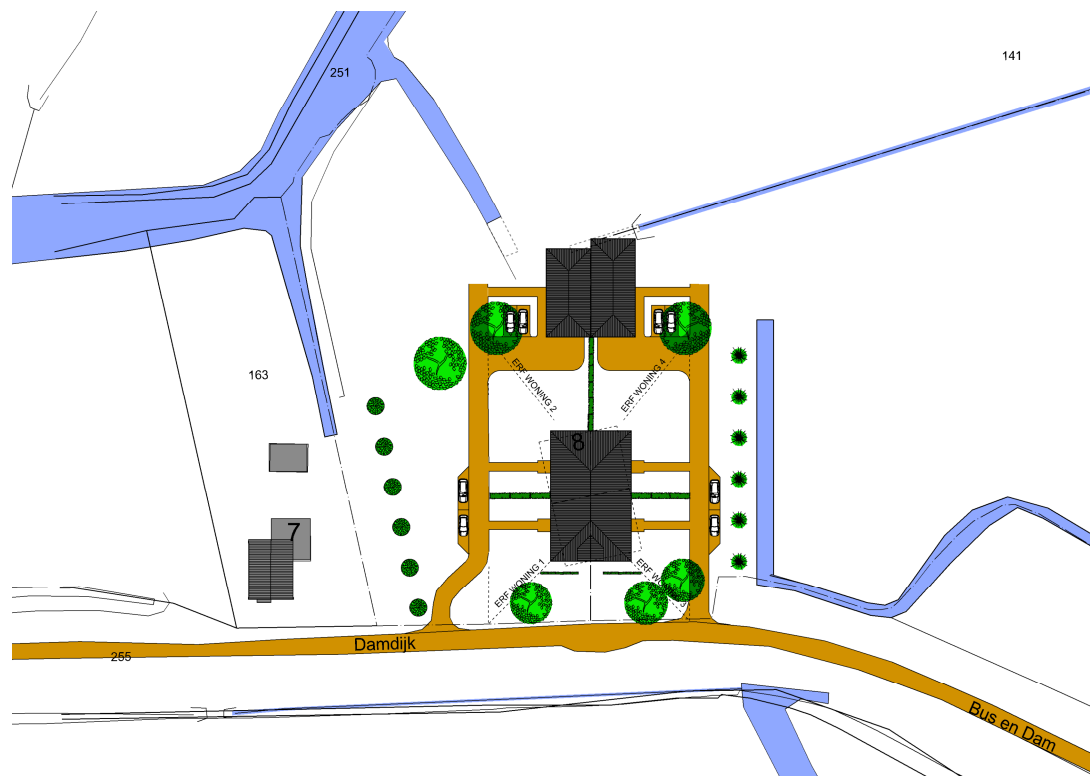


## Ruimtelijke onderbouwing Busch en Dam 8 Uitgeest

### Projectbesluit:

Ten behoeve van een aanvraag om reguliere bouwvergunning  
voor de nieuwbouw van een woonboerderij, ter vervanging  
van een bestaande boerderij, aan Busch en Dam 8 te Uitgeest.



Aanvrager:  
De heer R.P.M. van den Berg  
Lagendijk 11  
1911 MT Uitgeest

Opgesteld door:  
architectenburo Cees van Luit  
Provincialeweg 1  
1651 KK Krommenie

Laatste wijziging: 27 mei 2010

## Inhoudsopgave

|     |                           |    |
|-----|---------------------------|----|
| 1.  | Inleiding                 | 3  |
| 2.  | Omschrijving project      | 3  |
| 3.  | Plan                      | 4  |
| 4.  | Planologische regelgeving | 6  |
| 4.1 | Rijksbeleid               | 6  |
| 4.2 | Vigerend beleid Provincie | 7  |
| 4.3 | Gemeentelijk beleid       | 11 |
| 5.  | Watertoets                | 14 |
| 6.  | Milieu aspecten           | 15 |
| 7.  | Bodem                     | 18 |
| 8.  | Monumenten                | 20 |
| 9.  | Belemmeringen             | 21 |
| 10. | Overleg                   | 21 |
| 11. | Uitvoerbaarheid           | 21 |
| 12. | Conclusie                 | 22 |

## 1. Inleiding

Op 13 augustus 2009 heeft dhr. van den Berg een aanvraag om bouwvergunning ingediend (dossiernummer BR 2008-068) voor vervangende nieuwbouw van een stolpboerderij aan Busch en Dam 8 te Uitgeest.

Op basis van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) kan de gemeenteraad ten behoeve van verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang, een projectbesluit nemen. De gemeenteraad heeft op d.d. (raadsbesluit no.@) besloten te verklaren medewerking te verlenen aan het onderhavige bouwplan en hiervoor een projectbesluit te willen nemen.

Met deze notitie wordt voorzien in een goede ruimtelijke onderbouwing van het project, conform de in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gestelde eisen ten aanzien van de inhoud van de van een projectbesluit. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt dan ook een verantwoording opgenomen van de in het projectbesluit gemaakte keuzen.

## 2. Omschrijving project

### *Algemeen:*

Het bouwplan betreft het slopen van een monumentale stolpboerderij en het terugbouwen van een stolpboerderij met 4 wooneenheden, in dezelfde contour als de oorspronkelijke stolp, en 2 bijgebouwen. De stolpboerderij krijgt een omvang van 322 m<sup>2</sup>, gelijk de bestaande stolp, en de bijgebouwen 128 m<sup>2</sup> en 150 m<sup>2</sup>.

### *Vervangen bestaande stolpboerderij, gemeentelijk monument:*

De huidige boerderij verkeert in extreem slechte staat waarbij restaureren geen optie is. Dit is veel te kostbaar en economisch niet verantwoord c.q. te financieren.

### *Aanvragen van een vergunning voor 4 woningen in het bouwplan:*

Generatiebestendig bouwen:

Het nieuwbouwplan wordt in 1<sup>e</sup> instantie opgedeeld in 2 woningen.

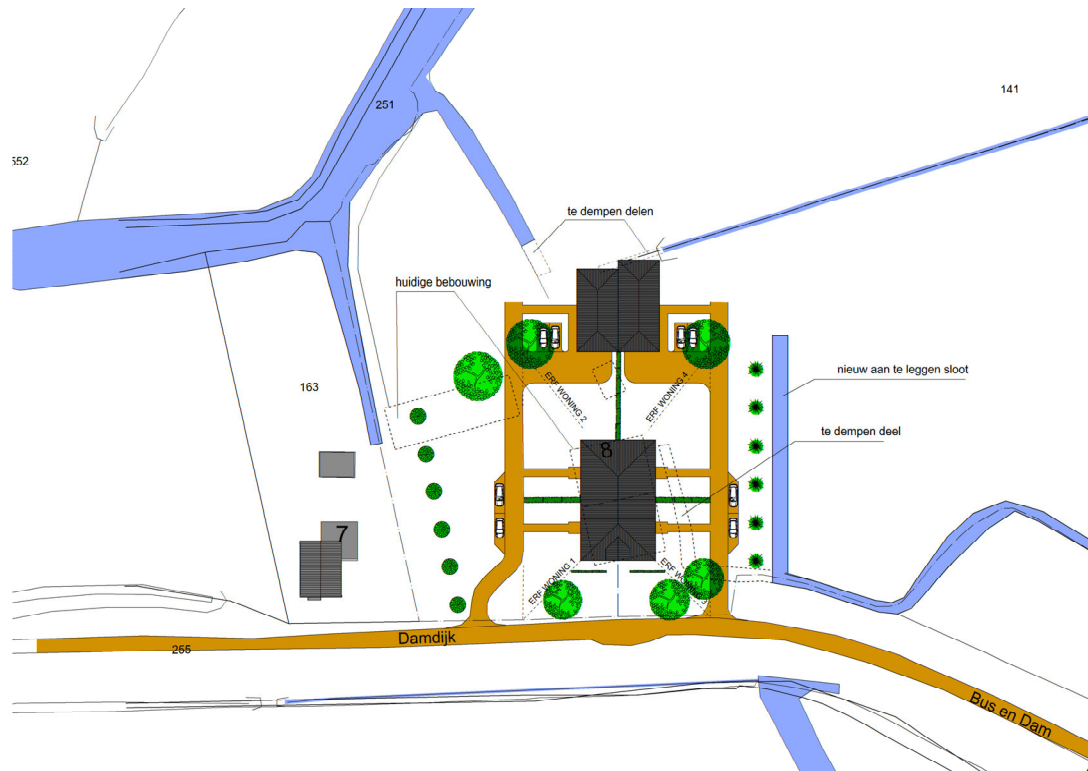
De opdrachtgevers van beide woningen willen het generatiebestendig voorbereiden om in de toekomst samen met hun kinderen onder één dak te wonen.

In de nieuwbouw wordt er met de ramen, installaties en de constructie rekening gehouden dat de woningen kunnen worden opgesplitst in 2 woningen.

### *Resultaat:*

De met het besluit beoogde resultaten of doelen zijn het verwezenlijken van een stolpboerderij met woonbestemming ter vervanging van een stolpboerderij voor agrarisch gebruik. Het fysieke resultaat in het plangebied is dat de in zwaar verval verkerende boerderij met di- to overige opstallen nu afbreuk doet aan de leefbaarheid van het buurtschap Busch en Dam. Na sloop van de huidige boerderij komt er een stolp in bijna dezelfde verschijningsvorm terug. Dit komt de stedenbouwkundige kwaliteit en de leefbaarheid van het buurtschap ten goede.

### 3. Plan - Overzicht plangebied en omgeving:

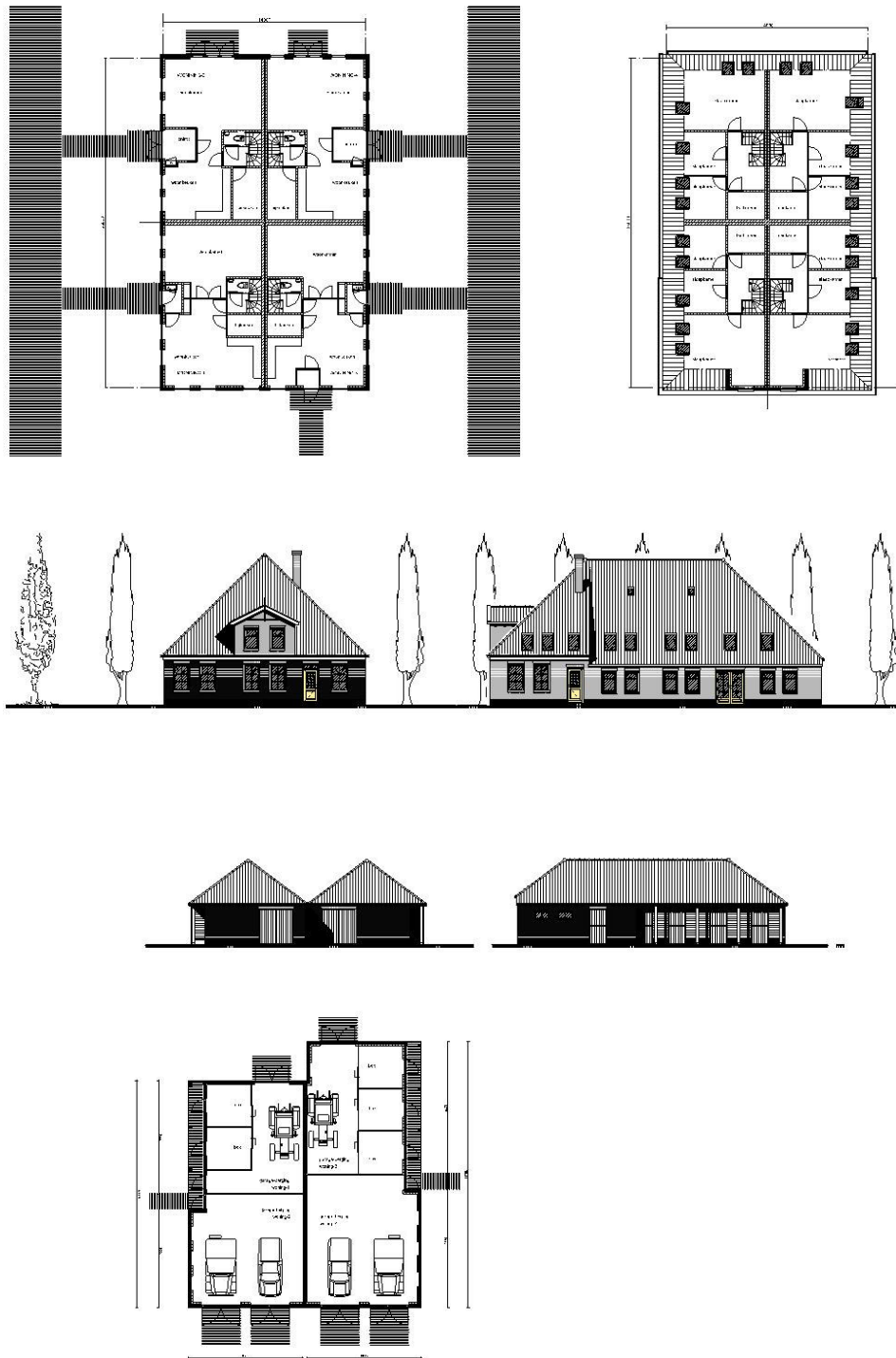


Nieuwe situatie



Bestaande situatie

**Ruimtelijke verbeelding: (zie ook de tekeningen in de bijlagen)**



#### **4. Planologische regelgeving**

De betreffende locatie 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**

Artikel 2.3 lid 1 Wro schrijft voor dat de Minister van VROM, in overeenstemming met de Ministers die het aangaat, verplicht is om ten behoeve van een goede nationale ruimtelijke ordening voor het gehele land één of meer structuurvisies vast te stellen. Deze verplichte structuurvisie dient de hoofdlijnen te bevatten van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied.

###### **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 ruimtelijke waarden en;
- borging van de veiligheid.

De vervangende nieuwbouw van de stolpboerderij is in overeenstemming met de Nota Ruimte.

###### **4.1.2 AMvB Ruimte**

Op grond van artikel 4.3 Wro kan de Minister, wanneer nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, algemene regels opstellen omtrent de inhoud van bestemmingsplannen, daaraan voorafgaande projectbesluiten begrepen als mede beheersverordeningen. In de AMvB Ruimte zijn nationale belangen, die juridische doorwerking vragen, gewaarborgd. Naar verwachting treedt de AMvB Ruimte medio 2010 in werking.

Het ontwerp van de AMvB ruimte staat de vervangende nieuwbouw van de stolpboerderij niet in de weg.

## 4.2 Vigerend beleid Provincie

Tot 1 juli 2008 legde de provincie in streekplannen vast wat de gewenste ontwikkelingen zijn als het gaat om de leefomgeving. Ook werd daarin aangegeven hoe het beleid wordt uitgevoerd.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het begrip streekplan vervallen. Niet alleen het Rijk, maar ook de provincies en de gemeenten dienen vanaf 1 juli 2008 te werken met structuurvisies.

De nieuwe Provinciale Structuurvisie omvat mede de ruimtelijke relevante onderdelen van het Provinciaal Milieubeleidsplan, het Provinciaal Waterplan en het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan. De structuurvisie geeft aldus vanuit diverse invalshoeken het provinciale beleid weer van de ruimtelijke inrichting van de provincie. Met het rijksbeleid, zoals dat vast ligt in de Nota Ruimte en andere rijksnota's wordt in de provinciale structuurvisie rekening gehouden.

Op dit moment werkt de provincie aan de totstandkoming van die structuurvisie. Verwacht wordt dat de "Structuurvisie Noord Holland 2040" in maart 2010 wordt vastgesteld. Het onderhavige bouwplan is in overeenstemming met deze in voorbereiding zijn de structuurvisie.

Totdat de nieuwe structuurvisie is vastgesteld, gelden de twee streekplannen van Noord-Holland, namelijk;

- a. het Streekplan Noord-Holland Zuid (vastgesteld door Provinciale Staten op 17 februari 2003) en
- b. het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2004).

Beide streekplannen zijn met de partiële streekplanherziening "Streekplan Noord-Holland Zuid en Streekplan (ontwikkelingsbeeld) Noord-Holland Noord" van respectievelijk 19 november 2007 en 17 december 2007 op belangrijke onderdelen herzien. Met ingang van 1 juli 2009 hebben de streekplannen de status van structuurvisie gekregen. Voor de gemeente Uitgeest is het Streekplan Noord-Holland Zuid van toepassing.

Provinciale Staten hebben op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De regels komen voort uit de bestaande streekplannen Noord-Holland Zuid en Noord. De aanleiding voor deze verordening is gelegen in het feit dat de goedkeuring door GS van bestemmingsplannen met de nieuwe Wro per 1 juli 2008 is komen te vervallen. De verordening is op 1 januari 2009 in werking getreden.

#### 4.2.1 *Streekplan Noord-Holland Zuid*

De ambitie genoemd in het streekplan is om Noord-Holland Zuid vanuit de basis die er nu ligt uit te bouwen tot een florerende en dynamische samenleving in 2020. Dit wil het streekplan bereiken door middel van het versterken van de economische motor met gelijktijdige zorg voor leefbaarheid, waterhuishouding en bereikbaarheid.

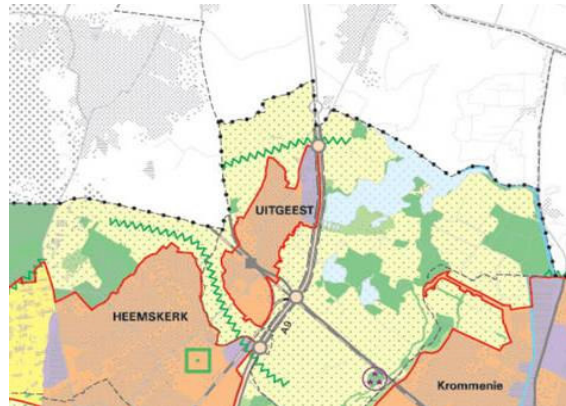
Deze ambitie dient onder andere op de volgende manier invulling te krijgen:

- de landschappelijke kwaliteiten behouden en versterken, vooral door te zorgen voor een stevig blauwgroen raamwerk dat waar mogelijk geschikt is voor recreatief medegebruik. Het vinden van ruimte voor waterberging en het behoud van de cultuurhistorische structuren spelen daarbij een hoofdrol;
- zorgen voor een betere bereikbaarheid per openbaar vervoer, over de weg, het water, goederenvervoer per spoor, per fiets en via de telecommunicatie;
- in de periode tot 2020 met een toename van 166.000 woningen ruimte bieden aan de gedifferentieerde vraag naar woningen;
- met nieuwe bedrijventerreinen, havenontwikkeling en kantoorlocaties ruimte bieden voor een versterking van de nationale en internationale concurrentiepositie en daarbij Schiphol voldoende ruimte bieden om zich te handhaven als mainport;
- een meer evenwichtige verdeling van het werken en wonen over de Noordvleugel;
- een moderne en evenwichtige voorzieningenstructuur;
- inzetten op meervoudig ruimtegebruik met behoud van de kwaliteit van de leefomgeving.

In het streekplan wordt gewerkt met zogenaamde 'rode contouren'. De betekenis van de rode contouren is uitsluitend het aangeven van de grens van het stedelijk gebied. Het streekplangebied is verdeeld in stedelijk gebied (binnen de rode contour) en landelijk gebied (buiten de rode contour). De rode contouren vormen de maximale ruimtelijke begrenzing van het stedelijk gebied. Zij geven met andere woorden dus de uiterste grens aan van de verstedelijkingsmogelijkheden. Buiten de rode contouren is het beleid voor het landelijk gebied van toepassing.



Het onderhavige bouwplan ligt buiten de rode contouren van Uitgeest en in bestaand landelijk gebied. De vervangende nieuwbouw van de stolpboerderij is in overeenstemming met het streekplan Noord-Holland Zuid.



*Afbeelding 5: Rode contour van Uitgeest.*

#### **4.2.2 Beeldkwaliteitplan**

De provincie eist voor het bouwen in het buitengebied een Beeldkwaliteitplan. Volgens de provinciale richtlijnen dient dit plan in te gaan op de identiteit en het karakter van het gebied en samenhangend daarmee de bebouwing, erfindeling, erfbeplanting en te realiseren verhardingen en parkeerplaatsen.

Dit “Beeldkwaliteitsplan te behoeve van Buitengebied Uitgeest, gedeeltelijke herziening perceel Busch en Dam 8” is ingediend bij de provincie Noord-Holland. Nader in te vullen

#### **4.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009**

Op 1 januari 2009 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening in werking getreden. De provinciale verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van de gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uitgangspunt van de provinciale verordening is het zoveel mogelijk eenduidig de geldende provinciale belangen uit zowel Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord als Streekplan Noord-Holland Zuid 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. Om toepassing te kunnen geven aan de gevraagde ontwikkeling kan de provinciale ruimtelijke verordening buiten toepassing gelaten worden.

#### 4.2.4 *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

De provincie Noord Holland heeft haar plannen, de toekomstbeelden en ambities voor de komende drie decennia vastgelegd in de in voorbereiding zijnde 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.

#### 4.2.5 *Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland*

Het beleid is gericht op, onder meer:

- behoud en herstel van cultuurhistorische elementen als kerkepaden, huisterpen, verlaten erven / dorpslinten, boerderijen, molens, bruggen,kerkhoven en kasteelterreinen.

De gevraagde de vervangende nieuwbouw van de stolpboerderij in het landelijke gebied is in overeenstemming met dit beleid.

## 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 document 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. De inhoud van een structuurvisie geeft de richting aan van bestemmingsplannen die in de toekomst zullen worden vastgesteld.

Bij de vaststelling van de Structuurvisie Uitgeest 2020 zijn belangrijke uitgangspunten benoemd waaronder in hoofdstuk 6 “Opgaven en trends”:

#### Sub 6.2 Wonen en volkshuisvesting

##### Levensloopbestendig bouwen

Binnen een specifieke doelgroep, de ouderen, is er nog een tendens gaande. Ouderen willen langer zelfstandig blijven wonen. Vaak wordt dit belemmerd, doordat de huisvesting waar zij gebruik van maken, niet is ingericht op de specifieke wensen en voorwaarden waarmee ouderen te maken hebben. Een simpel voorbeeld: niet altijd is een gelijkvloerse slaapruijnte beschikbaar.

#### Sub 6.10 Cultuurhistorie

In en rond Uitgeest bezit het landschap een grote veelzijdigheid aan cultuurhistorische elementen. Uitgeest zelf kent veertien rijksmonumenten. Langs en door Uitgeest loopt de Stelling van Amsterdam, er lopen historische water- en dijkstructuren in en rond Uitgeest: dit zijn slechts enkele elementen. De provincie zet in op behoud van deze waarden.

#### Sub 9.1 Natuur en ecologie

Het buitengebied van Uitgeest heeft meerdere functies. De natuurwaarde die het op dit moment heeft, zoals beschreven in het provinciale omgevingsplan en de provinciale concept-structuurvisie, dient te worden gehandhaafd. In principe worden hier geen ontwikkelingen toegestaan die de huidige waarden tenietdoen.

Het bouwplan is in overeenstemming met dit beleid.

#### 4.3.2 *Bestemmingsplan*

De betreffende grond is gelegen in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Uitgeest” en heeft daarin de bestemmingen “agrarisch gebied, tuinbouw- en bloemteeldgebied” ex artikel 4 van de planvoorschriften. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat op deze bestemming enkel bebouwing te behoeve van agrarische doeleinde is toegestaan.

Ingevolge artikel 4.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening komt het gevraagde bouwplan niet in aanmerking voor een ontheffingprocedure zodat, om tot vergunningverlening te komen een projectbesluit noodzakelijk is.

#### 4.3.3 *Stedenbouwkundige aspecten*

##### *Bouwmassa en functie gerelateerd aan omgeving*

Met de vervangende nieuwbouw van de stolpboerderij op vrijwel dezelfde plaats blijft de hoofdmassa gelijk aan de huidige toestand. De functie wijzigt van agrarisch naar een woonbestemming.

In het kader van “Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland” is dit verantwoord.

De huidige bijgebouwen worden vervangen door een nieuw gebouw achter de boerderij, één en ander conform de wensen van afdeling stedenbouw en de welstandcommissie. In de oude situatie was er 300 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen in de nieuwe wordt dit 278 m<sup>2</sup>.

De afmetingen van de bijgebouwen passen in het ambtelijk concept beleidsregels opgesteld voor het verlenen van ontheffing van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.23 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 4.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voor woningen en woongebouwen (int09.3131). In het concept is rekening gehouden met de verwachte regeling voor het vergunningvrij bouwen in het toekomstige Bor. Het concept is nog niet vastgesteld, omdat die laatstgenoemde regeling nog niet is vastgesteld.

Wel kan uit de conceptbeleidsregels de contouren van het toekomstig gemeentelijke beleid worden gedestilleerd.

In de conceptbeleidsregels staat in artikel 3, lid 2 onder b een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> genoemd als maat voor een bijgebouw bij een woning.

Dit volgende, zal per twee woningen  $2 \times 75 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2$  kan worden toegestaan.

Aan deze voorwaarden wordt met het onderhavige bouwplan voldaan.

#### 4.4 *Welstand*

Het bouwplan is op 15 maart 2010 door de Welstandcommissie van een positief advies voorzien.

##### 4.5.1 *Verkeersontsluiting*

Het bouwplan voorziet in het toevoegen van enkele woningen en heeft als zodanig geen gevolgen voor de verkeersontsluiting ten opzichte van het verkeer behorende bij een boerenbedrijf.

##### 4.5.2 *Inrit / ontsluiting*

De ontsluiting van de woningen vindt plaats via de bestaande inrit aan de westzijde en een nieuwe aan de oostzijde. Voor een 2<sup>e</sup> ontsluiting is gekozen t.b.v. de kwaliteit van de privacy van de woningen onderling, bij één ontsluiting moet er erg veel rond gereden worden. De nieuwe inrit is gezien het geringe verkeer acceptabel, het gaat ook niet te kosten van parkeergelegenheid.

Voor de nieuwe inrit is vergunning aangevraagd bij de gemeente en het Hoogheemraadschap.

##### 4.5.3 *Parkeren*

De nieuwbouw bestaat uit 4 woningen (hoofdgebouw) en 4 garageboxen (in de bijgebouwen). De garageboxen bieden bovendien deels circa 5 stallen (paarden). Twee garageboxen bieden ruimte aan 1 auto. Twee garageboxen bieden ruimte voor 2 auto's. Het houden van paarden is hobby matig.

Het parkeren is getoetst aan de Parkeerbeleidsnota Uitgeest 2005. Voor het bouwinitiatief geldt dat deze moet voldoen aan de normen voor het "buitengebied". Voor de woningen is aangehouden dat deze vallen in de omschrijving "woning duur".

Voor elke woning geldt dat er minimaal 1,9 parkeerplaats moet zijn, het maximale streven van Uitgeest is 2,0 parkeerplaats. De grote garageboxen tellen elk voor 1,0 parkeerplaats (50% van 2 plaatsen). De gewone garageboxen tellen elk voor 0,5 parkeerplaats (50% van 1 plaats). Voor elke paardenbox geldt dat er een minimum van 0,3 parkeerplaats moet zijn, het maximale streven van Uitgeest is 0,7 parkeerplaats.

Minimaal benodigde parkeerplaatsen

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| Woningen = 4 x 1,9                 | = +7,6 plaatsen         |
| Paardenboxen = 5 x 0,3             | = +1,5 plaatsen         |
| Correctie grote garage = 2 x - 1,0 | = - 2,0 plaatsen        |
| Correctie kleine garage = 2 x -0,5 | <u>= - 1,0 plaatsen</u> |
|                                    | = +6,1 plaatsen         |

Streefwaarde benodigde parkeerplaatsen

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| Woningen = 4 x 2,0                 | = +8,0 plaatsen         |
| Paardenboxen = 5 x 0,7             | = +3,5 plaatsen         |
| Correctie grote garage = 2 x - 1,0 | = - 2,0 plaatsen        |
| Correctie kleine garage = 2 x -0,5 | <u>= - 1,0 plaatsen</u> |
|                                    | = +8,5 plaatsen         |

In overleg met de gemeente is uit praktisch oogpunt worden er 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. Mede omdat er hobbymatig paarden worden gehouden.

## 5. Watertoets

- 5.1 Artikel 5.1.3 Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

### 5.1.1 Verharding

Bij het nieuwe plan neemt de hoeveelheid verharding nauwelijks toe ten opzichte van de bestaande situatie. Daarom zijn er geen compenserende maatregelen noodzakelijk om eventuele versnelde afvoer van hemelwater te compenseren.

### 5.1.2 Oppervlakte water

De doodlopende watergangen langs de oostzijde en aan de noordzijde van het plan wordt deels gedempt.

Ter vervanging van dit gedempte oppervlak wordt aan de oostzijde een nieuwe watergang aangelegd ter compensatie. Het oppervlak hiervan wordt gelijk aan het gedempte oppervlak.

Voor de aanpassing aan de watergangen (dempen en graven) is een watervergunning van het hoogheemraadschap benodigd.

### 5.2.1 Riolering

Met het oog op duurzaam bouwen wordt de hemel- en afvalwaterstroom gescheiden aangelegd. Bij Busch en Dam 8 is geen gemeentelijke riolering aanwezig. De huisriolering zal daarom via een IBA-2 moeten lozen op het open water. Het betreft 4 wooneenheden en er zal dus een IBA moeten worden aangelegd geschikt voor 4x2,5 i.e.

De IBA's worden door de aanvrager aangelegd en onderhouden.

Voor de lozingen op het oppervlaktewater is een aanvraag gedaan bij het hoogheemraadschap.

## **6. Milieu aspecten**

### **6.1 Luchtkwaliteitseisen**

#### **Wet luchtkwaliteit**

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Volgens deze wet is sprake van een plan die niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan hoeft niet meer te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor de realisatie van de plannen.

### **6.2 Geluid**

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er geluidszones rond verkeerswegen en Industrierterreinen met zware industrie. Binnen een geluidszone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zo als woningen, onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelastingen van verkeers- en industrielawaai.

De locatie Busch en Dam 8 is een rustige omgeving, er zijn verder geen Wet geluidhinder aspecten van toepassing.

De conclusie is dat de Wet geluidhinder geen knelpunt vormt voor de realisatie van het plan.

### **6.3 Wet luchtvaart**

Het plan ligt binnen het beperkingen gebied van de luchthaven Schiphol.

Er is geen hierdoor geen uitbreiding van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk.

De gemeente heeft bij het ministerie van VROM ontheffing hiervan aangevraagd om mee te kunnen werken aan dit plan.

Als onderbouwing geven zij aan dat zij grote waarde hecht aan het behouden van de stolp.

Deze staat op de gemeentelijke monumentenlijst. De in zwaar verval verkerende boerderij met dito overige opstallen doet nu afbreuk aan de leefbaarheid van het buurtschap Busch en Dam. Na sloop van de huidige boerderij komt er een stolp in bijna dezelfde verschijningsvorm terug. Dit komt de stedenbouwkundige kwaliteit en de leefbaarheid van het buurtschap ten goede.

Door het ministerie van VROM is voor dit plan op 11 december 2009 een verklaring van geen bezwaar afgegeven.

Conform het advies in deze verklaring, zullen geluidsisolerende voorzieningen worden getroffen.

### **6.4 Externe veiligheid**

Het plan moet worden beoordeeld op verschillende externe Veiligheidsaspecten uit het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (hierna: BEVI) en de

circulaire 'risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen', ( hierna :RNVGS).

In dit Besluit valt vallen de woningen onder de definitie van een

kwetsbaar object( artikel1, lid 1, onder I, onder a van het BEVI-woningen).

#### Beoordeling/Verantwoording BEVI

De planlocatie ligt in het invloedsgebied van DSM Agro. De afstand tot DSM Agro is meer dan 5 km. De invloed van het beoogde bouwplan op de hoogte van het groepsrisico van DSM Agro is te verwaarlozen. De fN-curve in de vigerende veiligheidsrapportage van DSM Agro (februari 2002) laat zien dat het groepsrisico in de huidige situatie onder de oriënterende waarde ligt.

De planlocatie ligt niet in de 10-6 jaar PR-contour van DSM Agro.

#### Beoordeling/Verantwoording RNVGS

De ontwikkeling is niet gelegen in het toezichtgebied van 200 meter van een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

#### Conclusie

Het plan voldoet aan de randvoorwaarden als gesteld in het BEVI en de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Bij de regionale brandweer zal een advies over zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden gevraagd.

### 6.5 *Ecologie*

Op het plan is wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur van toepassing. Deze wetgeving richt zich op twee hoofdthema's, namelijk de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbeschermingen) en de bescherming van plant en diersoorten (soortbescherming).

Omdat het om de sloop en herbouw van een boerderij gaat, is vrijwel uitgesloten dat beschermde flora en fauna aanwezig kan zijn. De kans dat zich in de te slopen boerderij verblijfplaatsen van zwaar beschermde vleermuizen bevinden wordt als (erg) klein ingeschat. Er is geen sprake van zogenoemde externe effecten op de Ecologisch hoofdstructuur en Natuurbeschermingswetgebieden.

Er hoeft daarom geen flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. En er zijn geen nadere procedures in verband met de groene wetgeving nodig.



## 6.6 Milieuzonering

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

De term 'rustig buitengebied' wordt gehanteerd bij een milieuzonering van een buitengebied die is gericht op functiescheiding.

In de directe nabijheid het van plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Het dichts bijzijnde bedrijf of de dichts bijzijnde milieubelastende activiteit, in dit geval een paardenbak ligt op ongeveer 150 meter.

Er zijn in het kader van milieuzonering geen belemmering voor het plan.

Aanwezige bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt en ter plaatse van de nieuwe woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## 6.7 Houden van paarden

*Bij de woningen worden 5 paardenboxen gerealiseerd.*

In een brief van oktober 1999 geeft VROM een handreiking voor het bepalen of het houden van dieren hobbymatig of bedrijfmatig is. Ter ondersteuning geeft VROM in deze brief twaalf richtinggevende uitspraken van de Raad van State genoemd.

Uit deze jurisprudentie blijkt dat de volgende criteria hierbij een rol kunnen spelen:

- . continuïteit van de activiteit( permanent, incidenteel of tijdelijk)
- . winstoogmerk (verhouding tussen kosten en opbrengst)
- . hinder (nb: speelt geen directe rol bij de inrichtingtoets, omdat de bedrijfsmatig centraal staat)
- . aantal dieren
- . huisvesting en bijbehorende voorzieningen
- . commerciële doeleinden (worden er bijvoorbeeld advertenties gezet)
- . gebruik van de dieren (hobby, eigen gebruik of consumptie)
- . perceelsgrootte en omgeving (landelijk of stedelijke omgeving)

Een zeer beknopte samenvatting van de jurisprudentie geeft het volgende beeld.

- *eigen paarden (5) + sportbeoefening + rijbak/lichtmasten = hobbymatig*
- *eigen paarden (4) + boxen (6) + stalling derden (incidenteel) + fokken (incidenteel) = hobbymatig*
- *eigen paarden (10) + sportbeoefening + fok voor sport + buitenmanege = bedrijfsmatig*
- *eigen paarden (5) + boxen (7) + handel in paardenbenodigdheden = bedrijfsmatig*
- *paardenfokkerij + niet winstgevend + 19 paarden = bedrijfsmatig*

#### Conclusie

Uit de jurisprudentie blijkt dat het houden van eigen paarden (5) + sportbeoefening + rijbak/lichtmasten => hobbymatig is.

Het hobbymatig houden van paarden in de boxen naast de nieuw te realiseren woningen geeft dan ook geen belemmering voor het plan.

## 7. Bodem

7.1 Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om deze reden moeten bij de bouw altijd gegevens over de kwaliteit van de bodem bekend zijn.

### 7.2 Historisch onderzoek

In opdracht van de aanvrager is een historisch vooronderzoek op Busch en Dam 8 door Geomechanica B.V. verricht.

Uit dit onderzoek dd. 7 oktober 2009 komt de volgende aanbeveling en de conclusie:

Uit het historisch vooronderzoek blijkt dat van het terrein geen gegevens bekend zijn over milieubedreigende activiteiten of in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken. Op basis van de resultaten van bodemonderzoeken die op een naastgelegen perceel zijn uitgevoerd, wordt aanbevolen om de onderzoekslocatie als verdacht te beschouwen.

### 7.3 Verkennend onderzoek

Naar aanleiding van het resultaat van het historisch vooronderzoek is een Verkennerbodemonderzoek verricht door Geomechanica B.V.

Uit dit onderzoek dd. 8 april 2010 de onderstaande conclusie en aanbeveling:

In opdracht van R. Van de Berg is door Geomechanica B.V. in de periode februari - april 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein aan Busch en Dam 8 te Uitgeest.

De aanleiding tot het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw op het onderzoeksterrein.

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de kwaliteit van de bodem ter plaatst en te bepalen in hoeverre deze kwaliteit een belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw op het terrein.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd met de Nederlandse Norm Bodem (NEN 5740, NNI 2009) als leidraad waarbij, op basis van de resultaten van de bodemonderzoeken op het naastgelegen perceel, de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met diffuse bodembelasting met een heterogeen verdeelde verontreiniging (paragraaf 5.6: strategie VED-HE) is gehanteerd.

De onderzoeksresultaten kunnen als volgt worden samengevat: De bodem bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot de maximale boordiepte van circa 2,5 m -mv uit klei. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In de opgeboorde klei zijn over het algemeen vanaf het maaiveld tot circa 1,0 m -mv zwakke bijmengingen met kolengruis waargenomen.

In de bovengrond, al dan niet met bijleggingen, zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en/of PAK-totaal gemeten. De gemeten gehalten aan overige onderzochte stoffen zijn lager dan de betreffende achtergrondwaarden en/of de detectiegrenzen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten. De gemeten gehalten zijn alle lager dan de betreffende achtergrondwaarden en/of de detectiegrenzen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen, benzeen xylenen en minerale olie gemeten. De gemeten gehalten zijn alle lager dan de betreffende streefwaarden en/of de detectiegrenzen.

Uit de resultaten van het onderzoek veldwaarnemingen en analyseresultaten) kan worden geconcludeerd dat de bodem (grond en grondwater) geen noemenswaardig verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen bevat. De gemeten gehalten vormen vanuit bodemhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de doorgenomen nieuwbouw op het terrein.

Deze conclusie komt overeen met het advies van Milieudienst IJmond dd. 4 mei 2010, referentie bka/eam/2010-29089.

## 8. Monumenten

In deze paragraaf is een beschrijving opgenomen van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden en van de wijze waarop rekening is gehouden met de waarden van de in het bouwplan begrepen gronden en de omgeving daarvan.

De gemeenteraad heeft op 27 juni 1991 de monumentenverordening vastgesteld, welke op 22 december 1991 in werking is getreden. Op grond van de monumentenverordening is het verboden om in een archeologisch monument, of een archeologisch verwachtingsgebied de bodem dieper dan 30 cm onder de oppervlakte te verstoren. In de verordening is een uitzondering op dit verbod opgenomen voor te verstoren gebieden met een beperkte omvang.

Het onderhavige perceel is op de Cultureel Historische Waardekaart van de provincie Noord-Holland niet aan gemerkt als archeologisch waardevol gebied. Nader onderzoek kan op deze gronden ook achterwegen blijven.

### 8.1 *Vervangen bestaande stolpboerderij, gemeentelijk monument*

#### *Algemeen*

De stolp boerderij is opgenomen in de lijst van gemeentelijk monumenten.  
De huidige boerderij verkeerd in extreem slechte staat waarbij restaureren geen optie is.  
Dit is veel te kostbaar en economisch niet verantwoord c.q. te financieren.

Het plan is voorgelegd aan de Monumenten commissie. De commissie kon zich op enkele details na vinden in het plan. In principe wil de gemeente medewerking verlenen aan de bouwvergunning ondanks dat er niet aan alle eisen van de Monumentencommissie tegemoet is komen. De afweging hier bij is dat zij grote waarde hecht aan het behouden van de stolp. De in zwaar verval verkerende boerderij met dito overige opstallen doet nu afbreuk aan de leefbaarheid van het buurtschap Busch en Dam. Na sloop van de huidige boerderij komt er een stolp in bijna dezelfde verschijningsvorm terug. Dit komt de stedenbouwkundige kwaliteit en de leefbaarheid van het buurtschap ten goede.

#### *Sloopvergunning*

Door de aanvrager is op 23 juni 2019 een sloopvergunning aangevraagd voor de bestaande opstallen. Bij deze aanvraag is een asbestinventarisatie gevoeg van AM&P bv.

## **9. Belemmeringen**

### **9.1 Bomen**

De gemeente Uitgeest heeft geen beleid t.a.v. kapvergunningen. Wel is met de dienst Civiel en Groen contact geweest over het kappen van de bomen. Op het huidige erf staan een aantal bomen welke gekapt moeten worden in verband met de positie van de gebouwen en de nieuwe inrit. De dienst heeft aangegeven dat de bomen op het erf geen historisch of waardevolle aantekening hebben en dus gekapt mogen worden.

In de nieuwe situatie worden weer bomen geplant overeenkomstig de bestaande soorten.

### **9.2 Diversen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met eventuele belemmeringen in verband met aanwezige kabels en leidingen en privaatrechtelijke aspecten.

## **10. Overleg**

In deze paragraaf worden de uitkomsten aangegeven van het in artikel 5.1.1 Bro bedoelde overleg en het met toepassing van artikel 3.2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken.

Het plan is voorgelegd aan de gemeente, hoogheemraadschap, provincie en ministerie van VROM. De bevindingen van deze instanties zij in deze onderbouwing en in de bijlage aangegeven.

Het raadsvoorstel tot het nemen van een projectbesluit is zal binnenkort door de gemeenteraad worden genomen.

## **11. Uitvoerbaarheid**

### **11.1 Financieel**

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden ingegaan op de inzichten over de uitvoerbaarheid van het projectbesluit. Dit betreft zowel de financieel-economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling. Het bouwplan wordt uitgevoerd voor risico en rekening van de aanvrager. Er zijn geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van het plan op problemen zou stuiten, dan wel onmogelijk zou zijn.

### **11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bouwplan zal zes weken ter inzage gelegd.

**11.3** *Planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro*

Alle planschade dat voortvloeit uit het onderhavige bouwplan is ten koste van de aanvrager. Hiertoe zal tussen de Gemeente Uitgeest en de aanvrager een planschadeovereenkomst gesloten.

**12. Conclusie**

Het realiseren van de vervangende nieuwbouw wordt als een passende ontwikkeling aangemerkt. Het bouwplan heeft geen nadelige effecten op de omgeving. Voor de gevraagde ontwikkeling kan een projectbesluit worden genomen ingevolge artikel 3.10 Wro.