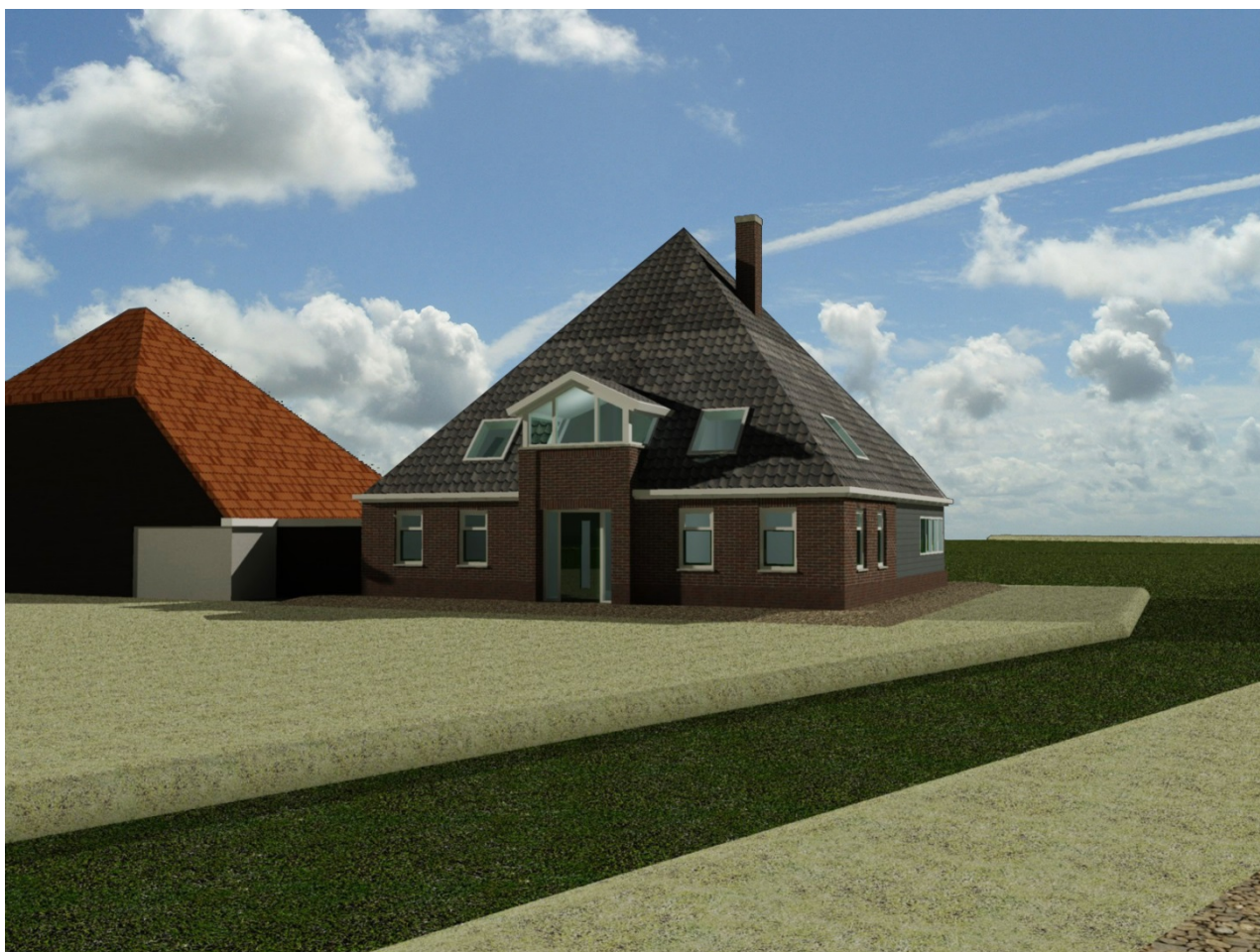


## RAPPORT

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bij aanvraag omgevingsvergunning  
Herbouw stolpwooning te Uitgeest



Locatie: Stierop 3  
1911 NG Uitgeest

Datum: 23-04-2015  
Versie: 3.2  
Status: Definitief

RAPPORT                      RUIMTELIJKE ONDERBOUWING  
Bij aanvraag omgevingsvergunning  
Herbouw stolpwooning te Uitgeest

Locatie:                      Stierop 3  
1911 NG Uitgeest

Documentnummer: RAP\_RU\_00 ruimtelijke\_onderbouwing  
Kenmerk:                      aanvraag omgevingsvergunning OV2014-054  
Projectnummer:              1312  
Datum:                         23-04-2015

Versie:                        3.2  
Status:                        Definitief

Opdrachtgever:



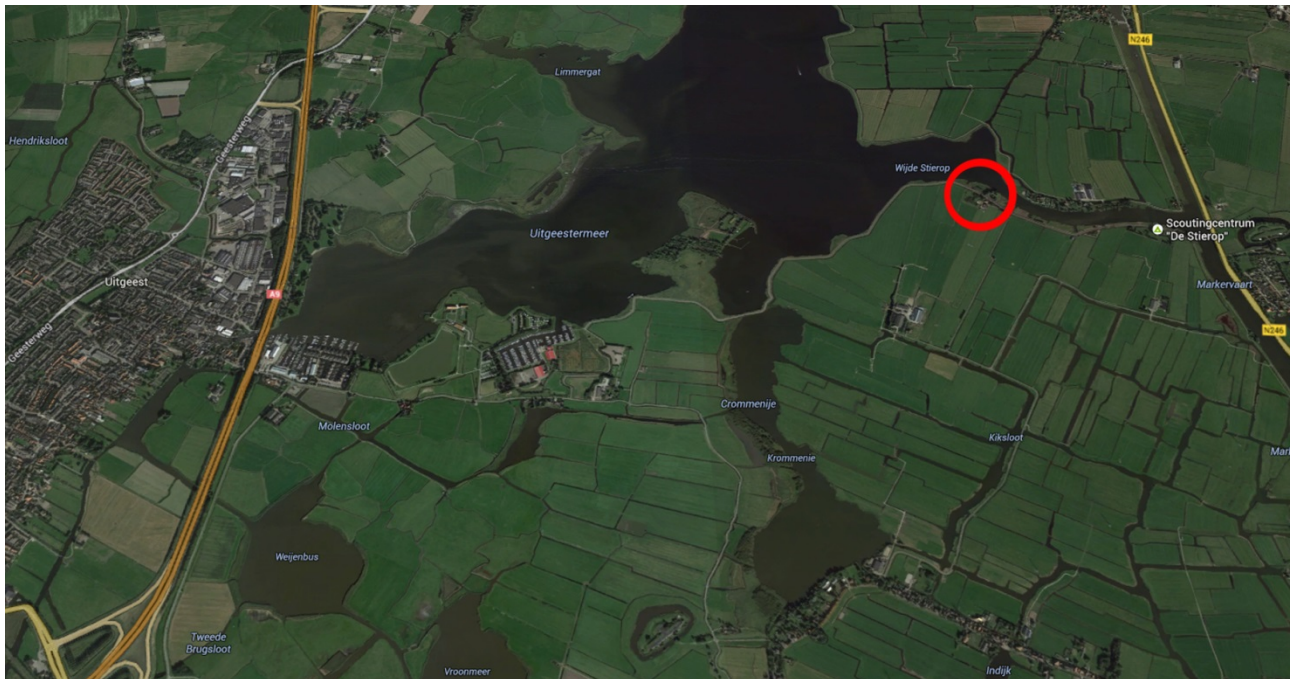
Auteur:                        Hansen Architect  
Michiel Hansen  
Boschjesstraat 68  
1541 KL Koog aan de Zaan

## Inhoudsopgave

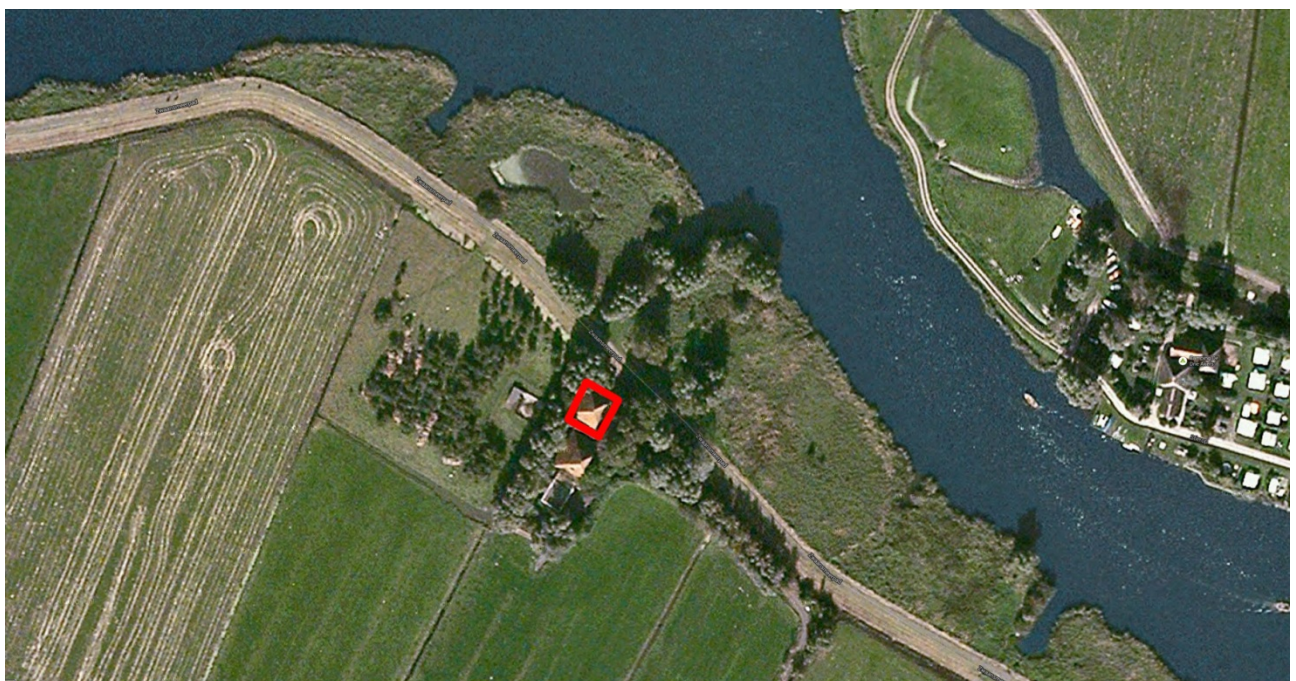
|       |                                                    |    |
|-------|----------------------------------------------------|----|
| 1     | Ruimtelijke verbeelding .....                      | 3  |
| 2     | Inleiding .....                                    | 8  |
| 3     | Omschrijving van het project .....                 | 9  |
| 4     | Planologische regelgeving.....                     | 10 |
| 4.1   | Rijksbeleid .....                                  | 10 |
| 4.1.1 | Nota Ruimte .....                                  | 10 |
| 4.1.2 | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ..... | 10 |
| 4.2   | Provinciaal beleid .....                           | 10 |
| 4.2.1 | Provinciale ruimtelijke verordening .....          | 10 |
| 4.2.3 | Structuurvisie Noord-Holland 2040 .....            | 11 |
| 4.3   | Gemeentelijk beleid .....                          | 11 |
| 4.3.1 | Structuurvisie Uitgeest 2020 .....                 | 12 |
| 4.3.2 | Bestemmingsplan.....                               | 12 |
| 4.3.3 | Stedenbouwkundige inpassing .....                  | 12 |
| 4.4   | Welstand .....                                     | 13 |
| 5     | Civiele aspecten .....                             | 13 |
| 5.1   | Verkeer .....                                      | 13 |
| 5.2   | Kabels, Leidingen en riool.....                    | 13 |
| 5.3   | Watertoets .....                                   | 14 |
| 6     | Milieuaspecten .....                               | 15 |
| 6.1   | Luchtkwaliteit .....                               | 15 |
| 6.2   | Geluid .....                                       | 15 |
| 6.3   | Externe veiligheid.....                            | 16 |
| 6.4   | Ecologie.....                                      | 16 |
| 6.4.1 | Flora- en faunawet .....                           | 16 |
| 6.4.2 | Natuurbeschermingswet.....                         | 16 |
| 6.5   | Bodem.....                                         | 16 |
| 6.6   | Bedrijven en milieuzonering.....                   | 17 |
| 6.7   | Duurzaam bouwen .....                              | 18 |
| 6.8   | Monumenten en Cultuurhistorie.....                 | 19 |
| 6.9   | Archeologie .....                                  | 20 |
| 7     | Economische uitvoerbaarheid en planschade .....    | 21 |
| 8     | Inspraak .....                                     | 21 |
| 9     | Zienswijze.....                                    | 22 |
| 10    | Conclusie .....                                    | 22 |
|       | Bijlagen .....                                     | 23 |

## 1 Ruimtelijke verbeelding

Op 2 juli 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning (OV2014-054) ingediend voor de herbouw van een stolpwooning op de Stierop 3 te Uitgeest. In figuren 1 t/m 6 is de ruimtelijke verbeelding gegeven.



Figuur 1: luchtfoto Uitgeest (locatie rood omcirkeld)



Figuur 2: luchtfoto perceel (locatie rood omlijnd)



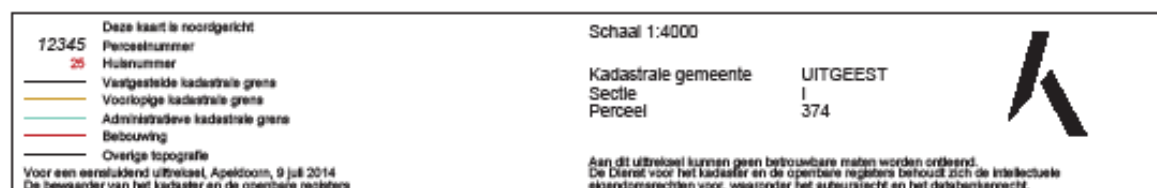
Figuur 3: foto terrein



Figuur 4: foto bestaande stolpboerderij

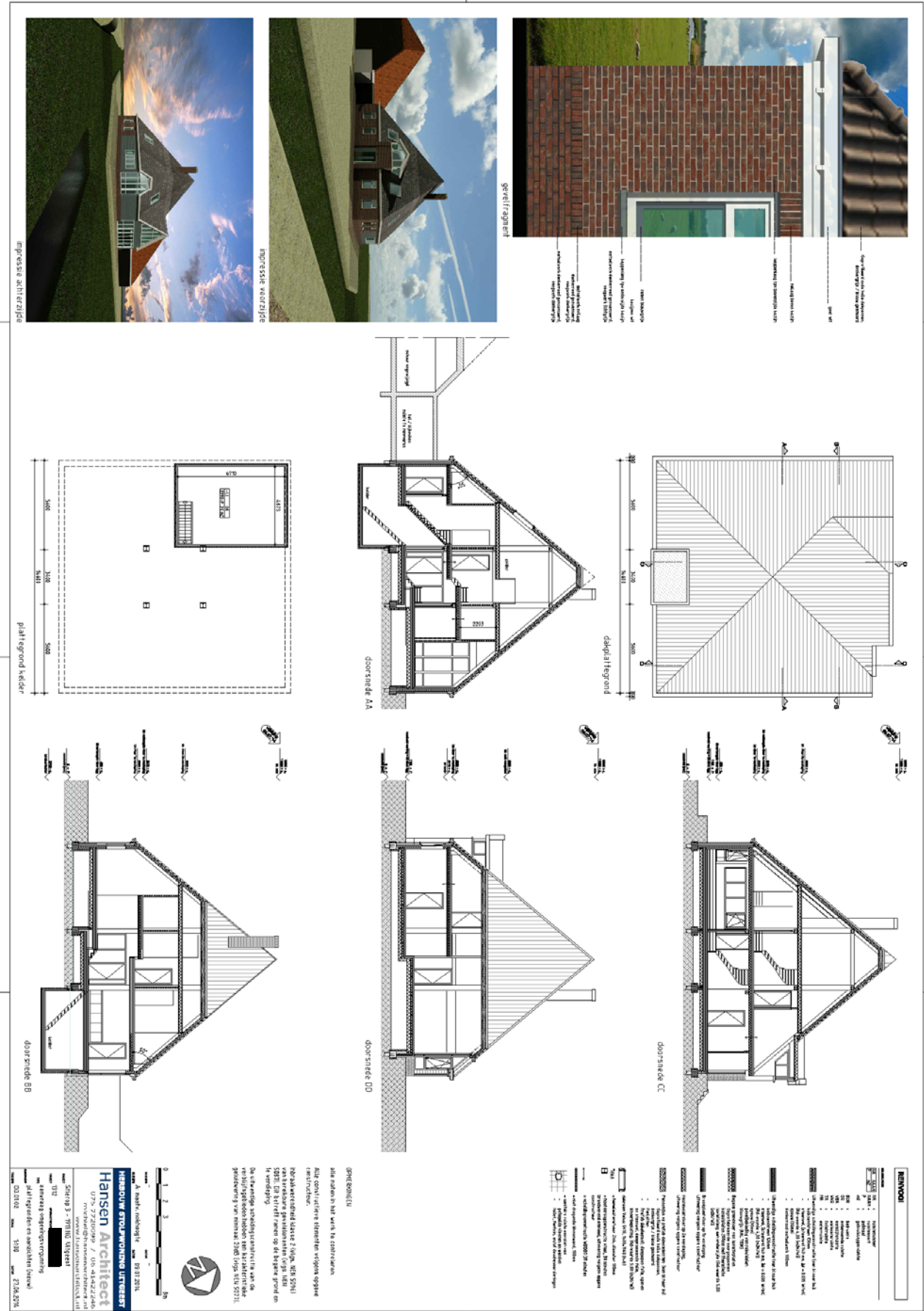
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 2611883



Figuur 5: kadastrale kaart





Figuur 7: bouwtekening 2

## 2 Inleiding

Op het Zwaansmeerp pad (adres Stierop 3), nabij het Uitgeestermeer is de Stolpboerderij gelegen die sinds 2012 in het bezit is van dhr. Wouda. De boerderij is in vervallen staat en er is het voornemen deze stolp te herbouwen. In november 2013 hebben wij namens dhr. Wouda voor dit project een ontwerp voor een vooroverleg ingediend bij de gemeente Uitgeest. Het plan om de vervallen stolpwoning te herbouwen is met veel enthousiasme door de Welstandscommissie ontvangen. Het wordt gezien als een element met veel waarde voor het landschap.

In het bestemmingsplan Buitengebied Uitgeest (27 juni 2013) staat de stolpboerderij op de Stierop 3 als woning aangemerkt, maar ontbreekt de 'specifieke bouwaanduiding – stolp'. Hierdoor is de maximale bouwhoogte van het gebouw niet 15, maar 10 meter. Er is voor de bouw van een stolp een hoogte meer dan 10 meter noodzakelijk.

Onderdeel van het project is het mogelijk maken van dubbele bewoning. In de bestaande afgeknotte stolp, die nu een bestemming als schuur heeft, moet een tweede woning kunnen worden gerealiseerd.

Het voorliggende stuk voorziet in een goed ruimtelijke onderbouwing van het plan, conform de door de gemeente Uitgeest gestelde eisen ten aanzien van de inhoud van een ruimtelijke onderbouwing. De informatie uit de ruimtelijke onderbouwing stelt de gemeente in staat om een afgewogen besluit te nemen over de vrijstelling van het bestemmingsplan ten behoeve van dit plan.

Het gebouw zal na de herbouw gebruikt worden als een woning, gelijk aan het huidige gebruik.

Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het plan in overeenstemming is met de planologische regelgeving en dat het plan gezien haar geringe omvang niet leidt tot een verslechtering van het milieu.

### 3 Omschrijving van het project

Het bouwplan voorziet in de herbouw van een stolpwoning aan het Zwaansmeepad (adres Stierop 3), nabij het Uitgeestermeer. Het te bebouwen oppervlakte is 213m<sup>2</sup> hetgeen gelijk is aan de huidige bebouwing.

Voor een stolpboerderij geldt een bijzonder welstandsniveau. Een belangrijk aspect hiervan is het piramidevormige dak, welke een bepaalde minimale helling heeft. Deze stolp heeft een afmeting van 14.6 x 14.6 meter, goothoogte 3.0 meter en een dakhelling van 50 graden, dit leidt tot totale hoogte van 13 meter.

De noodzaak van een dergelijke hoogte bij een stolp wordt onderschreven in de Welstandsnota en aanbevelingen door specialisten (zie bijvoorbeeld 'de dans der daklichten' richtlijnen bij herbestemming en verbouwing van stolpboerderijen, blz. 3, dakconstructie).

Bovenstaand wordt onderschreven door de Welstandscommissie: "ze geeft aan dat de hoogte van de kap (ruim 12 meter) nodig is bij een dergelijk volume. Een flauwere kap ontkracht het beeld van een stolp" (zie Welstandsadvies Stierop 3).

Het gebouw zal gebruikt worden als een woning, gelijk aan het huidige gebruik.

Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstandscommissie die het ontwerp heeft goedgekeurd.

Daarnaast wordt er een aanvraag gedaan om een tweede woning in de afgeknotte stolp mogelijk te maken. Hier zijn op dit moment geen bouwkundige werkzaamheden gepland.

## **4 Planologische regelgeving**

De planlocatie maakt op diverse bestuurlijke niveaus onderdeel uit van verschillende beleidsstukken van planologische aard. Het project dient dan ook getoetst te worden aan het rijksbeleid en het provinciale en gemeentelijke beleid. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op het vigerende en toekomstige beleid.

### **4.1 Rijksbeleid**

#### **4.1.1 Nota Ruimte**

Het ruimtelijke beleid van het rijk is ondermeer vervat in de Nota Ruimte. Deze Nota is sinds 27 februari 2006 van kracht. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtelijke functies, het waarborgen en vergroten van de leefbaarheid in Nederland en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland verbeteren. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijk waarden en;
- Borging van de veiligheid.

Het bouwplan is niet in strijd met de Nota Ruimte.

#### **4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het besluit "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" zorgt voor versnelling van de besluitvorming en vermindering van bestuurlijke drukte. Een aantal rijksbelangen wordt met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. De ministeriële regeling die bij dit besluit hoort treedt tegelijkertijd in werking.

Het besluit is eerder aangekondigd als de Algemene maatregel van bestuur (Amvb) Ruimte en wordt afgekort ook wel het 'Barro' genoemd. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Het besluit is aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer.

De ontwikkeling heeft geen directe relatie met één van de bepalingen van het ontwerp van de AMvB Ruimte. De omgevingsvergunning is daarmee niet in strijd met de AMvB Ruimte.

### **4.2 Provinciaal beleid**

#### **4.2.1 Provinciale ruimtelijke verordening**

De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt

afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat. Uitgangspunt blijft om eenduidig de geldende provinciale belangen uit zowel Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord als Streekplan Noord-Holland Zuid te regelen.

De verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen en daarmee op gemeenteraden die het bestemmingsplan vaststellen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van een bestemmingsplan in strikt juridische zin, dat wil zeggen plankaart en/of voorschriften, maar ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan.

In de verordening worden de volgende punten als wenselijk aangemerkt:

Een samenhangend stelsel van waardevolle gebieden te behouden en versterken;

- belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitplan;
- Sturing te hebben op het woonbeleid;
- Stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- Een vitaal platteland te hebben;
- Over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- Windenergie op landschappelijk aanvaardbare wijze mogelijk te maken;
- De winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan;
- De toeristische aantrekkelijkheid van de Noordzee te vergroten door jaarrondstrandpaviljoens toe te staan, maar uitsluitend op daarvoor geschikte plaatsen;

Het plan is niet strijdig met de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland.

#### 4.2.3 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie Noord Holland heeft haar plannen, de toekomstbeelden en ambities voor de komende drie decennia vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Deze bevat beleidsregels en uitgangspunten die zowel direct als indirect van invloed zijn op het grondgebied van Uitgeest. De beleidsuitgangspunten zijn ondermeer de bescherming van natuurgebieden, het toekomstig bestendig en duurzaam bouwen, aandacht voor de ruimte buiten woongebieden, groeiende mate van belangrijkheid van leefgebieden en de combinatie van wonen, economie en landschap met daarbij de bescherming van cultuurhistorische waarden.

In de Structuurvisie wordt aangegeven dat de woningvoorraad in de periode tot 2040 moet toenemen met ongeveer 200.000 woningen. 35.000 woningen worden in het noorden van de provincie gebouwd en 165.000 in het zuiden van de provincie.

Het plan draagt bij aan de voorraad van kwalitatief hoogwaardige woningen.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

#### 4.3.1 Structuurvisie Uitgeest 2020

De Structuurvisie Uitgeest 2020 geeft een visie van de gemeente Uitgeest op het ruimtelijke beleid voor de komende tien jaar en is een doorvertaling van de toekomstvisie in een documenten met een status op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Die status is nodig om bijvoorbeeld voorkeursrechten die de gemeenteraad gevestigd heeft te kunnen handhaven als dat noodzakelijk is. Verder is een structuurvisie ook leidend in de vervaardiging van nieuwe bestemmingsplannen die in de toekomst zullen worden vastgesteld.

In de Structuurvisie Uitgeest 2020 is opgenomen dat het huidige voorzieningenniveau binnen het bebouwde gedeelte van Uitgeest behouden en waar mogelijk versterkt dient te worden. Ook wil de gemeente doorgroeien naar 14.000 inwoners (per 1 januari 2014 heeft Uitgeest 13.242 inwoners). Om dit getal te bereiken dient de huidige woningvoorraad te worden behouden (en uitgebreid).

In de Structuurvisie wordt aangegeven dat het huidige woningaanbod qua samenstelling te eenzijdig is. Binnen een specifieke doelgroep, de ouderen, is er nog een tendens gaande. Ouderen willen langer zelfstandig blijven wonen.

Het plan is in overeenstemming met dit beleid. De mogelijkheid van dubbele bewoning en het wonen op de begane grond voorziet in de woningvoorraad die levensloop bestendig is.

#### 4.3.2 Bestemmingsplan

Voor de betreffende grond is het bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest', vastgesteld op 27-06-2014) van kracht. De bestemming is wonen, waarbij een bouwhoogte (ten opzichte van het oorspronkelijk maaiveld) van 10 meter is toegestaan en een goothoogte van 4.5 meter.

Bij de bestaande stolpwoning is de specifieke bouwaanduiding 'stolp' (waarbij de nokhoogte 15 meter mag zijn) niet aangegeven in het bestemmingsplan. De goothoogte ten opzichte van het nieuwe maaiveld is 3 meter, ten opzichte van het oude maaiveld is dit 4.1 meter.

Het maaiveld ter plaatse van de stolp zal worden opgehoogd, dit is in lijn met de verbeteringen die onlangs aan de aanliggende dijk, het Zwaansmeerp pad hebben plaatsgevonden.

De afgeknotte stolp is een zelfstandige, maar aangebouwd volume aan het hoofdgebouw. Deze stolp is bestemd als schuur, maar het is de bedoeling dat deze in de toekomst ook als (dubbele) woonruimte gebruikt kan worden. Hiervoor dient dit volume de bestemming wonen te krijgen.

In het bestemmingsplan van Uitgeest, Buitengebied (NL.IMRO.0450.BpBGUitgeest-VS01) wordt op blz. 26 aangegeven dat de splitsing van een stolp in meerdere, afzonderlijke wooneenheden mogelijk is.

Op blz. 136 H.20.5 Wijzigingsbevoegdheid wordt aangegeven dat splitsing mogelijk is indien er sprake is van hergebruik binnen het bestaande bouwvolume. De tweede woning komt in de afgeknotte stolp, welke als bouwvolume wordt gehandhaafd.

De gemeente Uitgeest kan een omgevingsvergunning geven voor de bouw van de stolpboerderij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

#### 4.3.3 Stedenbouwkundige inpassing

Zoals het beeldmateriaal in paragraaf 1 zichtbaar maakt wordt de stolpwoning met een gelijke bouwvlek herbouwd. De inpassing van typische stolpkenmerken zoals materialisatie, vierkant,

pronkgevel, dars en staart worden zodanig toegepast, zoals dit bij de traditionele 'noordhollandse stolp' gebruikelijk is.

#### **4.4 Welstand**

Voor een stolpboerderij geldt een bijzonder welstandsniveau. Een belangrijk aspect hiervan is het piramidevormige dak, welke een bepaalde minimale helling heeft. Deze stolp heeft een afmeting van 14.6 x 14.6 meter, goothoogte 3.0 meter en een dakhelling van 50 graden, dit leidt tot totale hoogte van 13 meter (inclusief ophoging van het maaiveld).

De noodzaak van een dergelijke hoogte bij een stolp wordt onderschreven in de Welstandsnota en aanbevelingen door specialisten (zie bijvoorbeeld 'de dans der daklichten' richtlijnen bij herbestemming en verbouwing van stolpboerderijen, blz. 3, dakconstructie).

Bovenstaand wordt onderschreven door de Welstandscommissie: "ze geeft aan dat de hoogte van de kap (ruim 12 meter) nodig is bij een dergelijk volume. Een flauwere kap ontkracht het beeld van een stolp" (zie Welstandsadvies Stierop 3).

Het gebouw zal gebruikt worden als een woning, gelijk aan het huidige gebruik.

Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstandscommissie die het ontwerp heeft goedgekeurd.

De tweede woning in de afgeknotte stolp zal binnen de huidige contouren worden gerestaureerd.

### **5 Civiele aspecten**

#### **5.1 Verkeer**

De ontsluiting van het perceel vindt plaats met de bestaande ontsluiting van het perceel. Het aantal verkeersbewegingen is dermate beperkt dat geen toename merkbaar zal zijn ten opzichte van het verkeer dat nu plaatsvindt.

Volgens de Nota Parkeernormen – gemeente Uitgeest (augustus 2013) zijn er per woning in het buitengebied 1.7 parkeerplaatsen vereist. Er worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd voor 2 woningen, dus dit voldoet.

#### **5.2 Kabels, Leidingen en riool**

De huidige aansluitingen van kabels, leidingen en riool zullen in de nieuwe situatie hergebruikt worden. Doordat de bouwvlek gelijk is aan de huidige bouwvlek, zullen mogelijke andere kabels en leidingen in de grond geen belemmering vormen.

In de afgeknotte stolp, waar de 2<sup>e</sup> woning wordt gerealiseerd kunnen bestaande kabels en leidingen worden hergebruikt. Voor het afvoeren en het zuiveren van afvalwater zal de huidige septische tank worden gebruikt.

### **5.3 Watertoets**

Er bevindt zich ter plaatse geen oppervlaktewater. De woning wordt nabij een regionale waterkering herbouwd. Hoogheemraadschap heeft voor het voorliggende plan een watervergunning verleend op 23-01-2014 (als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Waterwet) voor het verrichten van handelingen in een watersysteem.

## **6 Milieuaspecten**

### **6.1 Luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in AMvB's en ministeriële regelingen.

Het uitgangspunt is dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden gehaald. In artikel 5.16 lid 1 van de Wm staat opgesomd wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Dan moet aannemelijk worden gemaakt, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in, of past binnen, het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Bij de beoordeling van bouwplannen is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht. Onderstaand zijn opmerkingen over de luchtkwaliteitsaspecten voor het onderhavige bouwplan opgenomen.

#### **Wet luchtkwaliteit**

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project „in betekenende” mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1500 woningen of

10.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

#### **Planbeoordeling**

Gezien het gegeven dat in totaal (veel) minder dan 500 woningen worden gebouwd en sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkelingen wordt geconcludeerd dat het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

### **6.2 Geluid**

De planlocatie ligt niet in de zones van weg- rail en industrielawaai. De Stierop is enkel bestemd voor fiets- en bestemmingsverkeer en hoeft dan ook niet getoetst te worden aan de wet geluidhinder. De planlocatie ligt buiten de geluidscontouren van Schiphol. Er zijn in dit kader geen belemmeringen voor het realiseren van het plan.

## **6.3 Externe veiligheid**

Bij de realisering van dit project is geen sprake van de vestiging van (brand-) gevaarlijke functies. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen Bevi-inrichtingen en vindt geen transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, over de weg, water of spoor plaats. Er zijn in dit kader dan ook geen externe veiligheidseffecten waarmee rekening moet worden gehouden.

## **6.4 Ecologie**

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

### **6.4.1 Flora- en faunawet**

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

Om niet in strijd te handelen met de Flora- en faunawet is aangegeven dat eventuele verwijdering van vegetatie plaats dient te vinden buiten vogelbroedtijd (15 maart – 15 juli). Voor dit project hoeft echter geen vegetatie verwijderd te worden.

De afgeknotte stomp krijgt binnen het project een woonbestemming. Hierdoor moet er een quick scan ecologie worden uitgevoerd. Dit onderzoek moet zich vooral richten op het voorkomen van zwaluwen en huismussen.

Deze quick scan ecologie wordt op korte termijn uitgevoerd. De resultaten, adviezen en mogelijke maatregelen die uit dit onderzoek worden door de initiatiefnemer van dit project overgenomen en uitgevoerd.

### **6.4.2 Natuurbeschermingswet**

Het project heeft geen negatieve effecten op de Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000-gebieden, of beschermde natuurmonumenten. De Natuurbeschermingswet is daarom niet van toepassing op dit project.

## **6.5 Bodem**

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. In de bouwverordening is geregeld dat het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de

bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Vanuit algemene bodemkwaliteitskaarten komen geen bijzonderheden naar voren.

Ten behoeve van het project zal het verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd nadat de huidige bebouwing is gesloopt. Dit wordt geëist in artikel 2.1.5 lid 5 van de Bouwverordening Uitgeest 2014. Hier staat dat indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, het bodemonderzoek plaats dient te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen.

De resultaten, adviezen en mogelijke maatregelen die uit dit onderzoek worden door de initiatiefnemer van dit project overgenomen en uitgevoerd.

## **6.6 Bedrijven en milieuzonering**

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten'

(VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.



Volgens het bestemmingsplan Buitengebied Uitgeest, H6.9 Milieuhinder agrarische bedrijven moet de afstand tussen een geurgevoelig object (woning) en een dierenverblijf 25 meter zijn. Hier wordt ruim aan voldaan.

In het bestemmingsplan Buitengebied Uitgeest, H6.10 Milieuhinder niet-agrarische bedrijven wordt gesteld dat op bedrijfspercelen binnen het plangebied activiteiten uit categorie 1 en 2 (uit de Staat van bedrijfsactiviteiten – milieuzonering) algemeen toelaatbaar geacht.

Binnen een straat van 200 meter zijn geen andere gebouwen of bedrijven aanwezig.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

## 6.7 Duurzaam bouwen

De huidige woning is in slechte staat van onderhoud en is slecht geïsoleerd. De aanwezige installaties zijn gedateerd en onzuinig. Bij aanvraag omgevingsvergunning is een EPC-berekening gevoegd, die laat zien dat de te bouwen woning voldoet op regelgeving van isolatie en energiezuinigheid.

De MPG (Milieuprestatieberekening voor gebouwen) richt zich op de milieubelasting als gevolg van het materiaalgebruik bij gebouwen. Alle milieubelasting gedurende de levensloop van een gebouw wordt samengebracht tot een schaduwprijs in euro's. Om gebouwen onderling te kunnen vergelijken, wordt de MPG uitgedrukt in euro's per m<sup>2</sup> BVO per jaar.

Er is een MPG-berekening voor de stolpwoning gemaakt, waarin de milieuprestatie is te vinden. De schaduwkosten per jaar per m<sup>2</sup> BVO bedragen € 1.94

## 6.8 Monumenten en Cultuurhistorie

Het plan bevindt zich binnen het gebied dat gekenmerkt wordt als Waarde – Landschap. 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.

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien:

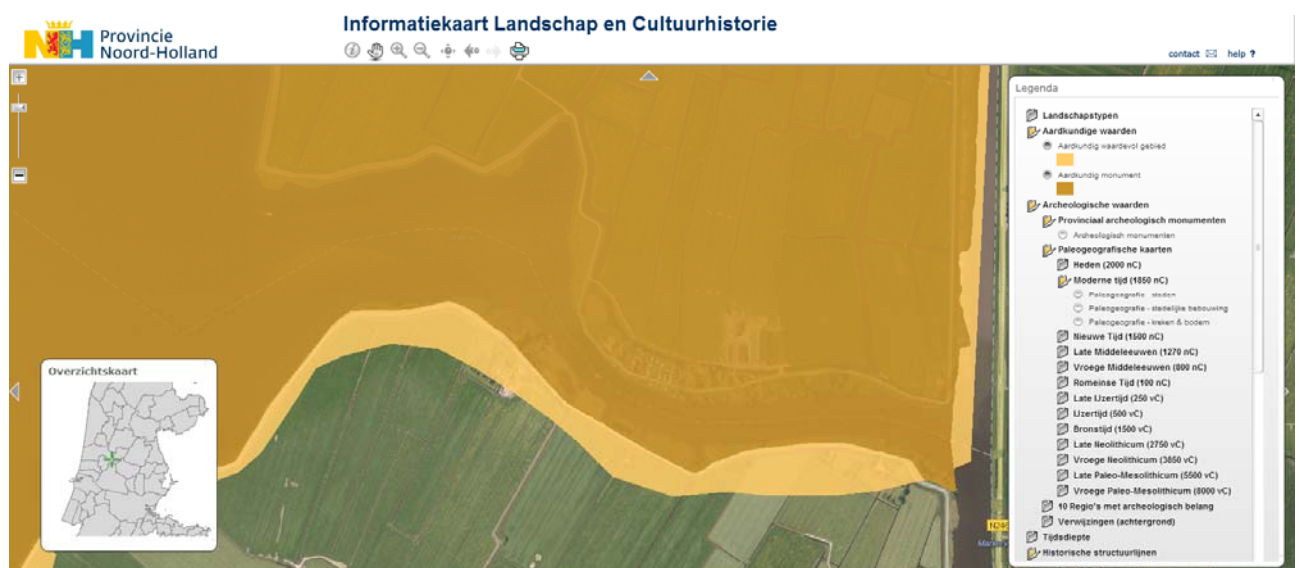
- Dit verenigbaar is met behoud, herstel en/of versterking van de aardkundige waarden;
- dit conform advies van de provincie Noord-Holland of een daarvoor in de plaats tredende commissie, niet leidt tot een wezenlijke verandering van de aanwezige waarden.

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 31.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de aardkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, hetgeen door de aanvrager wordt aangetoond met een schriftelijk advies van een deskundige inzake landschap en/of aardwetenschappen.

Mevrouw Kwak (Unit vergunningen Bodem, Provincie Noord-Holland) heeft op 12-08-2014 aangegeven dat de Stierop 3 niet is gelegen in een aardkundig monument, maar net erbuiten. De PMV, aardkundig monument is om deze reden niet van toepassing.

Er wordt binnen de op de huidige bouwvlek gebouwd. Ten aanzien van de nieuwe woning in de afgeknotte stomp geldt dat het bestaande casco en fundering wordt gerenoveerd. Deze restauratie heeft geen aardkundige gevolgen.

Er hoeft op dit gebied geen actie ondernomen te worden.



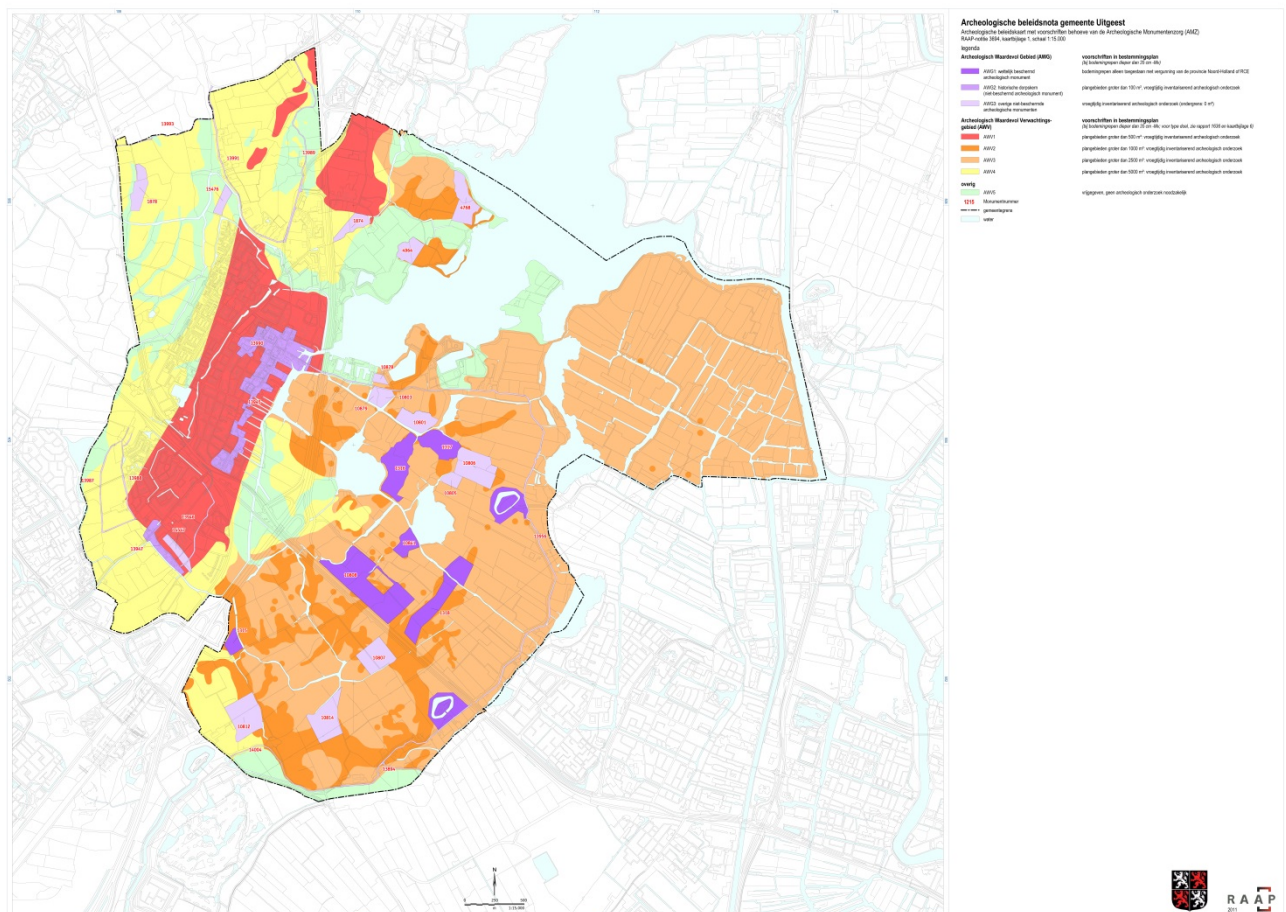
Figuur 8: Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie

## 6.9 Archeologie

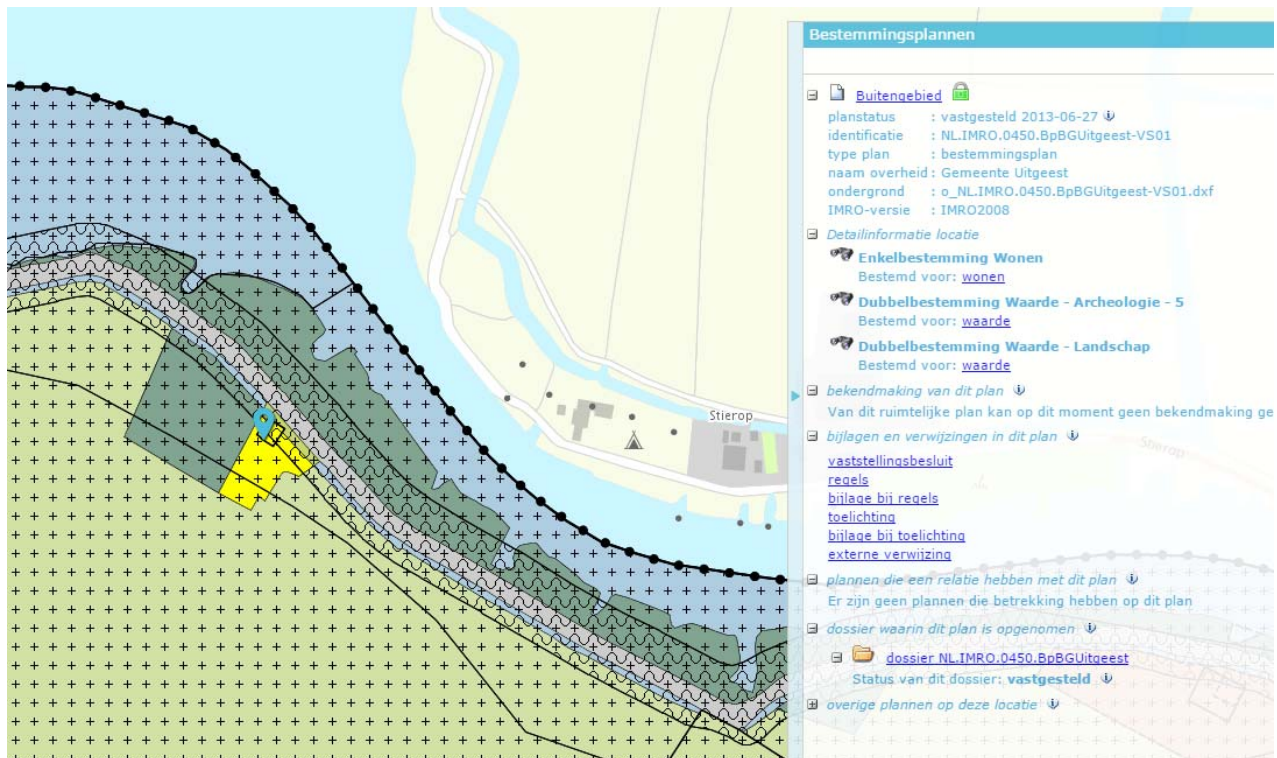
Aan de hand van de archeologische beleidskaart (RAAP-notitie 3694, kaartbijlage 1) en beleidsnota (RAAP-notitie 3694, april 2011) gemeente Uitgeest kan getoetst worden of het plangebied zich in archeologisch waardevol gebied bevindt en of er nader archeologisch onderzoek plaats moet vinden.

Op de beleidskaart is te zien dat het plangebied zich in "Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2" bevindt. Bij plangebieden groter dan 1000m<sup>2</sup> moet er een vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaats vinden.

Het plangebied is kleiner dan 1000m<sup>2</sup>. Er is geen nader onderzoek nodig.



Figuur 9: Ruimtelijke beleidskaart archeologie Uitgeest (RAAP-notitie 3694, kaartbijlage 1)



Figuur 10: Volgens ruimtelijkeplannen.nl is de waarde-archeologie 5 van toepassing.

Hier wordt bij Artikel 28 Waarde – Archeologie 5, 28.2C.1 gesteld dat er geen aanvullende eisen zijn voor het bouwen indien 1; de bouwoppervlakte onveranderd blijft, 2; de oppervlakte niet groter is dan 2500m<sup>2</sup>.

Beide is hier het geval, het aspect archeologie vormt geen belemmeringen voor dit project.

## 7 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Het bouwplan wordt uitgevoerd door de aanvrager en voor risico en rekening van de aanvrager. Er zijn geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van het gevraagde bouwplan op problemen zal stuiten, dan wel onmogelijk zal zijn.

De grond is particulier bezit van de aanvrager. Omdat hiermee de kosten verzekerd zijn, is het opstellen van een exploitatieovereenkomst overbodig geworden.

## 8 Inspraak

Door de gemeente Uitgeest zal, voor zover van toepassing, aan haar adviseurs in deze advies gevraagd worden over deze wijziging van het vigerende bestemmingsplan.

Het plan wordt door de gemeente beoordeeld.

Het bouwplan zal conform de Wetgeving hieromtrent openbaar kennisgegeven worden en openstaan voor inspraak door belanghebbenden.

## **9      Zienswijze**

Het bouwplan en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zullen na publicatie van het besluit 6 weken ter inzage liggen.

## **10    Conclusie**

De bestaande volumes zijn 2 stolpen die met een tussenstuk aan elkaar zijn verbonden. Deze stolpen hebben een belangrijke landschappelijke waarde maar bevinden zich nu in slechte staat van onderhoud. Het behouden en onderhouden van deze twee stolpen is meer gewaarborgd als hier twee woningen van worden gemaakt.

In de Structuurvisie Uitgeest 2020 is opgenomen dat het huidige voorzieningenniveau binnen het bebouwde gedeelte van Uitgeest behouden en waar mogelijk versterkt dient te worden. Ook wil de gemeente doorgroeien naar 14.000 inwoners (per 1 januari 2014 heeft Uitgeest 13.242 inwoners). Om dit getal te bereiken dient de huidige woningvoorraad te worden behouden (en uitgebreid). In de Structuurvisie wordt aangegeven dat het huidige woningaanbod qua samenstelling te eenzijdig is. Binnen een specifieke doelgroep, de ouderen, is er nog een tendens gaande. Ouderen willen langer zelfstandig blijven wonen. Het plan is in overeenstemming met dit beleid.

Voorts wijzigt het aanzicht van het erf niet omdat de afgeknotte stolp bestaande bebouwing betreft.

Het herbouwen van een stolpwoning en het handhaven van de afgeknotte stolp wordt als een passende ontwikkeling gezien binnen het landschap. De stolp wordt als belangrijk en waardevol element gezien dat behouden moet worden. Dit plan voorziet in die behoefte.

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Welstandadvies Stierop 3 (27-01-2014)

Bijlage 2: Brief gemeente Uitgeest – ruimtelijke ontwikkeling (17-02-2014)

Bijlage 3: De dans der daklichten (2013)