

Wijzigingsplan Buitengebied Uitgeest

Busch en Dam 21a te Uitgeest

Toelichting

projectnummer 15163

Opdrachtgever: De heer J. Fatels
Busch en Dam 21a
1911 MS UITGEEST

Versie: 1.0

Datum: 23 februari 2016

Auteur: mr. M.W. van der Hulst

Controle: drs. I.M. Dias



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer
085 – 744 08 38
085 – 744 08 37

Inhoudsopgave	pagina
1 Inleiding	4
1.1 Doel en aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Geldende planologische regeling	5
1.4 Provinciaal beleid	6
2 Beschrijving van het initiatief	7
3 Toetsing aan wijzigingscriteria	8
3.1 Agrarisch gebruik beëindigd en uitoefening van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk	8
3.2 Geen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd en bestaande gebouwen niet worden uitgebreid	8
3.3 Vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt voor vervolgfunctie, uitbreiding toegestaan	8
3.4 Bestemmingswijziging en nieuwe aanduiding	8
3.5 Buitenopslag	8
3.6 Vervolgfunctie milieuhygiënisch inpasbaar	8
3.6.1 Bedrijven en milieuzonering	9
3.6.2 Bodem	10
3.6.3 Geluid	10
3.6.4 Luchtkwaliteit	10
3.6.5 Ecologie	11
3.6.6 Water	11
3.6.7 Archeologie	11
3.6.8 Waarde – Landschap	11
3.7 Verkeersaantrekkende werking niet onevenredig groot als gevolg van vervolgfunctie ..	12
3.8 Parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden	12
3.9 Het aantal woningen mag niet toenemen	12
3.10 Geen strijdigheid met het Besluit externe veiligheid buisleidingen	12
4 Juridische regeling	14
5 Uitvoerbaarheid	15
5.1 Economische uitvoerbaarheid	15
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

1 Inleiding

1.1 Doel en aanleiding

Het doel is voor Busch en Dam 21a te Uitgeest middels een wijzigingsplan een woonfunctie vast te leggen. In het verleden is hiervoor middels een artikel 19 WRO procedure de huidige woonfunctie mogelijk gemaakt. Tijdens de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest' is het artikel 19 WRO besluit niet overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest' en is de locatie bestemd als 'Agrarisch met waarden – Open weidegebied'.

De bestemming van de locatie komt niet overeen met het huidige gebruik van de locatie. Het huidige gebruik en de bestaande bebouwing worden beschermd door het overgangsrecht, maar voor overdracht van de locatie naar de huidige potentiële koper dient de locatie planologisch op de juiste manier te worden vastgelegd.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest' is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Open weidegebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Voorliggend wijzigingsplan is de uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging van het plangebied

De projectlocatie is gelegen op Busch en Dam 21a te Uitgeest. De projectlocatie is gelegen in de kadastrale gemeente Uitgeest, sectie i en het perceelnummer 478. Tegenover de projectlocatie is boerderijcamping en veehouderij 'de Rodenburghoeve' gevestigd. Direct naast de projectlocatie is het woonhuis te Busch en Dam 21 gevestigd.

figuur 1. Ligging plangebied, projectlocatie is rood omlijnd (bron: Google Maps)



1.3 Geldende planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is 'Buitengebied Uitgeest'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Uitgeest. Op 25 november 2014 is de 1^e herziening op dit plan vastgesteld, maar de herziening heeft geen betrekking op deze locatie. De grond van de projectlocatie is bestemd als 'Agrarisch met waarden – Open weidegebied'. Naast deze bestemming is de grond van de projectlocatie ook bestemd tot 'Waarde – Archeologie – 5' en tot 'Waarde – Landschap'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Open weidegebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

figuur 2. Uitsnede vigerend bestemmingsplan, projectlocatie is rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Artikel 5 Agrarisch met waarden - Open weidegebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Open weidegebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals genoemd in artikel 1.8 onder b;
- b. de instandhouding van het open weidelandschap mede door de bescherming en het herstel van de in het plan- gebied aanwezige landschappelijke cultuurhistorische waarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'drafbaan': tevens een drafbaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hulp- en nevenbedrijf': tevens een agrarisch hulp- en nevenbedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'silo': uitsluitend een silo;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak': een paardenbak;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kuilvoerplaat': kuilvoerplaten;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilstal': uitsluitend een schuilstal;
- j. de in tabel 5.1 genoemde nevenfuncties;
- k. extensief recreatief medegebruik;
- l. tuinen en erven;
- m. bij de bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen en voet- en fietspaden, laad- en losvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water, dammen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het bergen van water.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.2 Vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Agrarisch met waarden - Open weidegebied zodanig te wijzigen dat – indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf – een vervolgfunctie (waar- onder wonen) is toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is;
- b. er na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen niet mogen worden uitgebreid;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, de huidige bebouwing gesloopt mag worden, waarbij geldt dat maximaal 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 500 m²;
- d. na de bestemmingswijziging dient de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijfs-complex' te worden opgenomen;
- e. buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan; buitenopslag binnen het bouwvlak mag niet hoger zijn dan 4 m;
- f. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- h. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- i. het aantal woningen niet mag toenemen;
- j. er geen strijdigheid mag optreden met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Artikel 28 Waarde – Archeologie – 5

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Artikel 31 Waarde – Landschap

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud en de versterking van de aardkundige monumenten en de waardevolle aardkundige gebieden.

Conclusie

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Open weidegebied' is de functie wonen niet mogelijk. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest' is onder artikel 5.7.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Open weidegebied' te wijzigen in een vervolgfunctie (waaronder wonen). Daarnaast dient rekening gehouden te worden met 'Waarde – Archeologie – 5' en 'Waarde – Landschap'.

1.4 Provinciaal beleid

De structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld en 3 februari 2014 en 28 september 2015 opnieuw vastgesteld. De Provincie Noord-Holland heeft gekozen voor drie hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, duurzaam ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie borduurt voort op en vervangt eerdere streekplannen. Met name de scheiding tussen landelijk en stedelijk gebied komt sterk naar voren in de visie. In het landelijk gebied is de provincie veel meer terughoudend ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen dan in het stedelijke gebied, waar lokale overheden veel meer vrijheid hebben om hun eigen beleid te voeren.

Naast de structuurvisie heeft de provincie een verordening vastgesteld waarin regels zijn opgenomen die de provinciale belangen beschermen. Deze regels zijn een uitwerking van de structuurvisie.

Bestaand bebouwd gebied

In artikel 9 van de verordening is opgenomen dat als bestaand bebouwd gebied de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt verstaan, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern. De bebouwing valt onder bestaand bebouwd gebied, gezien deze bebouwing op basis van het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan is toegestaan doordat dit mogelijk is gemaakt middels de vrijstelling ex artikel 19 WRO van 1992

2 Beschrijving van het initiatief

Het projectgebied is gelegen op de Busch en Dam 21a te Uitgeest. Op 30 juni 1992 heeft het college van burgemeester en wethouders van Uitgeest een bouwvergunning en een vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend voor het verbouwen van een boerderij aan de Busch en Dam 21 tot 2 woningen (Huisnummer Busch en Dam 21 en 21a). Gedeputeerde Staten heeft op 16 juni 1992 een verklaring van geen bezwaar afgegeven.

Tijdens de voorbereiding van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest' is door een potentiële koper een vergunning ingediend voor een geitenhouderij op de locatie Busch en Dam 21a. Uit een mail verzonden op 14 juli 2015 van de gemeente Uitgeest blijkt dat de procedure voor de aangevraagde vergunning enige tijd in beslag had genomen, gelet op de uitgebreide procedure die van toepassing is in geval van mogelijke belangrijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De procedure voor de geitenhouderij is gestart terwijl het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest' werd voorbereid. De procedure voor de geitenhouderij kan de reden zijn geweest dat in het nieuwe bestemmingsplan de locatie bestemd is als 'Agrarisch met waarden – Open weidegebied' en het artikel 19 WRO besluit niet over te nemen.

De bestemming van de locatie komt niet overeen met het huidige gebruik van de locatie. Het huidige gebruik en de bestaande bebouwing worden beschermd door het overgangsrecht, maar voor overdracht van de locatie naar de huidige potentiële koper van de locatie dient de locatie planologisch op de juiste manier worden vastgelegd.

Op 20 juli 2015 heeft de potentiële koper van Busch en Dam 21a een principeverzoek ingediend om de agrarische bestemming van het perceel Busch en Dam 21a te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Uit de brief van de gemeente Uitgeest (verzonden op 23 september 2015) met het antwoord op het principeverzoek blijkt dat de gemeente van mening is dat het verzoek aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid genoemd onder artikel 5.7.2 van het bestemmingsplan voldoet. Tevens stelt de gemeente voor (dit blijkt uit een mail verzonden op 29 oktober 2015) zoveel mogelijk aan te sluiten bij de indeling van Busch en Dam 21. Tot 1 meter achter de voorzijde van de woning van Busch en Dam 21a wordt de bestemming 'Tuin' gerealiseerd.

Om de wijziging van 'Agrarisch met waarden – Open landschap' tot 'Wonen' met 'Tuin' te realiseren, is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

3 Toetsing aan wijzigingscriteria

Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheden, zijn in het vigerende bestemmingsplan een aantal criteria opgenomen waar aan voldaan moet worden. In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan deze criteria.

3.1 Agrarisch gebruik beëindigd en uitoefening van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk

De wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast indien het agrarisch gebruik beëindigd is en is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet meer mogelijk is. Vanaf het moment dat het artikel 19 WRO besluit is verleend in 1992, wordt enkel uitoefening gegeven aan de woonfunctie. Vanaf 1992 is geen sprake meer geweest van agrarisch gebruik.

3.2 Geen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd en bestaande gebouwen niet worden uitgebreid

Voorliggend wijzigingsplan houdt in dat het huidige gebruik planologisch op de juiste manier wordt vastgelegd. Er worden geen nieuwe gebouwen gerealiseerd en bestaande gebouwen worden niet uitgebreid. In de regels wordt aangesloten bij de bouwregels behorend bij de functie 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest'.

3.3 Vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt voor vervolgfunctie, uitbreiding toegestaan

In afwijking van het bepaalde onder 3.2 geldt dat indien bestaande vrijkomende bedrijfsgebouwen niet geschikt zijn voor de vervolgfunctie, de huidige bebouwing gesloopt mag worden, waarbij geldt dat maximaal 50% van het gesloopte bebouwingsoppervlak mag worden teruggebouwd tot een maximum van 500 m². Het voorliggende wijzigingsplan houdt in dat het huidige gebruik planologisch op de juiste manier wordt vastgelegd. Er zijn geen bedrijfsgebouwen aanwezig op het perceel.

3.4 Bestemmingswijziging en nieuwe aanduiding

Indien de bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden wordt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijfscomplex' opgenomen. Deze aanduiding wordt op de verbeelding opgenomen.

3.5 Buitenopslag

Buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan; buitenopslag binnen het bouwvlak mag niet hoger zijn dan 4 meter. Voorliggend wijzigingsplan houdt enkel in dat de huidige woonfunctie planologisch op de juiste manier wordt vastgelegd. Bij de functie wonen vindt geen buitenopslag plaats.

3.6 Vervolgfunctie milieuhygiënisch inpasbaar

De vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn. Voorliggend wijzigingsplan legt de reeds mogelijk gemaakte woonfunctie vast, omdat het artikel 19 WRO besluit uit 1992 abusievelijk niet is overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest'. Er is geen sprake

van een ontwikkeling met milieueffecten. Volledigheidshalve worden in deze paragraaf de milieuaspecten beoordeeld.

3.6.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Het projectgebied kan getypeerd worden als omgevingstype gemengd gebied. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals bijvoorbeeld lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Direct naast de projectlocatie is het woonhuis te Busch en Dam 21 gelegen. Tegenover de projectlocatie ligt boerderijcamping en veehouderij de Rodenburghoeve. Rondom de projectlocatie zijn woonhuizen en agrarische bedrijven aanwezig.

Voor het bepalen van de milieuzonering is gebruikgemaakt van de geactualiseerde handreiking (maart 2009): Bedrijven en milieuzonering (het zogenoemde groene boekje) van de VNG.

In bijlage 1 van de handreiking van de VNG worden de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten weergegeven. De richtafstanden in deze lijsten mag met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Een camping heeft de SBI-code 553 en heeft milieucategorie 3.1. De richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied is hiervoor 30 meter. De projectlocatie ligt op ongeveer 40 meter afstand van camping de Rodenburghoeve en voldoet hiermee aan de richtafstand.

De Rodenburghoeve is ook een agrarische veehouderij. Voor milieuzonering bij een veehouderij moet gekeken worden naar de Wet geurhinder en veehouder (Wgv). De Wgv bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die omgevingsvergunningplichtig zijn. Het beoordelingskader luidt als volgt (zie ook tabel 1):

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten;
- daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

figuur 3. Geldende waarden/afstanden veehouderijen (bron: tabel 6.3 Bestemmingsplan buitengebied Uitgeest)

		concentratiegebied	niet-concentratiegebied	afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m ³	max. 2 ouE/m ³	min. 50 m
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m ³	max. 8 ouE/m ³	min. 25 m

Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouw-bedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

De Rodenburghoeve ligt buiten de bebouwde kom. De afstand die van de buitenzijde dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object gehouden moet worden is hierbij minimaal 25 meter. Busch en Dam 21a ligt op ongeveer 70 meter afstand van de stallen van de Rodenburghoeve en voldoet hiermee aan de richtafstand van minimaal 25 meter.

Tevens is in 1992 de woonfunctie middels het artikel 19 WRO besluit al gelegaliseerd en is de woonfunctie tot op heden voortgezet (net zoals bij Busch en Dam 21, die wel een woonbestemming heeft).

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering ten aanzien van het voorliggende plan.

3.6.2 Bodem

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest' stelt dat voor functiewijzigingen die met een wijzigingsbevoegdheid worden mogelijk gemaakt, in het kader van het wijzigingsplan een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd. Middels het artikel 19 WRO besluit in 1992 is de woonfunctie al mogelijk gemaakt te Busch en Dam 21a. Voorliggend wijzigingsplan betreft enkel het vastleggen van de functie 'Wonen', omdat deze abusievelijk niet is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest'. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend wijzigingsplan.

3.6.3 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder moet bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten onderzocht worden of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Een woning is een geluidsgevoelig object, maar voorliggend wijzigingsplan houdt enkel in dat het huidige gebruik planologisch op de juiste manier wordt vastgelegd. Deze woonfunctie is in 1992 middels het artikel 19 WRO besluit al gerealiseerd. Het gaat hier dus niet om het realiseren van een nieuw geluidsgevoelig object. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend wijzigingsplan.

3.6.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door het Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). Op www.atlasleefomgeving.nl (geraadpleegd op 29 oktober 2015) is te zien dat ter plaatse van de projectlocatie de grootschalige achtergrondconcentraties in 2013 van fijnstof PM₁₀ 20,0 µg/m³, van fijnstof PM_{2,5} 12,8 µg/m³ en van stikstofdioxide NO₂ 15,5 µg/m³ zijn. De grenswaarde voor toetsing voor stikstofdioxide NO₂ is 40 µg/m³, voor fijnstof PM₁₀ is 40 µg/m³ en voor fijnstof PM_{2,5} is 25 µg/m³ de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie.

tabel 1. achtergrondconcentraties NO2 en PM10 ter plaatse van het plangebied

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie		
	NO2 (µg/m ³)	PM10 (µg/m ³)	PM2,5 (µg/m ³)
2013	15,5	20,0	12,8

Middels het artikel 19 WRO besluit in 1992 is de woonfunctie al mogelijk gemaakt te Busch en Dam 21a. Het huidige gebruik van de projectlocatie wordt voortgezet. Er wordt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt die kan leiden tot een verslechterde luchtkwaliteit. Voorliggend wijzigingsplan strekt enkel tot het planologisch vastleggen van het huidige gebruik van de locatie. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend wijzigingsplan.

3.6.5 Ecologie

De natuurwetgeving in Nederland en twee sporen: de soortenbescherming en de gebiedsbescherming. Hiervoor zijn twee wetten actief: de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. In beide wetten zijn naast het nationaal natuurbeschermingsgebied ook tal van internationale verdragen en richtlijnen verankerd, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Voorliggend wijzigingsplan houdt enkel in dat het huidige gebruik planologisch op de juiste manier wordt vastgelegd. Dit levert geen verstoring op voor beschermde soorten of gebieden in de omgeving. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorliggend wijzigingsplan.

3.6.6 Water

Sinds 2003 is het doorlopen van de watertoets wettelijk verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

Voorliggend wijzigingsplan betreft een functiewijziging die enkel het huidige gebruik van de woning planologisch op de juiste manier vastlegt, dus heeft geen gevolgen voor de waterkwaliteit, waterkwantiteit of beschermde gebieden. Deze ontwikkeling levert daardoor geen wijziging op voor de waterhuishoudkundige situatie. Het aspect water vormt geen belemmering voor voorliggend wijzigingsplan.

3.6.7 Archeologie

De projectlocatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5'. Er gaan geen bodemroerende activiteiten plaatsvinden. Middels het artikel 19 WRO besluit is de bestaande bebouwing al gerealiseerd. Voorliggend wijzigingsplan strekt enkel tot het planologisch vastleggen van de juiste bestemming. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5' wordt opgenomen in de regels en de verbeelding van het wijzigingsplan.

3.6.8 Waarde – Landschap

De projectlocatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap'. Dit betekent dat deze locatie mede bestemd is voor het behoud en de versterking van de aardkundige monumenten en de waardevolle aardkundige gebieden. Er gaan geen activiteiten plaatsvinden die een negatief effect hebben op het behoud en de versterking van de aardkundige monumenten en de waardevolle aardkundige gebieden. Middels het artikel 19 WRO besluit is de bestaande bebouwing al gerealiseerd. Voorliggend wijzigingsplan strekt enkel tot het planologisch vastleggen van de bestemming. Deze bestemming komt in het buitengebied niet voor in combinatie met de bestemming 'Wonen'. Uit oogpunt van uniformiteit wordt daarom in het wijzigingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' opgenomen.

3.7 Verkeersaantrekkende werking niet onevenredig groot als gevolg van vervolgfunctie

De publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit. Enkel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Open weidegebied' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Voorliggend wijzigingsplan strekt enkel tot het planologisch vastleggen van het huidige gebruik van de locatie en het artikel 19 WRO besluit uit 1992. Er vinden geen wijzigingen plaats met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de bestaande situatie.

3.8 Parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden

Voorliggend wijzigingsplan strekt enkel tot het planologisch vastleggen van de bestaande situatie en het artikel 19 WRO besluit uit 1992. In de huidige situatie is parkeren op eigen terrein voorzien. Het bouwvlak is in dit geval bedoeld voor de bebouwing en het bouwvlak groter maken voor enkel parkeerplaatsen, maakt meer bebouwing mogelijk wat leidt tot ongewenst resultaat voor dit criterium.

3.9 Het aantal woningen mag niet toenemen

Er worden geen extra woningen gerealiseerd. Voorliggend wijzigingsplan strekt enkel tot het planologisch vastleggen van de huidige woning.

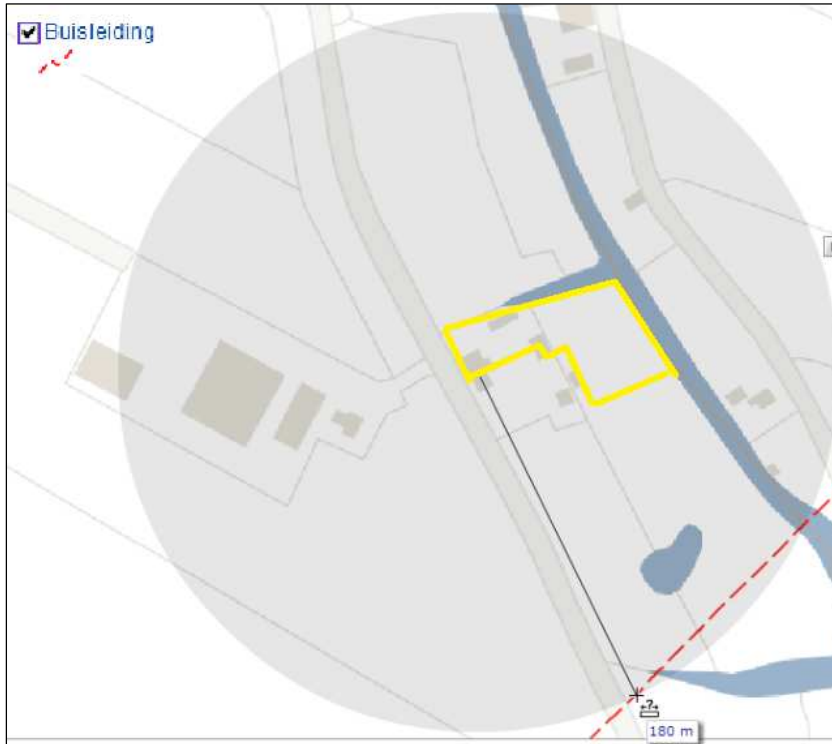
3.10 Geen strijdigheid met het Besluit externe veiligheid buisleidingen

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs).

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans 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 en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Uit de gegevens die beschikbaar zijn via de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat binnen het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen in het kader van het Bevi. In een straal van 180 meter van het plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie. Hier vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats.

figuur 4. Uitsnede risicokaart, afstand tot buisleiding. Projectlocatie geel omlijnd (bron: risicokaart.nl)



Voorliggend wijzigingsplan houdt enkel in dat het huidige gebruik planologisch op de juiste manier wordt vastgelegd en de woonfunctie is in 1992 middels het artikel 19 WRO besluit al gerealiseerd. Er vinden geen fysieke wijzigingen plaats en er worden geen personen toegevoegd in het gebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering ten aanzien van het voorliggende plan.

4 Juridische regeling

In dit hoofdstuk worden de van het wijzigingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Aangezien dit plan voorziet in een functiewijziging, die mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest', is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van dat bestemmingsplan. De algemene regels uit dit moederplan zijn ook geldend voor dit wijzigingsplan. Middels verwijzingen in de regels wordt hiernaar verwezen.

De planregels van het wijzigingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1

Dit hoofdstuk bevat de inleidende regels die bestaan uit de "begrippen" en de "wijze van meten". Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke, regels en de verbeelding te waarborgen. Hier wordt tevens een verwijzing gegeven naar de regels behorende bij het moederplan 'Buitengebied Uitgeest'.

Hoofdstuk 2

Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsregels. Op de verbeelding zijn meerdere bestemmingen aangegeven:

- Wonen
- Waarde – Archeologie – 5
- Tuin
- Aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijfscomplex'

Dit hoofdstuk van de regels bevat planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.

Hoofdstuk 3

Het derde hoofdstuk bevat de algemene regels. Het gaat hier om de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, algemene aanduidingsregels algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en de overige regels. Hier wordt een verwijzing gegeven naar de regels behorende bij het moederplan 'Buitengebied Uitgeest'.

Hoofdstuk 4

Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten het overgangsrecht en de titel.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan maakt de wijziging van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Open weidegebied' naar de bestemming 'Wonen' mogelijk. Het plan is een initiatief van de heer J. Fatsels, eigenaar van de projectlocatie te Busch en Dam 21a Uitgeest. De kosten die verband houden met de wijzigingsplanprocedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Kostenverhaal door middel van een exploitatieplan of -overeenkomst zijn niet noodzakelijk. Omdat met voorliggend plan de feitelijke situatie wordt vastgelegd die in 1992 middels het artikel 19 WRO besluit is vergund, zijn er geen kosten te verwachten die voortvloeien uit dit wijzigingsplan.

Gezien het bovenstaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure.

Overleg

De kennisgeving overeenkomstig artikel 1.3.1. van het Bro heeft op 17 november 2015 in de Staatscourant gestaan en het wijzigingsplan is op 10 november 2015 naar de overlegpartners Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en Provincie gestuurd met het verzoek binnen twee weken te reageren. De Provincie heeft laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het indienen van zienswijzen en het Hoogheemraadschap heeft niet gereageerd.

Vervolg procedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 31 december 2016 zes weken ter inzage gelegen (artikel 3.8 Wro). Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan is het 'Wijzigingsplan Busch en Dam 21a te Uitgeest' ambtshalve gewijzigd door het Artikel 6; 'Waarde – Landschap' te verwijderen. Deze bestemming komt in het buitengebied niet voor in combinatie met de bestemming 'Wonen'. Uit oogpunt van uniformiteit is voorgesteld de regels met betrekking tot "Waarde –Landschap" te schrappen. Beroep is mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

