

Stierop 3a, Uitgeest



Datum : 12 mei 2021
Project : Realisatie stolpwoning Stierop 3a, Uitgeest
Opdrachtgever : Bart Schuitemaker, Buro Reikwijdte
Auteur : [REDACTED]
Telefoonnummer : [REDACTED]
E-mailadres : [REDACTED]
Status : [REDACTED]

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Locatie	4
1.3	Planbeschrijving.....	6
1.4	Bestemmingsplan	8
1.4.1	Buitengebied	8
1.4.2	Parapluplan 2017	10
2	Ruimtelijk beleid.....	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	11
2.2	Provinciaal beleid.....	12
2.2.1	Omgevingsvisie NH2050	12
2.2.2	Omgevingsverordening NH2020	14
2.2.3	Leidraad Landschap & Cultuurhistorie.....	17
2.3	Gemeentelijk beleid.....	19
2.3.1	Omgevingsvisie Uitgeest 2030	19
2.3.2	Welstandsnota	19
3	Omgevingsaspecten.....	21
3.1	Verkeer en parkeren.....	21
3.2	Geluid	21
3.3	Externe veiligheid	22
3.4	Milieuzonering	22
3.5	Luchtkwaliteit.....	22
3.6	Ecologie	23
3.7	Archeologie en cultuurhistorie	25
3.8	Bodemkwaliteit	25
3.9	Waterhuishouding.....	26
3.10	Besluit milieueffectrapportage	27
3.11	Duurzaamheid.....	28
4	Uitvoerbaarheid	30
4.1	Economische uitvoerbaarheid	30
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
4.3	Vooroverleg.....	30
5	Conclusie.....	31
Bijlagen		
I.	Quick scan flora en fauna Stierop 3, Jansen & Jansen groenadviesbureau, 25 juni 2020	
II.	Aerius-berekening Stierop 3 Uitgeest, Jansen&Jansen, 14 december 2020	
III.	Verkennd bodemonderzoek Stierop 3A, Landview, 2020408, 18 augustus 2020	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de herbouw van een vervallen stolp als tweede woning op het achterterrein van Stierop 3a in Uitgeest mogelijk te maken.

In 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor de herbouw van de stolp aan de weg. Tevens is toen het gebruik als woning van de nu voorliggende vervallen stolp achterop de stolp aan de weg vergund. Omdat toen sprake was van een wijziging van het gebruik en nu de stolp volledig wordt herbouwd, is sprake van een andere situatie.

Ter plaatse van de stolp die wordt herbouwd is geen bouwvlak aanwezig en is daarom geen herbouw van de stolp mogelijk. Om het initiatief te realiseren is een omgevingsvergunning aangevraagd om voor de strijdigheid af te wijken van het bestemmingsplan. Het voorliggende document is de ruimtelijke onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat de afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

In dit hoofdstuk wordt hierna de locatie beschreven en wordt het initiatief evenals het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid behandeld en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling aan de orde zijn.

1.2 Locatie

De projectlocatie is gelegen op het woonperceel Stierop 3a in Uitgeest. Het is gelegen aan het einde van een reeks van doodlopende wegen en paden aansluitend aan de lint van Krommeniedijk, pal aan de Zwaansmeerdijk ten zuiden van het water van de Stierop. Het perceel kent een ruimtelijk geïsoleerde ligging binnen de structuur van de vroeg 19^e eeuwse veenpolder Het Woud. De twee stolpen op het erf vormen een van de eerste bebouwingsvormen binnen de polder.

De navolgende afbeelding toont de projectlocatie en toont de ligging in de omgeving.



Afbeelding: Luchtfoto van de projectlocatie waarop de stolp met een blauwe stippellijn is omkaderd

1.3 Planbeschrijving

Bestaande situatie

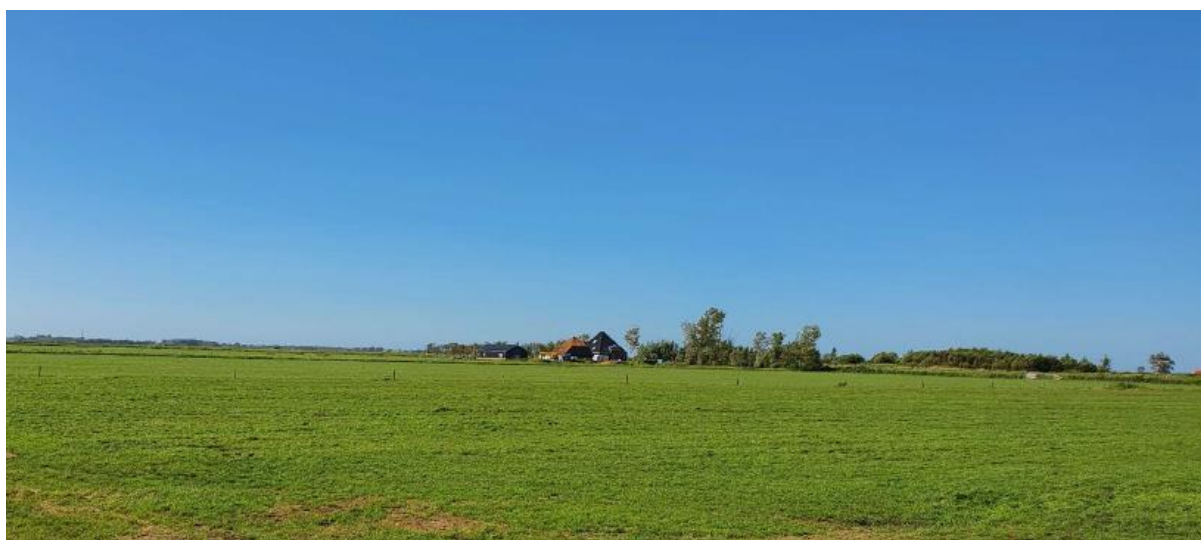
In de bestaande situatie is op het perceel een afgeknotte Noord-Hollandse stolp aanwezig. De stolp is klein en sober. De conditie van de stolp is slecht. Binnen enkele jaren zal de stolp in elkaar storten. Bouwkundig ingrijpen is daarom gewenst. De navolgende afbeeldingen laten de bestaande toestand van de stolp zien.





Afbeeldingen: bestaande situatie stolp

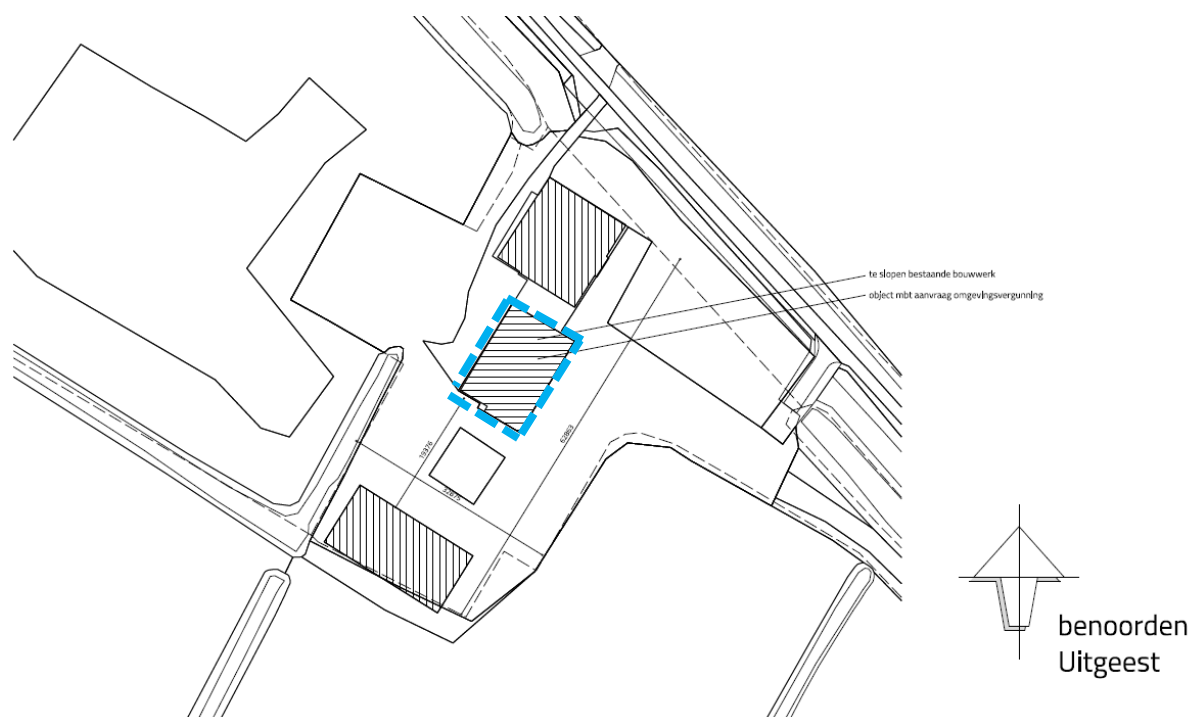
Het omliggende landschap kenmerk zich door zijn open tot zeer open karakter van weide, water en rietkragen. Aan de Zwaansmeerdijk wordt dit beeld gebroken door struweel en gebiedseigen bomen, alsmede de bomen die op het buitendijkse land langs het water van de Stierop staan.



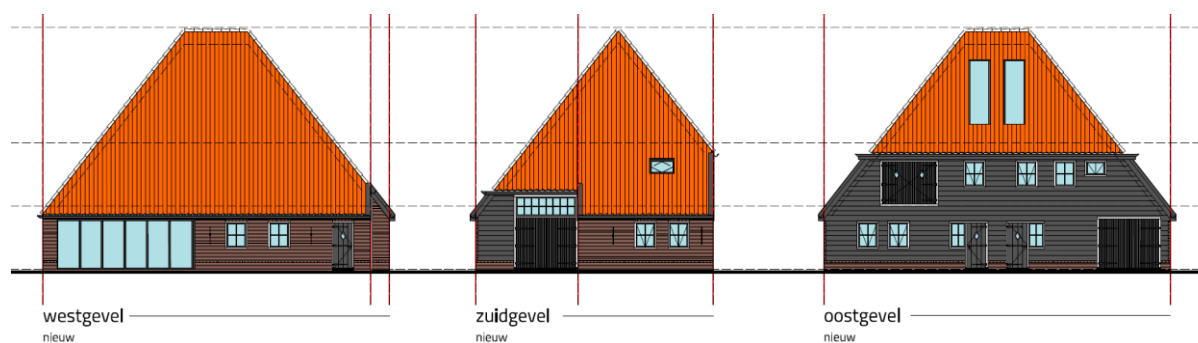
Afbeelding: zicht op de locatie vanaf zuidoostelijke richting

Nieuwe situatie

De vervallen stolp gaat worden gedemonteerd/gesloopt en vervolgens wordt er een nieuwe stolp terug gebouwd. De stolp blijft binnen de contouren van de bestaande stolp. Er worden zoveel mogelijk materialen hergebruikt.



Afbeelding: nieuwe situatie met stolp omkaderd



Afbeelding: aanzichten nieuwe stolp

1.4 Bestemmingsplan

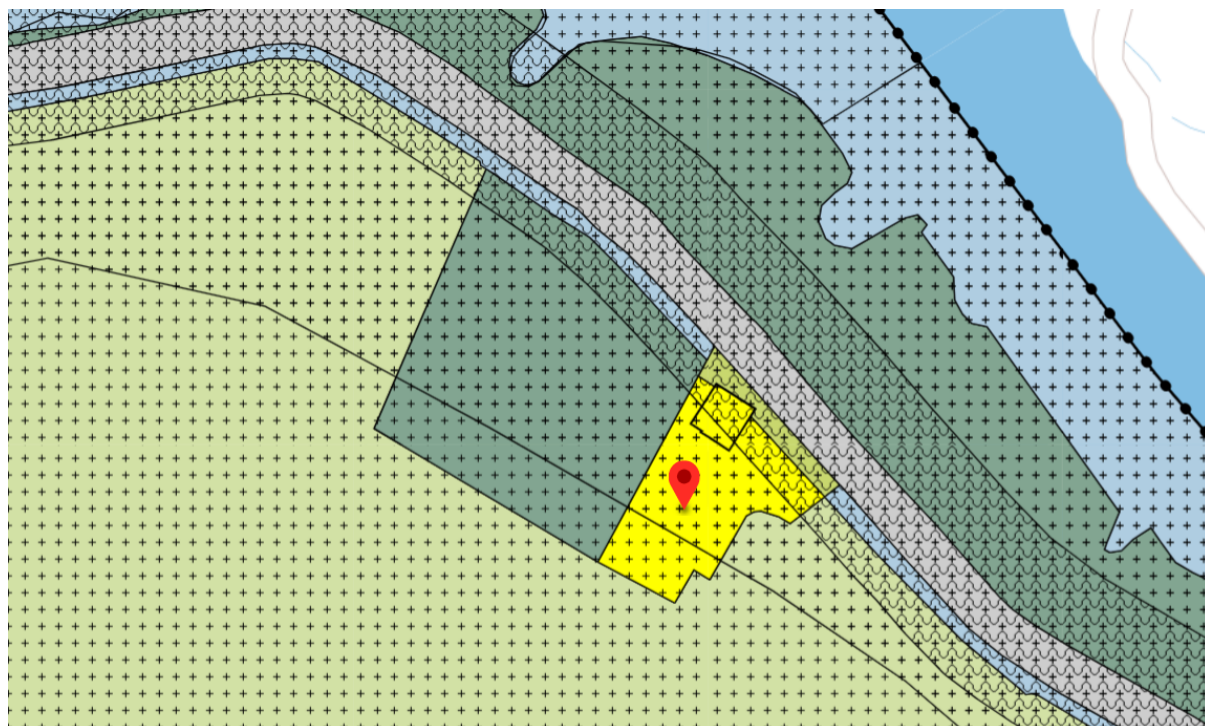
1.4.1 Buitengebied

Op 27 juni 2013 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Uitgeest' vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de enkelbestemming Wonen. Tevens heeft de projectlocatie de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 5 en Waarde – Landschap.

Wonen (artikel 20)

De regels van de bestemming wonen geven aan dat woningen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Ter plaatse van de te herbouwen stolp is geen bouwvlak aanwezig¹. De woning is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

¹ Wel is in 2015 een omgevingsvergunning verleend om de nu voorliggende stolp te gebruiken als woning.



Afbeelding: uitsnede uit de verbeelding ter plaatse van de projectlocatie

Waarde – Archeologie – 5 (artikel 28)

Artikel 28.2 lid b bepaalt dat gebouwen slechts mogen worden gebouwd wanneer er met een archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord.

Lid c van dat artikel bepaalt echter dat de bouw van gebouwen wel mogelijk is tot een oppervlakte van 2.500 m², zonder archeologisch onderzoek. Hieraan wordt in dit geval voldaan.

Waarde – Landschap (artikel 31)

Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de versterking van de aardkundige monumenten en de waardevolle aardkundige gebieden.

Artikel 31.2 bepaalt dat ten behoeve van de woonbestemming uitsluitend mag worden gebouwd indien:

1. dit verenigbaar is met behoud, herstel en/of versterking van de aardkundige waarden;
2. 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.

Zoals uit paragraaf 2.2.2 volgt, is de projectlocatie geen onderdeel van het noordelijk gelegen gebied met hoge aardkundige waarden (Alkmaardermeer). De vervanging van de bestaande stolpschuur met eenzelfde omvang zal daarom niet leiden tot een aantasting van de aardkundige waarden. Dit zal in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) worden voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

1.4.2 Parapluplan 2017

Het Parapluplan 2017 is vastgesteld op 28 juni 2018. Het bestemmingsplan borgt dat er bij bouwontwikkelingen wordt voldaan aan het parkeerbeleid. Op het woonperceel is voldoende ruimte aanwezig om parkeerplaatsen te realiseren ten behoeve van twee woningen (inclusief de bestaande woning aan de weg). Er is derhalve geen strijd met het Parapluplan 2017.

2 Ruimtelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we ‘nationale belangen’. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende. De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

Hetgeen hiervoor is beschreven vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Hiervoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking in het leven geroepen. De Ladder is per 1 juli 2017 gewijzigd en vereenvoudigd. De ladder is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. In dit geval is er planologisch geen sprake van een toename in het aantal woningen, want in 2014 is het gebruik als woning van de te slopen stolp reeds vergund. Als er wordt uitgegaan van een toename van één is er nog steeds geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder is daarom niet van toepassing.

Voorliggende herbouw van de bestaande stolp heeft landschappelijk geen invloed en past binnen de lijnen van de NOVI.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de “Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid” vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

1. Leefomgeving
 - a. Klimaatverandering: Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
 - b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld

aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.

- c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.

2. Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
- b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
- c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
- d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

3. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Bij voorliggende aanvraag wordt een stulp terruggebouwd in dezelfde omvang als bestaand. Landschappelijk is er daarom geen invloed en de cultuurhistorische waarde op het perceel blijft behouden. Door de openheid van het landschap heeft het ook op grotere afstand een positieve invloed. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet in strijd is met de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie NH2050.

2.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. Hierin zijn 21 provinciale verordeningen samengevoegd, waaronder ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Gezocht is naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Hierna worden de voor de locatie relevante werkingsgebieden beschreven in relatie tot het project.

Bijzonder Provinciaal Landschap – Alkmaardermeer en omgeving

Artikel 6.46 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling (niet zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling) mogelijk is als deze de kernkwaliteiten van het landschap niet aantasten. Het Bijzonder Provinciaal Landschap Alkmaardermeer en omgeving is voor deze locatie aan de orde.

Kenschets

Het BPL Alkmaardermeer en omgeving, ten noorden van Krommenie en ten oosten van Uitgeest, bestaat uit het Alkmaardermeer en Uitgeestermeer met aangrenzende polders, en droogmakerij Starnmeer. Het is een voornamelijk open, waterrijk landschap met een hoge cultuurhistorische waarde. Het gebied heeft een eeuwenlange geschiedenis van eb en vloedwerking, kleiafzetting en inpoldering (Oer-IJ) en veenontginning en -ontwatering. De ontginningsgeschiedenis is nog goed afleesbaar in het landschap, bijvoorbeeld aan het grillige verkavelings- en slotenpatroon van de polders en restanten van kreken en bredere geulen zoals de Crommenije. Aan de (zuid)oostzijde van het gebied is de Stelling van Amsterdam met zijn forten en liniedijk prominent aanwezig in het landschap. De grote openheid van het BPL Alkmaardermeer en omgeving is een bijzondere waarde, voor zowel bewoners en recreanten, als voor weidevogels. In het westelijk deel zijn veel recreatieve voorzieningen; het oostelijk deel is aanzienlijk rustiger. Delen van het gebied zijn ruimtelijk meer verdicht door opgaande beplanting en bebouwing.

Ontstaansgeschiedenis

Het veen in het BPL Alkmaardermeer en omgeving is ontstaan als deel van een groter veenkussen achter de westelijk gelegen strandwallen. Om goede landbouwgrond te verkrijgen werd tussen 800 en 1000 na Christus begonnen met de ontginning van het veen. Door de ontwatering startte het proces van veenoxidatie en inklinking waardoor het maaiveld daalde tot zo'n 1 tot 1,5 meter onder zeeniveau. Hierdoor werden er dijken aangelegd. Door het steeds natter worden werden de veenkavels gewijzigd van akkergrond naar grasland. Bewoning in de omgeving vindt van oudsher plaats op de hoger gelegen strandwallen aan de westzijde en in de lintbebouwing langs de dijken en op de hoger gelegen delen in de veengebieden zoals Markenbinnen en De Woude.

Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

Het Alkmaardermeer en de directe aangrenzende terreinen zijn aardkundig van zeer hoge waarde. Het Alkmaardermeer is een natuurlijk meer dat is ontstaan als gevolg van de toenemende overstromingen en de daarmee gepaard gaande erosie van veengebieden in de 13e en 14e eeuw. Via de Crommenije (de Krommenie) stond het IJ in verbinding met het Alkmaardermeer tot in 1357 de

Nieuwendam werd gelegd, waardoor verlanding plaatsvond. De bodems in de deelgebieden zijn te classificeren als veen met dun kleidek: waardveengronden en drechtvaaggronden. De hydrologie wordt gedomineerd door verzoeting. Actieve processen zijn veenvorming en verlanding. Voorliggend projectgebied valt niet in het gebied met hoge aardkundige waarden. Het is onderdeel van een veenpolder.

De veensloten in het gebied zijn van cultuurhistorische waarde. Ze tonen de oorspronkelijke hoofdafwatering van de veenontginning en geven de verkaveling vorm. Voorliggend projectgebied heeft geen invloed op de veensloten of het verkavelingspatroon.

Openheid en ruimtebeleving

Het (veen)polderlandschap en droogmakerijenlandschap in het BPL Alkmaardermeer en omgeving heeft grotendeels een open tot zeer open karakter. De grote openheid rond het Alkmaardermeer strekt zich ook verder naar het zuiden uit richting de polders bij Assendelft en in noordelijke richting naar de Schermer. Tussen Uitgeest en Akersloot is het gebied (nog net) verbonden met de open strandvlaktes die zich in noordwestelijke richting achter de duinen uitstrekken. In delen van het gebied is sprake van een meer verdicht landschap, onder meer door opgaande beplanting en de forten van de Stelling van Amsterdam. Op enkele boerderijen midden in het gebied na liggen de meeste boerenerven langs de dijken en randen van het gebied. De waarde van de openheid wordt bepaald door de doorlopende open ruimte en de vergezichten die deze mogelijk maakt. Vanuit de linten is sprake van zichtlijnen naar de openheid van de veenweidepolders. Voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op de openheid van het gebied. Een bestaande stolpschuur wordt in dezelfde omvang teruggebouwd.

Het projectgebied is gelegen in een habitat voor weidevogels. Door de realisatie van de bebouwing op het woonperceel ter plaatse van de bestaande stolpschuur gaat er geen habitat verloren.

Ruimtelijke dragers

In het BPL komen diverse ruimtelijke dragers voor: zeedijken en liniedijken, Noordhollandsch Kanaal, Knollendammervaart, Markervaart, bebouwingslinten en stolpenstructuren. Ondanks dat er sprake is van twee stolpen op het voorliggende woonperceel, is er geen sprake van een stolpenstructuur. Er moet namelijk sprake zijn van zes stolpen bij elkaar in de buurt. Uiteraard zorgt de herbouw van de stomp wel voor behoud van een landschappelijk waardevol element. De overige ruimtelijke dragers zijn ook niet relevant voor voorliggende aanvraag.

De voorliggende locatie valt in het bebouwde gebied dat in aanmerking komt voor extra woningbouw. De enige instructieregels die voor de locatie aan de orde zijn, zijn regels met betrekking tot peilbesluiten en met betrekking tot bescherming van de waterkering. De regels van het peilbesluit zijn niet relevant voor de voorliggende ontwikkeling en voor wat betreft de waterkering dient afstemming plaats te vinden met de waterbeheerder en de provincie. Dit zal plaatsvinden via het artikel 3.1.1 Bro-overleg. Voorts is via de digitale watertoets die is gedaan, gebleken dat het HHNK geen opmerkingen over het bouwen nabij de waterkering.

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Artikel 6.49 bepaalt dat een ruimtelijk plan de kernkwaliteiten van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde niet mag aantasten. Het voorliggende projectgebied is gelegen in de Stelling van Amsterdam, nabij een liniedijk. Deze structuur bestaat uit twee militaire verdedigingsgordels uit de laat-19e, vroeg-20e eeuw. De verdediging werd uniek vormgegeven, met gebruikmaking van de karakteristieken van het omringende landschap en door het onder water zetten (inundatie) van land.

Landschappelijke karakteristiek

De waterlinies zijn aangelegd in bestaande landschappen en liggen verscholen in het landschap. Landschappelijke gegevens bepalen de linies. Tussen de landschappen en de waterlinies bestaat daarom een grote samenhang. De Stelling van Amsterdam is als ring rondom de stad Amsterdam geprojecteerd met een vaste afstand van 15 tot 20 kilometer tot het centrum. De vorm van de Stelling verschilt per landschapstype. De herbouw van de stolp heeft geen invloed op de landschappelijke karakteristiek van de Stelling van Amsterdam.

Openheid en ruimtebeleving

Op niveau van de MRA vormt de Stelling een rustige, landschappelijke ring ('langzame buitenring voor de snelle metropool'), waar openheid en rust ervaarbaar zijn. In veel gebieden is de invloed van de 'verboden kringen' nog goed ervaarbaar en is het landschap opengebleven. De openheid wordt als gevolg van de herbouw van de stolp niet aangetast.

Ruimtelijke dragers en objecten

Tot de bouwstenen van de waterlinies behoren: de militaire werken (hoofdverdedigingslijn, forten en liniedijken), het strategisch landschap (schootsvelden, accessen, verboden kringen en Kringenwetwoningen) en het watermanagementsysteem (inundatievelden, dijken, inlaatsluizen en dammen). Voorliggend projectgebied is gelegen in een inundatieveld, juist buiten een schootscirkel en ten zuiden van een acces (Enge Stierop).

Dynamiek

De door UNESCO benoemde 'Uitzonderlijke en Universele Waarde' (UUW) van de Stelling van Amsterdam is:

1. Het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, laat negentiende-eeuwse en vroeg twintigste-eeuwse hydrologisch en militair landschappelijk geheel, bestaande uit:
 - een doorgaand stelsel van liniedijken in een grote ring om Amsterdam; sluizen en voor- en achterkanalen;
 - forten, liggend aan accessen;
 - inundatiegebieden;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied);
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
2. Relatief grote openheid;
3. Groene en relatief stille ring rond Amsterdam.

Ambities en ontwikkelprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Duidelijk is dat de voorliggende ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de ambities en ontwikkelprincipes van de Stelling van Amsterdam. De vervanging van de stolp op een bestaand woonperceel heeft geen negatieve invloed op het inundatiegebied waar het zich in bevindt.

Landelijk Gebied – MRA Landelijk Gebied

Het projectgebied valt in twee regimes: 'Landelijk gebied' en MRA Landelijk gebied'. Artikel 6.4 regelt dat ter plaatse van het werkingsgebied 'Landelijk gebied' een ruimtelijk plan kan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

- a. op de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Aan deze drie voorwaarden wordt voldaan. Er is immers reeds planologisch een woning mogelijk.

Artikel 6.9 bepaalt dat een ruimtelijk plan ter plaatse van het 'MRA landelijk gebied' niet kan voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Omdat er reeds sprake is van de planologische mogelijkheid van een woning ter plaatse van de stolp is er geen sprake van de toename van woningen en dus ook niet van een kleinschalige woningbouwontwikkeling. Er is daarom geen strijd met de werkingsgebieden Landelijk gebied en MRA landelijk gebied.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief is niet strijdig met de regels van de Provinciale omgevingsverordening.

2.2.3 Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn een aantal onderwerpen opgenomen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten aardkundige waarden, openheid, stilte en donkerte en dorps-DNA.

De Provincie Noord-Holland omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen, hebben in ieder landschap hun eigen sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot deze karakteristieken verhouden. Elk landschapstype heeft zijn eigen specifieke kernkwaliteiten die gebieden een eigen karakter en identiteit geven. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: archeologie en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond'), aardkundige waarden, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid, duisternis en stilte (tezamen landschaps-DNA) en dorps-DNA.

De Provincie beschermt ook de ondergrond van de bijzondere landschappen. Zolang aardkundige verschijningsvormen (zoals stuwwallen, duinen, wadden en beekdalen) onaangetast zijn, vertellen ze veel over de ontstaansgeschiedenis van Noord-Holland en de krachten die daarbij een rol speelden:

wind, water, ijs en getijden. Behoud en ontwikkeling van aardkundige waarden is van belang gezien de onschatbare waarde van aardkundig erfgoed voor de inwoners van Noord-Holland en Nederland. Hoewel de Leidraad veel overeenkomsten vertoont met het BPL dat in paragraaf 2.2.2 is beschreven, wordt hierna toch nog een toets gedaan. De projectlocatie is gelegen in het ensemble Assendelft – Krommenie. Het BPL Alkmaardermeer en omgeving is hier onderdeel van. Tevens is het projectgebied gelegen binnen de Stelling van Amsterdam. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2.

Assendelft - Krommenie

Het ensemble Assendelft-Krommenie ligt ten westen en noorden van Zaanstad. Aan de westzijde gaat het ensemble over in het strandwallen en -vlaktenlandschap van Noord-Kennemerland, in het noorden ligt het Alkmaardermeer en de droogmakerij Starnmeer en aan de zuidkant is het Noordzeekanaal de grens van het ensemble. Zoals in paragraaf 2.2.2 is beschreven is het gebied ontstaan uit een veengebied dat werd ontgonnen. Door de bodemdaling moesten er dijken worden aangelegd en de bewoning concentreerde zich op de hoger gelegen delen.

Landschappelijke karakteristiek

Het ensemble bestaat uit veenpolder- en droogmakerijenlandschap. Twee grote veenpoldercomplexen en de droogmakerijen van het Starnmeer, de IJpolders en Wijkermeer (Oer-IJ) bepalen in belangrijke mate de karakteristiek van dit ensemble. Ten oosten van de Nauernasche Vaart liggen de Polder Westzaan en het Guisveld met waterrijke veennatuur. Ten westen van de vaart liggen de veenweidepolders van Assendelft ('Assendelverpolder'). De kleinschaligere veenontginningen ten noorden van Krommenie rondom het Uitgeestermeer, het Alkmaardermeer en het voormalige Starnmeer hebben een onregelmatiger verkavelingspatroon met kleinere dorpen. Stierop 3a is gelegen in een kleinschalige veenontginning.

Openheid en ruimtebeleving

De openheid van het Oer-IJ is in hoofdlijn nog steeds ervaarbaar en strekt zich uit in noord-zuidrichting. De voormalige zeedijken versterken deze richting. Het Uitgeester-/Alkmaardermeer vormt een open ruimte aan de noordzijde. Dit geldt ook voor de Starnmeerpolder aan weerszijden van de Middelweg. Aan de zuidkant bepalen de beplanting en dijken langs het Noordzeekanaal de grens. Het landschap van veenpolders ten westen van Assendelft is zeer open. Dit geldt ook voor de kleinschalige veenontginning ter plaatse van het projectgebied. Er is sprake van een zeer open landschap.

Ruimtelijke dragers

Aan de westzijde van het ensemble is De Stelling van Amsterdam prominent aanwezig met liniedijken en met gras-bedekte forten. De Stelling volgt hier de loop van het Oer-IJ. Voorliggend projectgebied is gelegen in een inundatiegebied van de Stelling van Amsterdam, maar is zo kleinschalig dat het geen invloed heeft. De omvang van de bebouwing blijft immers hetzelfde.

Het voorliggende initiatief realiseert een levensloopbestendige woning binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit sluit aan bij de behoefte die er bestaat aan dit type woning, de behoefte aan versnelling in realisatie van woningen en de ladder van duurzame verstedelijking. Het initiatief is niet in strijd met de provinciale Woonvisie en de regionale afspraken.

Beoordeling

Helder is dat het voorliggende project nauwelijks tot geen invloed heeft op het landschap. Het betreft immers de vervanging van een bestaande stolpschuur in dezelfde omvang. Omdat de stolp een cultuurhistorisch waardevol element is, heeft het een positief effect op het landschapsbeeld.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Uitgeest 2030

De Omgevingsvisie Uitgeest is vastgesteld op 27 juni 2019. In de Omgevingsvisie Uitgeest 2030 'Mooi, gezond, duurzaam' beschrijft Uitgeest haar ambities en koers tot 2030 (met een doorkijk naar de periode daarna) voor de ontwikkeling van de woon-, werk- en leefomgeving op haar grondgebied. Er zijn vier kernopgaven. Dit zijn overkoepelende thema's en hebben betrekking op (1) het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente, (2) een gezonde, sociale en vitale leefomgeving, (3) een gevarieerd woningbestand dat aansluit bij de vraag, goed bereikbaar, met goede voorzieningen rond het centrum en het station, en op (4) de transitie naar een duurzame, energiezuinige en klimaatbestendige gemeente in 2050. Deze vier kernopgaven hanteert de gemeente als leidraad voor de beslissingen die genomen worden in de fysieke leefomgeving.

Stierop 3a ligt in het karakteristieke deelgebied 'Weidegebied en stellingzone'. Het buitengebied bestaat voornamelijk uit open polders. Het verkavelingspatroon van het buitengebied weerspiegelt de oorspronkelijke ontginningswijze van het landschap, met een afwisseling van waterlopen, poldertjes en dijken. Voornamelijk de gebieden aan de oostzijde van de gemeente hebben naast een agrarische functie een landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde. Het buitengebied is schaars bebouwd. De bebouwing in het buitengebied is voornamelijk gerelateerd aan de agrarische functie van het gebied en aan de cultuurhistorie (Stelling van Amsterdam, Oer-IJ). De stellingzone en molens vormen bakens in het gebied. De karakteristieke openheid van het open weidegebied dient behouden te blijven en waar mogelijk vergroot. Het open gebied met kwaliteiten als rust en ruimte fungeert als een tegenhanger van het dichte stedelijke gebied. Het streefbeeld bestaat uit onder andere het behouden en versterken van het cultureel erfgoed als drager van de identiteit van het buitengebied. Het opnieuw bouwen van de stolp in de bestaande omvang zorgt voor het behoud van een cultuurhistorische drager en sluit aan bij het streefbeeld vanuit de omgevingsvisie.

2.3.2 Welstandsnota

De Welstandsnota is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Alle bouwwerken aan de openbare ruimte vormen samen de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Uitgeest. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (gebouwde) leefomgeving.

De redelijke eisen van de welstand zijn vastgelegd in de welstandsnota. Deze eisen gaan onder andere over:

- de eigenschappen van de bestaande bebouwing
- de openbare ruimte

- het landschap
- de stedenbouwkundige situatie
- massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaal en kleur
- samenhang in het bouwwerk

De voorliggende aanvraag wordt voorgelegd aan de welstandscommissie. Gezien het feit dat er sprake is van het behoud van een stolpvorm worden er geen problemen verwacht met betrekking tot de beoordeling van de welstandscommissie.

3 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Per aspect wordt aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een nieuwe ontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Verkeersgeneratie

Planologisch is een woning in de stolp reeds toegestaan door de vergunning uit 2014. Vanuit dat oogpunt is er dan ook geen toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel. De weg waarop wordt ontsloten is louter voor bestemmingsverkeer en niet ingericht op grote hoeveelheden. Op grond van de CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig Parkeren' kan worden bepaald dat een vrijstaande koopwoning een verkeersgeneratie kent van maximaal 8,6 voertuigen per etmaal. Gesteld kan worden dat deze hoeveelheid ook geen problemen zal opleveren.

Parkeren

Zoals in paragraaf 1.4.2 reeds is aangegeven is er op het perceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig om te voldoen aan de Nota Parkeernormen gemeente Uitgeest (2013). Afgerond zijn 2 parkeerplekken nodig, waar voldoende ruimte voor is.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn.

3.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De voorliggende woning ligt niet binnen de geluidszone van een weg of een spoor. Ook ligt het niet in de geluidszone van een industrieterrein. De Wet geluidhinder is niet aan de orde. Gezien de rustige ligging is een goed woon- en leefklimaat binnen de woning gegarandeerd.

3.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid Transportroutes (BevT) en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen wegen, spoorwegen aanwezig of is water aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.4 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

In het voorliggende geval wordt er een woning gebouwd op een bestaand woonperceel. In de nabije omgeving zijn geen bedrijfsfuncties aanwezig waarmee in voorliggend geval rekening dient te worden gehouden.

3.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan bestaat er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NOx, SO2 of

fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Duidelijk is dat het voorliggende geval geen grote ontwikkeling is en dat de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse NIBM is. Zoals in paragraaf 3.1 is beoordeeld treedt er geen significante wijziging op in de verkeersgeneratie.

Geconcludeerd kan worden dat het project geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit en dat het realiseren van een woning niet wordt belemmerd door de aanwezige luchtkwaliteit.

3.6 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Quick scan flora en fauna

Om te beoordelen of er als gevolg van de ontwikkeling beschermde plant- of diersoorten kunnen worden verstoord is door adviesbureau Jansen & Jansen een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport hiervan is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Op 24 juni 2020 is de projectlocatie door een ecooloog bezocht. Uit de quick scan blijkt het volgende.

- Er is geen beschermde flora aanwezig. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.
- Er zijn geen beschermde soorten amfibieën, vissen en reptielen aanwezig. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.
- Jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels zijn wel aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Er is minstens een actief nest van de boerenwaluw aangetroffen. Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels te verwachten. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.
- In verband met tijdelijk beschermde verblijfplaatsen voor vogels mogen werkzaamheden niet worden uitgevoerd tijdens de piek van het broedseizoen globaal tussen 15 maart en 15 augustus. Ook buiten de piek van het broedseizoen zijn actieve nesten beschermd. Als er een actief nest wordt aangetroffen, dan moeten de werkzaamheden worden gestaakt.

- Er zijn geen vleermuizen aangetroffen en negatieve effecten zijn redelijkerwijs niet te verwachten.
- Ook zijn er geen negatieve effecten op overige specifiek beschermde soorten te verwachten.

Op basis van de aangetroffen en te verwachten soorten in het plangebied kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen beschermde, niet vrijgestelde soorten aanwezig zijn of verwacht worden. Vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Wel is de wettelijk voorgeschreven zorgplicht van toepassing. De zorgplicht blijft altijd van kracht. Soorten mogen niet verstoord of gedood worden. Dit betekent bijvoorbeeld: als er bij de werkzaamheden beschermde soorten aanwezig zijn, men de aanwezigheid vermoedt of er aanwijzingen zijn, dat het werk per direct stilgelegd dient worden om dit nader te laten onderzoeken door een erkende ecooloog. Sloopwerkzaamheden mogen daarom niet worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen.

Gebiedsbescherming

Gezien de aard van de ingreep, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden en het Bijzonder Provinciaal Landschap is op voorhand vast te stellen dat er geen negatieve effecten zullen optreden in andere beschermde gebieden ten gevolge van licht, geluid en trillingen.

Door de toename van stikstofemissie door de plannen is een negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen niet uit te sluiten. Door middel van een Aeriusberekening kan de toename in stikstofemissie inzichtelijk gemaakt worden.

Berekening stikstofdepositie

In de Natuurbeschermingswet 1998 en Habitatrichtlijn is opgenomen dat een planologisch plan geen significante effecten mag hebben op Natura 2000. Natura 2000 is het Europese netwerk van natuurgebieden, maar het is ook de naam van het Europese beleid om de natuur en vooral de biodiversiteit in die gebieden te beschermen.

Bouwplannen (ook kleinschalige plannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatste van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Het gebruik van de woningen of inrichting (de gebruiksfase) kan leiden tot een emissie van stikstof. Deze emissie kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas (voor verwarming) en het autoverkeer van bewoners en/of bezoekers van de planlocatie. Ook kan sprake zijn van een emissie van stikstof als gevolg van de werkzaamheden in de aanlegfase, bijvoorbeeld als gevolg van de af- en aanvoer van bouwmaterialen en grondverzet op de bouwplaats.

Door Jansen & Jansen is een Aeriusberekening uitgevoerd en is een notitie opgesteld om te beoordelen of de bouw van de woning een negatieve invloed heeft op de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De berekeningen zijn uitgevoerd met de Aeriusscalculator die sinds 15 oktober 2020 gebruikt dient te worden. In de berekeningen is rekening gehouden met de variabele 'stationair draaien'. De notitie is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de notitie komt naar voren dat op basis van het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie kan worden gesteld dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect

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

3.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Erfgoedwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

Het vigerende bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de eventuele verwachtingswaarde voor archeologische vondsten. Het voorliggende project valt onder de uitzonderingsbepaling van artikel 28.2, lid c. Er is geen archeologisch onderzoek nodig en er bestaat geen verwachting dat er archeologische waarden zullen worden verstoord als gevolg van het voorliggende initiatief.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing in het projectgebied is niet aangewezen als een monument, maar heeft wel cultuurhistorische waarde. De stolpvorm is kenmerkend voor Noord-Holland en heeft landschappelijke waarde in dit open gebied. Het behoud van de oorspronkelijke stolpvorm met de vernieuwing is vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang.

3.8 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de toekomstige functie. De actuele bodemsituatie van voorliggend perceel is niet bekend. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Onderzoek

Door Landview is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage ervan is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. De conclusies uit de rapportage zijn als volgt:

- De hypothese dat in de grond verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd. De verhoogde gehalten van zware metalen, som PAK en som PCB's in de grond kunnen gedeeltelijk worden verklaard door de aanwezigheid van baksteen in de grond. In baksteenhoudende grond worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. Daarnaast kunnen de

verontreinigingen zijn ontstaan door de menselijke activiteiten (lange bewoning) die op de locatie hebben plaatsgevonden. Het verhoogde gehalte aan minerale olie in het veen wordt vermoedelijk veroorzaakt door humuszuren, welke van nature in de bodem aanwezig zijn.

- De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek bevestigd.
- De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden. Voor het instellen van een vervolgonderzoek wordt daarom geen aanleiding gezien.
- Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen. De uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 wordt door Landview BV, gezien de resultaten van het verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Geconcludeerd wordt dat er geen aanleiding is tot het uitvoeren van nader onderzoek. De onderzoeksresultaten geven aan dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde afgifte van de omgevingsvergunning.

3.9 Waterhuishouding

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (of het voeren van vergelijkbare procedures). In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) dat verplicht is bij ruimtelijke procedures, wordt vooroverleg gepleegd met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Watertoets

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming). Hierna wordt een watertoets weergegeven.

Waterkering

De projectlocatie is gelegen buiten de beschermingszone van de nabijgelegen waterkering, het dijklichaam waar de weg op is gelegen. De bouw van de woning wordt niet belemmerd door de waterkering.

Waterkwaliteit en riolering

Uitgangspunt voor het plan is dat hemelwater en afvalwater apart dient te worden ingezameld. Voorwaarde is dan wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit altijd het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink maximaal te voorkomen en dat er geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt op de verharding. Zo wordt voorkomen dat er ongewenste stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen, waardoor een negatief effect ontstaat op de waterkwaliteit.

Het afstromend hemelwater van schone oppervlakken (daken en erfverharding) wordt richting de omliggende sloten geleid. Het gebruik van uitloogbare materialen wordt bij de uitvoering van het bouwwerk voorkomen. De behandeling van het vuilwater zal worden gedaan met behulp van een septic tank. Deze is reeds aanwezig voor de bestaande woning. Indien nodig zal er een tweede septic tank worden bijgeplaatst.

Verharding en compenserende maatregelen

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, moet bij een toename van meer dan 800 m² bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra bebouwde of verharde oppervlak worden gecompenseerd door middel van nieuw oppervlaktewater. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

Het voorliggende project voorziet niet in een toename aan verhard oppervlakte van meer dan 800 m² en er is geen aanleiding tot compenserende maatregelen.

Conclusie

Uit de beschreven watertoets blijkt dat er voor de uitvoerbaarheid van het project geen belemmeringen zijn op het aspect waterhuishouding.

3.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets

worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, kan aangemerkt worden als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

De voorliggende ontwikkeling betreft de sloop en nieuwbouw van een stolpschuur op een bestaand woonperceel. Het voornemen is vanwege de geringe schaal en de beperkte planologische wijziging niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

3.11 Duurzaamheid

Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO₂ uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

De woning die wordt gerealiseerd zal aan de huidige duurzaamheidseisen voldoen, afgestemd op de actuele wettelijke eisen. Op de bestaande schuur die zuidelijk op het perceel is gelegen zijn zonnepanelen aanwezig die stroom leveren waar de nieuw te bouwen stolpschuur van gebruik kan maken. Omdat de voorliggende aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2021 is BENG (Bijna Energieneutrale Gebouw Eisen) niet van toepassing.

Stikstofvrije woningbouw

De provincie heeft een handreiking stikstofvrije woningbouw van de Provincie Noord-Holland gepubliceerd. De handreiking is bedoeld voor woningbouwprojecten met een stikstofprobleem waardoor het verkrijgen van een vergunning Wet natuurbescherming lastig is. De handreiking omvat

mogelijke stikstof beperkende maatregelen in de bouw- en gebruiksfase van het project. Uit de verkenning blijkt dat de stikstofuitspraak extra aanleiding geeft tot het verduurzamen van de bouwsector. Als duurzaam bouwen het uitgangspunt is, dan is stikstofuitstoot vaak geen belemmerende factor voor de vergunningverlening.

Hulpmiddelen om te voldoen aan deze regelgeving

Duurzaam Bouwloket (kenniscentrum voor particuliere initiatieven)

Om (toekomstige) bewoners en initiatiefnemers te helpen werkt de gemeente Uitgeest samen met Duurzaam Bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl). Zij informeren en adviseren onafhankelijk over alle mogelijke maatregelen op gebied van duurzaam (ver)bouwen, energie besparen en energie opwekken. Met behulp van de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen. Voor het stimuleren van duurzaam bouwen zal de gemeente Uitgeest aanhaken bij MRA 'slopen en bouwen'. Meer informatie is ook te vinden op de website van de OD IJmond.

Beoordeling

De woning die wordt gerealiseerd zal aan de huidige duurzaamheidseisen voldoen, afgestemd op de actuele wettelijke eisen. Op de bestaande schuur die zuidelijk op het perceel is gelegen zijn zonnepanelen aanwezig die stroom leveren waar de nieuw te bouwen stolpschuur van gebruik kan maken. Voor de bouw kan afstemming plaatsvinden met het Duurzaam Bouwloket voor informatie over de maatregelen. Uit de berekening van de stikstofdepositie die is beschreven in paragraaf 3.6 blijkt dat er geen probleem ontstaat met de stikstofdepositie. De handreiking Stikstofvrije Woningbouw is daarom niet aan de orde.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden waarop het project zal plaatsvinden zijn in particulier eigendom. Uit de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is niet gebleken dat er een financieel risico bestaat voor de uitvoering van het project.

De kosten voor de behandeling van de omgevingsvergunning zijn verzekerd via de legesverordening van de gemeente Uitgeest. Er hoeft daarom geen anterieure exploitatieovereenkomst te worden gesloten.

De bestemming staat reeds een woonfunctie toe. Ook is er in 2014 al vergunning verleend om in het bestaande gebouw te mogen wonen. Omliggende functies zijn op ruime afstand gelegen. Gelet hierop wordt planschade daarom niet verwacht.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naburige (woon)functies zijn op ruime afstand gelegen en zullen daarom geen tot zeer weinig invloed ondervinden van voorliggend initiatief.

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

Ten aanzien van het ontwerpbesluit kan een ieder gedurende de inzagetermijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

4.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bor is het plan voorgelegd aan betrokken bestuursorganen, nutsbedrijven en andere instanties.

5 Conclusie

Het voorliggende initiatief is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Het Rijks-, provinciale of gemeentelijke beleid werpt geen belemmeringen op en ook vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten. Op diverse milieuaspecten is onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

De vervanging van de bestaande stolpschuur zorgt ervoor dat een cultuurhistorisch waardevol element behouden blijft. Door de herbouw op dezelfde plek en in dezelfde omvang wijzigt het aanzicht van de locatie niet. Dit past binnen de landschappelijke uitgangspunten vanuit de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie en het Bijzonder Provinciaal Landschap.

notitie

aan	Gemeente Uitgeest	van	Bas van Galen
t.a.v.	Jacob Boonen	telefoon	0251-263801
cc			
datum	3-5-2021		
onderwerp	Stierop 3a te Uitgeest, herbouwen van een stolpboerderij		

De gemeente Uitgeest heeft Omgevingsdienst IJmond gevraagd te adviseren inzake Stierop 3a te Uitgeest, herbouwen van een stolpboerderij. In deze notitie doen wij verslag van onze bevindingen.

Samenvattende conclusies:

Bedrijven en milieuzonering

Akkoord met tekst en conclusie uit de ruimtelijke onderbouwing.

Duurzaamheid

In de ruimtelijke onderbouwing staat: *De woning die wordt gerealiseerd zal aan de huidige duurzaamheidseisen voldoen, afgestemd op de actuele wettelijke eisen. Op de bestaande schuur die zuidelijk op het perceel is gelegen zijn zonnepanelen aanwezig die stroom leveren waar de nieuw te bouwen stolpschuur van gebruik kan maken.*

Graag aanvullen met de informatie zoals onderstaand, hierin worden de actuele wettelijke eisen benoemd en de mogelijkheid om in contact te treden met Duurzaam Bouwloket.

Energietransitie en duurzaamheid

De energietransitie betekent de overgang van fossiele brandstoffen zoals gas, kernenergie en steenkolen naar volledig duurzame energie. Duurzame, groene energie kennen we nu al vanuit zon, wind, biomassa en water.

Duurzaamheid en energietransitie zijn continue processen; concrete afspraken zijn gemaakt in het Klimaatakkoord van 28 juni 2019 en het programma 'Nederland Circulair in 2050'. Dit betekent onder andere in 2030 bijna de helft minder CO₂ uitstoot realiseren dan in 1990. Met de plannen kan het kabinet een belangrijk startschot geven voor opschaling van de energietransitie.

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie ([wet VET](#)) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

Per 1 januari 2021 is [BENG](#) (Bijna Energieneutrale Gebouw eisen) van kracht, met een ambitie naar volledig energieneutraal. Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energieverbruik te verlagen. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen, zowel woningen als utiliteitsbouw, voldoen aan de BENG eisen. De eisen zijn onafhankelijk van de energiedrager; wel is een minimum aandeel hernieuwbare energie vereist.

Stikstofvrije woningbouw

De provincie heeft een [handreiking stikstofvrije woningbouw](#) van de Provincie Noord-Holland gepubliceerd. De handreiking is bedoeld voor woningbouwprojecten met een stikstofprobleem waardoor het verkrijgen van een vergunning Wet natuurbescherming lastig is. De handreiking omvat mogelijke stikstof beperkende maatregelen in de bouw- en gebruiksfase van het project. Uit de verkenning blijkt dat de stikstofuitspraak extra aanleiding geeft tot het verduurzamen van de bouwsector. Als duurzaam bouwen het uitgangspunt is, dan is stikstofuitstoot vaak geen belemmerende factor voor de vergunningverlening.

Hulpmiddelen om te voldoen aan deze regelgeving

Duurzaam Bouwloket (kenniscentrum voor particuliere initiatieven)

Om (toekomstige) bewoners en initiatiefnemers te helpen werkt de gemeente [naam gemeente] samen met Duurzaam Bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl).

Zij informeren en adviseren onafhankelijk over alle mogelijke maatregelen op gebied van duurzaam (ver)bouwen, energie besparen en energie opwekken. Met behulp van de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen.

Voor het stimuleren van duurzaam bouwen zal de gemeente Uitgeest aanhaken bij [MRA 'slopen en bouwen'](#). Meer informatie is ook te vinden op de website van de [OD IJmond](#).

Geluid

Akkoord met ruimtelijke onderbouwing. Plan is niet gelegen in de zone van een weg, spoorlijn en/of gezoneerd industrieterrein. Toetsing aan de Wet geluidhinder is niet aan de orde.

Bodem

Akkoord met de ruimtelijke onderbouwing. De bodem is licht verontreinigd met zware metalen, minerale olie en PAK. Er is op grond van de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen bezwaar tegen de afgifte van een omgevingsvergunning.

Omgevingsveiligheid

Akkoord met conclusie in paragraaf Externe veiligheid in ruimtelijke onderbouwing.

Advies: aanpassing van de tekst in alinea 1. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is al sinds 2015 vervangen door het Besluit externe veiligheid Transportroutes. Hierin is ook het toetsingskader opgenomen.

Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

AERIUS-berekeningen **akkoord**. Ter controle zijn de volgende punten in de aanlegfase doorgevoerd:

- Stagnatie voor zwaar vervoer opgevoerd met 15%.
- Route verlengd tot aan de N-203, zodat de voertuigen opgaan in het verkeersbeeld.
- Verkeer is verdubbeld. In de notitie is niet aangegeven dat er rekening is gehouden met het heen en weer rijden van verkeer.

Bij het doorvoeren van deze aanpassingen is er geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/j berekend.

Soortenbescherming

Uit onderstaande tekst (Ruimtelijke onderbouwing) kan opgemaakt worden dat een ecologisch onderzoek (quickscan) is uitgevoerd. Deze is niet meegeleverd.

'' Quick scan flora en fauna

Om te beoordelen of er als gevolg van de ontwikkeling beschermde plant- of diersoorten kunnen worden verstoord is door adviesbureau Jansen & Jansen een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport hiervan is bijgevoegd als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Graag ontvangt Omgevingsdienst IJmond het onderzoek via info@odijmond.nl.

Zorgplicht

De zorgplicht blijft altijd van kracht. Soorten mogen niet verstoord of gedood worden. Dit betekent bijvoorbeeld: als er bij de werkzaamheden beschermde soorten aanwezig zijn, men de aanwezigheid vermoedt of er aanwijzingen zijn, dat het werk per direct stilgelegd dient worden om dit nader te laten onderzoeken door een erkende ecooloog. Deze kan u adviseren in het bouwproces om schade, vertraging en overtreding te voorkomen, bijvoorbeeld door de effecten van trillingen, geluid, licht, maar ook in welk seizoen het beste gewerkt kan worden. Dit kan meegenomen worden in de quickscan. Projecten worden gecontroleerd door handhavers vanuit ODNHN.

Nu de aanvrager op de hoogte is van de zorgplicht, is het tevens zijn/haar verantwoordelijkheid om de uitvoerende partijen hierover in te lichten.