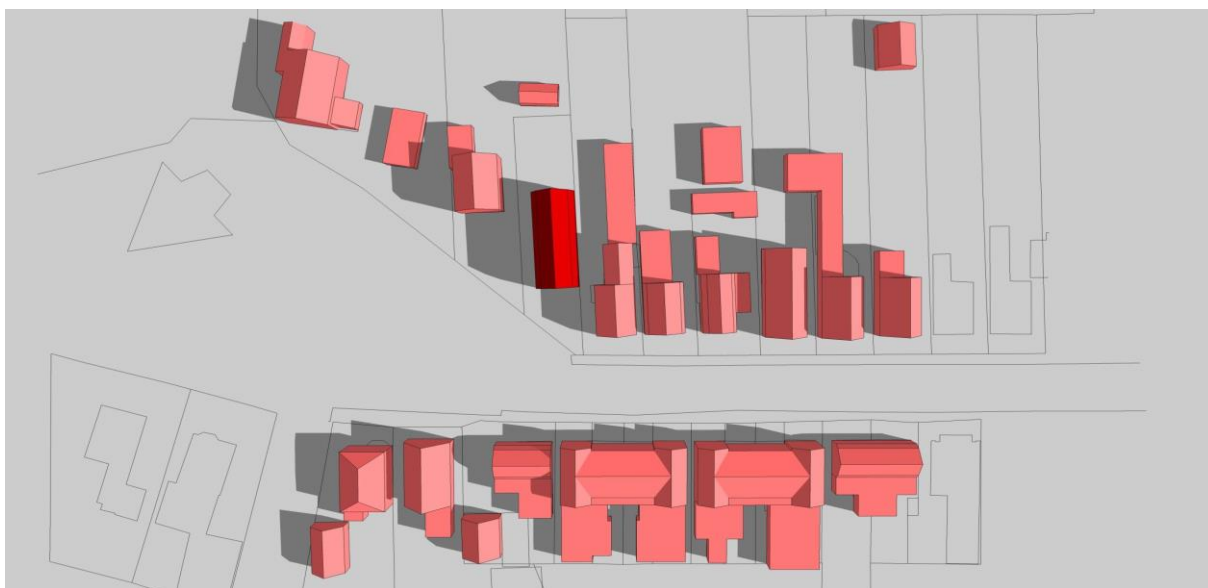
Afbeelding 14 Een bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning naast Kleis 29

8.2. Welstand

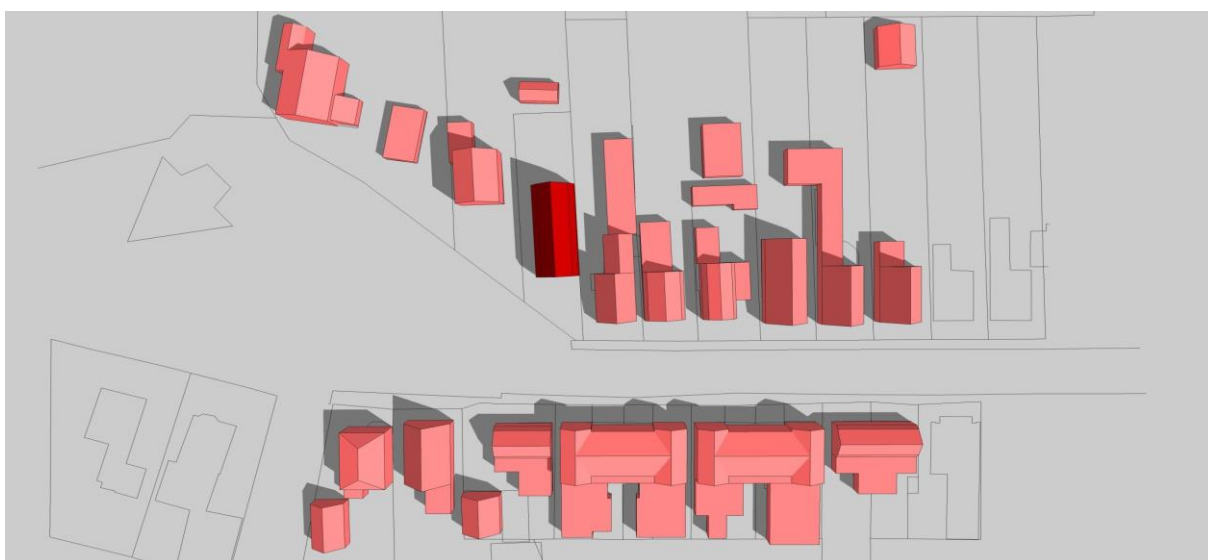
Zie paragraaf 3.3. van dit rapport.

8.3. Bezonningsstudie.

Met behulp van schaduwdiagrammen is onderzoek gedaan naar verandering van de omgeving qua bezonning. Er is gekeken naar de schaduwwerking van de nieuw te bouwen woning.



Afbeelding 15 Dit is een situatie die voorkomt op 21 maart om 15.00 uur.



Afbeelding 16 Dit is een situatie die voorkomt op 21 juni om 15.00 uur.

Er is sprake van schaduwwerking, welke zich vaker zal voordoen bij een lage zonnestand. In de zomerperiode is er nauwelijks sprake van schaduwwerking. De

toename van schaduwwerking is niet zodanig dat gesproken kan worden van onevenredige aantasting van het woongenot van de omliggende percelen en terreinen.

Conclusie: uit de bezonningsstudie blijkt dat schaduwwerking geen belemmering is.

8.4. Windhinder

Naast nuttig (windenergie) kan wind ook hinderlijk of zelfs gevaarlijk zijn. De mate van wind bepaalt mede of er sprake is van windhinder of niet. Windhinder is meer dan "tegenwind" voor fietsers of voetgangers. Sociale en economische effecten van windhinder zijn vooral voor activiteitengebieden zoals terrassen en looproutes van belang. Afhankelijk van de temperatuur, de door mensen gedragen kleding en hun activiteiten is er een relatie met de verschillende windsnelheden te geven welke de behaaglijkheid uitdrukt. Recreatieve plekken worden gemeden als het gemiddelde windklimaat er te wensen overlaat. Dit betekent dat de aantrekkingskracht van gebieden mede afhankelijk is van het gemiddelde windklimaat.

Windhinder treedt op rondom hoge gebouwen. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk kunnen maken. Op grond van onderzoek (computeranimatie of windtunnelonderzoek) kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder of windgevaar zal optreden en zo ja, welke maatregelen kunnen worden getroffen om windhinder te voorkomen of te beperken. Een dergelijk onderzoek is met name in geval van hoogbouw gewenst. Ter voorkoming van windhinder kan bijvoorbeeld de openbare ruimte tussen hoge gebouwen worden overkapt. Ook het overdekken van winkelcentra onder hoogbouw is een goede oplossing.

In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder of windgevaar. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen windhinder of windgevaar niet hoeft te worden meegenomen in de afwegingen. De grondslag voor de beoordeling van het aspect windhinder vindt zijn grondslag in de zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar en deze betrekken in de beoordeling noodzakelijk.

In het algemeen wordt de volgende gedragslijn aangenomen:

- * bij gebouwen hoger dan 30 meter wordt een windonderzoek noodzakelijk geacht.
- * bij beschut gelegen gebouwen met een hoogte van 15 tot 30 meter, en bij onbeschut gelegen gebouwen met een hoogte tot 30 meter dient een deskundige te beoordelen of windonderzoek noodzakelijk is.

Conclusie: windhinder is, gelet op de hoogte van de woning en de aard van de omgeving geen belemmering voor de planuitvoering.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de brief van de gemeente Uitgeest van 7 juni 2016 staat dat er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en een exploitatieovereenkomst zal worden gesloten.

Een planschadeverhaalsovereenkomst is een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, daarin wordt vastgelegd dat eventuele planschade als gevolg van de omgevingsvergunning verhaald wordt op initiatiefnemer.

Planschade wordt genoemd in artikel 6.1 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Als men schade lijdt tengevolge van een ruimtelijke ingreep in de omgeving, bijvoorbeeld als gevolg van het vaststellen van een bestemmingsplan of een projectprocedure, kan het college van burgemeester en wethouders worden verzocht om een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten inzicht bieden in de financiële uitvoerbaarheid van het plan (artikel 3.1.6, eerste lid, onder f Besluit ruimtelijke ordening).

Een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling): er is geen wettelijke verplichting om een planschaderisicoanalyse te maken. (Vz. ABRvS 20 oktober 2011, 201107600/2/R3). Wettelijk is wel verplicht dat een initiatiefnemer inzicht biedt in het risico dat de gemeente kan lopen.

De uitspraak Tilburg is van groot belang (ABRvS 29 februari 2012, 201104750/1/A2). Hierin is duidelijk uitgemaakt in hoeverre mogelijke schade als normaal maatschappelijk risico moet worden aangemerkt.

In artikel 6.2 lid 2 Wet ruimtelijke ordening staat dat bij indirecte planschade in ieder geval 2% van de waarde van het object voor rekening van de benadeelde behoort te blijven.

In deze uitspraak, schenkt de Afdeling aandacht aan punten als:

- in de directe omgeving van de te bouwen woning uitsluitend sprake is van percelen met een woonbestemming;
- dat het bouwplan zich voegt in het karakter van de buurt;
- dat de ontwikkeling aansluit bij de plaatselijke situatie;
- dat het bouwplan in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid van de gemeente;
- de afmetingen van het object;
- de afstanden tot de woning.

De conclusie is eveneens dat inbreiding van woningen in een bestaande woonkern een normaal maatschappelijke ontwikkeling is.

Ten aanzien van schadeveroorzakende ontwikkelingen op een naburig perceel is dit in de jurisprudentie uitgewerkt in die zin dat een verslechtering pas wordt aangenomen indien de schadeveroorzakende bestemming **gelet op de structuur van de omgeving** niet in de lijn van de verwachting lag. In dit licht bezien is

eveneens uitgewerkt dat er geen blijvende rechten kunnen worden ontleend aan vrij uitzicht.

Andere financiële consequenties voor de gemeente zijn er niet.

Alle ontwikkelkosten en alle eventueel civieltechnische kosten zoals de te maken uitrit en parkeervoorzieningen, komen voor rekening van initiatiefnemer.

Conclusie: het plan is financieel uitvoerbaar.
--

10. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Planologische ontwikkelingen kunnen worden voorgelegd aan betrokken overlegpartners. (art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening juncto art. 6.18 Besluit omgevingsrecht).

Het ontwerp van de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken en de verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad hebben van 8 februari tot 20 februari 2018 ter inzage gelegen.

Van beide toekomstige burens is een zienswijze ontvangen.

Naar aanleiding hiervan is op 14 mei op initiatief van de gemeente Uitgeest een gesprek geweest tussen de initiatiefnemer (de heer van Lint) en zijn vader (tevens toekomstige buurman Kleis 29) en de toekomstige burens van Kleis 31.

Hierbij is getracht om in onderling overleg te komen tot een aanpassing van het bouwplan, zodanig dat het voor alle partijen aanvaardbaar is.

De zienswijzen hebben tot een kleine wijziging in het bouwplan geleid, in die zin dat de woning iets gecentreerde ten opzichte van beide naastgelegen woningen wordt geplaatst.

Er was geen overeenstemming tussen de beide indieners van zienswijzen om de woning verder naar achteren te plaatsen. Ook initiatiefnemer is dit niet van zins.

Dit betekent dat het bouwplan in de huidige vorm, met een iets centralere ligging aan het college wordt voorgelegd.

De nota van zienswijzen is als bijlage opgenomen.

11. CONCLUSIE

Deze ruimtelijke onderbouwing laat zien dat het bouwen van een woning naast Kleis 29 te Uitgeest niet in strijd is met de ruimtelijke beleidsregels van de gemeente Uitgeest en anderen.

Een extra woning op deze locatie is goed ruimtelijk inpasbaar. Het betekent een versterking van het lintkarakter aan De Kleis.

In principe heeft het college van burgemeester en wethouders van Uitgeest al met het initiatief ingestemd, met als belangrijkste motivatie dat het past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsregels voor extra woonfuncties op één perceel.

De imro-codering is: NL.IMRO.0450.UPKleis2931-VS01.