Inventarislijst

Nr	Datum	Naam document	Omschrijving document	Aantal pagina's	Openbaar ja/nee
1	15-11-2016	Aanvraagformulier subsidie	Subsidieaanvraag	22	ja
2	15-11-2016	Bijlage bij aanvraag	Ruimtelijke onderbouwing	41	ja
3	15-11-2016	Bijlage bij aanvraag	Foto's behorende bij aanvraag	8	ja

STADS
HERSTEL
AMSTERDAM

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Programmabureau Stelling van Amsterdam
[redacted]
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

INGEKOMEN 15 NOV. 2016

Amsterdam, 10 november 2016

Betreft: Aanvraag Subsidie buiten Uitvoeringsregeling
Project: Herbestemming Genieloods Fort aan den Ham

Geachte [redacted]

Hierbij ontvangt u de aanvraag Subsidie buiten Uitvoeringsregeling met betrekking tot de Herbestemming van de Genieloods van Fort aan den Ham.

In bijlage treft u:

1. Het ondertekende aanvraagformulier
2. Projectplan bij subsidieaanvraag
3. Begroting (BIJLAGE 1)
4. PUUR plan (BIJLAGE 2)

In het projectplan wordt gerefereerd aan BIJLAGE 1 en BIJLAGE 2, respectievelijk de begroting en het plan dat PUUR voor de Genieloods opgesteld heeft. Ik heb deze termen aangehouden om zo de digitale bijlagen van de eerder verstuurde e-mails met de hier ingesloten bijlagen overeen te laten komen.
Het PUUR plan is ter aanvulling van het projectplan ingesloten. De begroting geeft inzicht in de kosten en in de specifieke werkzaamheden. We benadrukken dat hierin alleen werkzaamheden opgenomen zijn die voor de herbestemming noodzakelijk zijn. Werk aan het interieur is voor rekening van de huurder PUUR.

BIJLAGE 3 van de e-mail 'Aanvraag Fort aan den Ham' d.d. 9 november 2016, was te omvangrijk om hier bij te voegen. Ook de bij die e-mail ingesloten foto's zijn digitaal van een veel betere kwaliteit en zijn derhalve niet bij deze aanvraag meegestuurd. Beide digitale bijlagen maken weldegelijk onderdeel van deze aanvraag uit.

Verder wil ik mij verontschuldigen voor eventuele verwarring ontstaan door het niet juist indienen van de documenten. Ik ben blij u en [redacted] telefonisch gesproken te hebben, zodat ik in het vervolg de stukken correct aan kan leveren. Mocht dit nu nog niet het geval zijn, dan hoor ik dat graag zodat dit verbeterd kan worden. Hartelijk dank voor het meedenken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker susbidies

Provincie
Noord-Holland

Aanvraagformulier Subsidie

Buiten uitvoeringsregeling

Hieronder treft u een aantal vragen aan die u kunnen helpen met vast te stellen of u mogelijk in aanmerking komt voor een subsidie buiten uitvoeringsregeling.

a. Heeft u uw plannen voorbesproken met een van onze beleidsmedewerkers, waarna uw project in de provinciale begroting (Lijst subsidies buiten uitvoeringsregeling) is opgenomen? ☒ja ☐nee

b. Vraagt u € 5.000,- of meer subsidie aan? ☒ja ☐nee

Indien u een van bovenstaande vragen met 'nee' moet beantwoorden, komt u op basis van de antwoorden op deze vraag/vragen niet in aanmerking voor subsidie buiten uitvoeringsregeling. Het staat u echter vrij een aanvraag in te dienen.

Indien u de vragen met 'ja' kunt beantwoorden, komt u mogelijk wel voor subsidie in aanmerking. Een en ander is natuurlijk ook afhankelijk van de inhoudelijke beoordeling van uw project en het beschikbare budget.

Bij vragen kunt u contact opnemen met ons Servicepunt, tel. 0800 0200 600 (gratis), of per e-mail servicepunt@noord-holland.nl.

Invullen door aanvrager:

Naam project: Herbestemming De Genieloods Fort aan den Ham

Subsidieontvanger: Stadsherstel Amsterdam N.V.

Aangevraagd bedrag: € 200.000,-

Let op:
Onvolledig ingevulde formulieren kunnen door ons buiten behandeling worden gelaten!

Gegevens aanvrager / subsidieontvanger

1. **Naam (organisatie):**. Stadsherstel Amsterdam N.V.
2. **Postadres:** Postbus 3777
3. **Postcode en plaats:** 1001 AN Amsterdam
4. **IBAN (rekeningnummer):** [redacted]
   NB: Als u nog niet eerder op dit rekeningnummer een subsidie van de provincie Noord-Holland heeft ontvangen, voeg dan een kopie van een recent (digitaal) bankafschrift toe, waaruit de relatie tussen u(w organisatie), inclusief adresgegevens, en het rekeningnummer blijkt.
5. **Contactpersoon:**
   Naam: [redacted]
   Organisatie[1]: Stadsherstel Amsterdam N.V.
   Functie: medewerker subsidie
   E-mail: [redacted]
6. **Kamer van Koophandelnummer:** [redacted]
7. **Kunt u de BTW over dit project verrekenen of compenseren?**

   ☒ **Ja**, het **BTW-nummer** is [redacted]
   *In uw aanvraag hoeft u geen rekening met BTW te houden. U vult alle bedragen **exclusief BTW** in.*

   ☐ **Nee**
   *In uw aanvraag moet u rekening met BTW houden. U vult alle bedragen **inclusief BTW** in.*
8. **Heeft u de afgelopen drie belastingjaren "de-minimissteun" ontvangen?**

   ☐ **Ja**, het totaalbedrag over de afgelopen drie belastingjaren is: € ...
   (stuur een de-minimisverklaring mee als bijlage bij dit aanvraagformulier)

   ☒ **Nee**
9. **Rechtsvorm:**

   ☐ Stichting

   ☐ Vereniging

   ☐ Overheid

   ☐ Bedrijf / Commerciële instelling

   ☐ Particulier, uw BSN is: ...

   ☒ Anders, namelijk: N.V.

[1] *Indien subsidieontvanger in het kader van deze aanvraag wordt vertegenwoordigd door een gemachtigde (contactpersoon is van een andere organisatie): machtigingsverklaring meesturen!*

Gegevens project

10. Benoem de **locatie** waar de activiteiten worden uitgevoerd?

    De Genieloods van Fort aan den Ham
    Busch en Dam 13 te Uitgeest

11. Wat is de **begindatum** van het project?

    De planontwikkeling is al gestart

12. Wat is de (geschatte) **einddatum** van het project?

    Juni 2018

Meegezonden bijlagen

Let op: uw aanvraag is pas compleet met de verplichte bijlagen.
Wij verzoeken u de bijlagen die u meestuurt met uw aanvraag, het nummer te geven van de vraag waarin om de deze stukken wordt verzocht (eventueel met onderverdeling a,b,c, etc).

- ■ **Projectplan** *(verplicht, zie format op subsidieloket)* Ter aanvulling hierop is ook het plan van Puur bijgevoegd.
- ☐ Kopie van recent (digitaal) bankafschrift *(zie opmerking bij vraag 4)*
- ☐ Machtigingsverklaring *(zie opmerking bij vraag 5)*
- ☐ Locatieaanduiding op kaart
- ☐ De-minimisverklaring *(indien van toepassing)*
- ☐ Offerte(s) van uitvoerder *(indien van belang)*
- ☐ Afschrift vergunningen en/of ontheffingen *(indien van belang)*
- ■ Anders, namelijk ... Begroting

Ondertekening

Belangrijk: in te vullen door de aanvrager
(de ondertekenaar moet hiertoe bevoegd zijn!)

De aanvrager/subsidieontvanger verklaart:

- alle gegevens in het aanvraagformulier en de bijlagen naar waarheid en beste weten te hebben verstrekt,
- niet in surseance van betaling of in staat van faillissement te zijn,

Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend,

Naam [redacted]
Functie adjunct directeur

Datum	Plaats	Handtekening
9 november 2016	Amsterdam	[redacted]

Projectplan bij subsidieaanvraag

Naam project: **Herbestemming Genieloods Fort aan den Ham**
Subsidieontvanger: **Stadsherstel Amsterdam N.V.**
Datum: **10 november 2016**

Om uw subsidieaanvraag inhoudelijk goed te kunnen beoordelen, moet u dit projectplan meesturen. Probeer bondig, maar duidelijk en concreet te zijn.
Onvolledige subsidieaanvragen kunnen door ons buiten behandeling worden gelaten!

1) Wat is het **doel** van het project.

Een project te realiseren met behoud en respect voor de cultuurhistorie, natuurwaarde en met een brede maatschappelijke functie.

Door herbestemming van de Genieloods wordt:

- deze bijzondere loods behouden
- het onderhoud van het museum in het betonnen fort gefinancierd waardoor het museum open kan blijven. Zij betalen namelijk geen huur.
- Door herbestemming van de genieloods komen er meer bezoekers naar het fort toe. De horecaexploitant gaat ook samenwerken met het museum zodat dat ook meer bezoekers oplevert.
- aandacht gegenereerd voor het Fort aan den Ham en daarmee voor de Stelling van Amsterdam.
- interesse gewekt voor de schitterende natuur die het fort en de loods omgeeft
- een pleisterplaats voor de recreant gecreëerd, waar de inwendige mens verwend kan worden.
- een andere doelgroep dan de huidige in aanraking gebracht met de stelling van Amsterdam

Door een combinatie van historie, flora & fauna, kunst & cultuur en eten & drinken, kan de bezoeker zich onderdompelen in een zeer bijzondere totaalervaring.

2) Wat zijn de beoogde (concrete) **resultaten** van het project?

*Het is belangrijk dat u zoveel mogelijk **meetbaar** maakt wat u met het project wilt bereiken. Zoals hoeveel meters of hectares worden er ingericht, of welke 'producten' of 'diensten' worden opgeleverd?*

- Een gerestaureerde genieloods
- Behoud van de genieloods en daardoor van het betonnen fort met daarin het museum
- Een leerlingbouwplaats tijdens de bouw
- Pleisterplaats voor recreanten, fietsers, wandelaars, vogelaars
- En daarmee een wijkplaats voor stedelingen
- Een plek waar van historie, cultuur en natuur genoten kan worden
- Een bijzondere locatie voor vergaderingen, partijen en (culturele) evenementen
- Een nette en passende buiteninrichting zodat we bezoekers kunnen ontvangen, waar we de bijzonderheid van dit fort laten zien
- Een perfecte omgeving voor locatietheater in combinatie met de mini-exposities in het fort zelf

3) **Werkwijze**: hoe wordt het project uitgevoerd / uit welke onderdelen/activiteiten bestaat het project?

De Gemeente Uitgeest heeft aangeraden hun advies in te winnen alvorens een vergunning aan te vragen. We zijn nu in de fase dat we dit gedaan hebben, maar het is lastig in te schatten hoe lang de gemeente nodig denkt te hebben voor deze quickscan. Daarna kan de bestemmingsplanwijziging en de vergunning aangevraagd worden.
Het voordeel van deze quickscan is dat vergunningen doelgerichter aangevraagd kunnen worden en dat de behandelingsprocedure van de aanvraag hierdoor wellicht versneld kan worden.

In Puur Produkties is een huurder gevonden die, in overeenstemming met de opvattingen van Stadsherstel, de herbestemming van de Genieloods vorm kan geven. Bovendien heeft Stadsherstel goede ervaring met Puur als uitbater van Paviljoen Puur bij Fort Overdiemerdam.

Stadsherstel zal de werkzaamheden aan de loods en de werkzaamheden aan het terrein daaromheen aanpakken. Dat zijn de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de herbestemming. Indien er geen vloer gelegd wordt of er bijvoorbeeld geïsoleerd wordt is er geen herbestemming mogelijk. Dan kan de loods enkel als schuur verhuur worden. Voor ieder andere verhuur zijn de begrote ingrepen noodzakelijk. Werk ten behoeven van de exploitatie en de daadwerkelijke inrichting van de Genieloods zijn voor rekening van de huurder, Puur Produkties.

Verwacht wordt dat de bouw ongeveer vijf maanden in beslag zal nemen. Dit komt met name door de nutsaansluitingen. Gelegen in de vrije natuur is Stadsherstels ervaring dat deze aansluitingen meer voeten in de aarde hebben dan wanneer deze in de stad gerealiseerd dienen te worden. Verder dient het landschap opnieuw ingericht te worden. Voor al deze zaken laat Stadsherstel zich, bovenop de eigen kennis en ervaring, door experts adviseren.

Op dit moment worden alle stukken verder klaargemaakt, zodat alle procedures kunnen worden afgemaakt. In de tussentijd wordt de samenwerkingsovereenkomst gemaakt alsook de verder uitwerkingen voor de Genieloods. Er vinden regelmatig overleggen plaats over de bouw en het toekomstige gebruik. Die overleggen zullen ook nog tijdens de bouw plaatsvinden.

Zie ook het plan van Puur Produkties met betrekking tot herbestemming – Bijlage 2. De begroting geeft inzage in de bouwwerkzaamheden – BIJLAGE 1.
Gedurende dit gehele traject blijft het museum open voor bezoekers.

4) Geef een globale **tijdsplanning:** wanneer worden welke activiteiten uitgevoerd. Vermeld hierbij minimaal **maand en jaartal** per (deel)activiteit.
Let op: de *gerealiseerde werkelijke* start- en einddata kunnen niet in de toekomst liggen
Onvoldoende ruimte? Voeg een aparte planning als bijlage bij uw aanvraag.

Fasering / activiteiten / mijlpalen	*Geplande startdatum (dd-mm-jjjj)*	*Geplande einddatum (dd-mm-jjjj)*
Quickscan gemeente	Mei 2016	31-12-2016
Bestemmingsplanprocedure en omgevingsvergunning	05-01-2017	05-09-2017
Van bestek tot aanbesteding	05-12-2016	05-06-2017
Bouw en afronding	05-09-2017	01-06-2018

5) **Projectpartners**: welke partijen werken op welk vlak mee aan het project?

Stichting Herstelling
Boeren uit de omgeving nemen het landschapsbeheer voor hun rekening
Rho – adviseurs voor leefruimte
Puur Produkties B.V.
Stichting Fort aan den Ham - museum
[redacted]

De daadwerkelijke aanbesteding zal in een later stadium plaatsvinden en daarmee verbinden meer partijen zich aan dit project.

6) Hoe verloopt de eventuele **overdracht** van de projectresultaten? (op welke wijze, aan welke organisaties)

Er zijn diverse bouwoverleggen tussen Stadsherstel, adviseurs en architecten en Puur Produkties.
Daarnaast zijn er overleggen met de gemeente, de provincie, fondsen en subsidiegevers
Moeten er aanvullende afspraken gemaakt worden, dan doen we dat.
Uiteindelijk wordt de Genieloods niet overgedragen aan Puur, maar zal er een uitgebreid overleg plaatsvinden wanneer de huurder de loods betrekt en hoe de uitwisseling met het museum dan vorm zal krijgen. Puur zal net zoals ze met de Historische kring Diemen samenwerkt op het fort Diemerdam samenwerken op dit fort met het museum. Bij elke boeking van een bedrijf of particulier wordt een rondleiding over het fort aangeboden. Zodat zoveel mogelijk mensen kennis maken met de (historie van de) Stelling van Amsterdam.

Natuurlijk wordt er aandacht besteed aan de officiële opening waardoor het grote publiek op de hoogte wordt gesteld van de vernieuwde pleisterplaats.

7) Op welke manier wordt het toekomstig **beheer/onderhoud**, en daarmee de instandhouding van de projectresultaten, voor de lange termijn gewaarborgd?

Stadsherstel zal verantwoordelijk zijn voor het onderhoud en beheer van het pand, het terrein en de parkeerplaats. Als POM (Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud) heeft zij een eigen afdeling Onderhoud en Beheer. Deze afdeling stuurt de diverse onderhoudsmomenten in het monumentale vastgoed aan, te weten het dagelijks klachtenbeheer, het mutatieonderhoud en het meerjarenonderhoud.
In het kader van deze aanvraag lijkt het meerjarenonderhoud het meest relevant, aangezien de huurder verantwoordelijk zal zijn voor het dagelijks beheer.

Voor het meerjarenonderhoud gaat Stadsherstel in principe uit van een schildercyclus van zes jaar. Wanneer een pand aan de beurt is, wordt het pand in zijn geheel opgenomen en worden alle zaken aangepakt die blijken onderhoud te behoeven. Dat betreft dan herstel aan houtwerk, goten, dakbedekking en gevelwerk. Al

deze werken worden aanbesteed bij geselecteerde schildersbedrijven, aannemers en onderaannemers. Zij worden streng gecontroleerd door onze eigen inspecteurs op zowel kwaliteit van het restauratiewerk als op de wijze van werken.
De eigen afdeling onderhoudsbeheer bestaat uit één hoofd van deze afdeling met ruim 25 jaar ervaring in dit bedrijf, drie inspecteurs en één secretaresse. De kosten voor dit onderhoud is in het exploitatiedeel van de rendementsberekening opgenomen.

Zoals gezegd is de huurder verantwoordelijk voor het dagelijks beheer.

8) Wijze van **communicatie** naar de direct betrokkenen en de buitenwereld over het project. Als subsidie wordt verleend, hoe gaat u communiceren dat uw project (mede) mogelijk wordt gemaakt met financiële steun van de provincie Noord-Holland?

De naam en het logo van de provincie Noord-Holland zal geplaatst worden in alle communicatie-uitingen die Stadsherstel over dit project doet.
Denk hierbij aan uitingen op de website, in de digitale nieuwsbrief die naar meer dan 5.000 monumentgeïnteresseerden gestuurd wordt en in persberichten in het Stadsherstel Magazine met een oplage van 4000 exemplaren.

Verder heeft Puur Produkties ook uitgebreide ideeën over hoe de wereld te laten weten dat zij een invulling gaan geven aan de Genieloods van Fort aan den Ham. Raadpleeg hiervoor BIJLAGE 2.

9) Geef aan welke **vergunningen/ontheffingen** u voor de uitvoering van de werkzaamheden heeft aangevraagd of nog moet aanvragen en of deze al zijn verleend.
***Let op:** u bent zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en in bezit hebben van eventueel benodigde vergunningen/ontheffingen voor de uitvoering van uw project. Subsidieverlening betekent niet dat u geen vergunning(en)/ontheffing(en) meer hoeft aan te vragen of dat een vergunning-/onheffingaanvraag automatisch is goedgekeurd! Informatie over provinciale vergunningen en ontheffingen vindt u in het Digitaal Loket op onze internetpagina www.noord-holland.nl onder 'Ontheffingen en vergunningen'. Denkt u ook om eventuele gemeentelijke vergunningen of die van het waterschap.*

Bestemmingsplanwijziging
Omgevingsvergunning

Financiële gegevens

Let op: het is belangrijk dat u een sluitende begroting aanlevert. Eventuele co-financiers vermeldt u duidelijk in het schema onder 'financiering'. Stuur eventuele offertes mee ter onderbouwing van de begrote kosten. Onvoldoende ruimte? Voeg een aparte begroting als bijlage bij uw aanvraag.

- **Specificatie kosten (begroting)**
  - Splits de totale kosten uit op onderdelen. Eventuele voorbereidingskosten, plankosten, onvoorziene kosten, etc. geeft u als aparte posten op.
  - Als u in het (digitale) aanvraagformulier heeft aangegeven de BTW over dit project **wel** te kunnen verrekenen/compenseren, dan geeft u hier alle kosten **exclusief BTW** op.
  - Als u heeft aangegeven de BTW over dit project **niet** te kunnen verrekenen/compenseren, dan geeft u hier alle kosten **inclusief BTW** op.

Onderdeel	Kosten (€)
Aannemerskosten	442.316,59
Constructeur	2.200,00
Parkeerplaatsen, slopen stenen gebouwtje	9.000,00
Bodemonderzoek/BUS, ecologisch onderzoek, Ruimtelijke onderbouwing	7.100,00
Architect en begeleidingskosten	30.962,16
Leges	12.000,00
Totale kosten	**503.578,75**

- **Financiering**
  - Geef per co-financier (ook uw eigen bijdrage) aan welk bedrag wordt ingezet en of dit al is verleend.

Naam	**Bedrag (€)**	**Al verleend?** ja/nee
Eigen bijdrage	303.578,75	Ja, staat in de planning opgenomen
Gemeente ...	...	...
Derden, nl. ...	...	...
Overige inkomsten / bijdragen, nl. ...	...	...
Gevraagde subsidie	200.000,00	nee
Totale financiering	Klik hier als u tekst wilt invoeren.	

- **Voorschot**
  - Indien u meer dan € 10.000,- aan subsidie vraagt: wilt u direct een **voorschot** ontvangen? *Een voorschot bedraagt maximaal 80% van het verleende subsidiebedrag en kan in termijnen worden uitbetaald.*

☒ Nee: u kunt altijd op een later moment bij een voortgangsrapportage om een voorschot vragen.

☐ Ja: geef in onderstaand schema, vanaf de datum dat uw project start, in periodes van **drie maanden**, aan welke activiteiten en bijbehorende uitgaven plaats zullen vinden (het zogenaamde kasritme). Hierop bepalen wij het kasritme van de voorschotten. Onvoldoende ruimte? Voeg een apart overzicht kasritme als bijlage bij uw aanvraag. Wij streven er naar om de voorschotten in de eerste twee weken van iedere periode uit te betalen.

***Opmerking**: veranderingen in de uitvoering van de activiteiten moeten tijdig worden gemeld. Aan de hand daarvan kan onder meer het kasritme van de voorschotten worden bijgesteld.*

Planning (d-m-jj)	**(Deel-)activiteit**	**Verwachte uitgaven (€)**	**Toelichting**
... - ... - ... *Startdatum 1e periode van drie maanden*	- ... - ...	...	...
... - ... - ... *Startdatum 2e periode van drie maanden*	- ... - ...	...	...
... - ... - ... *Startdatum 3e periode van drie maanden*	- ... - ...	...	...
... - ... - ... *Startdatum 4e periode van drie maanden*	- ... - ...	...	...
... - ... - ... *Etc. (voor meerjarige projecten)*	- ... - ...	...	...

Voorblad begroting Herbestemming Genieloods Fort aan den Ham

Stadsherstel Amsterdam NV

d.d. 12-7-2016

		excl btw	btw bedrag	incl btw
Aannemerskosten		€ 442.316,59	€ 92.886,48	€ 535.203,07
Bijkomende kosten			*21%*	
Constructeur		€ 2.200,00	€ 462,00	€ 2.662,00
parkeerplaatsen		€ 5.000,00		
slopen stenen gebouwtje		€ 4.000,00	€ 840,00	€ 4.840,00
Bodemonderzoek/BUS		€ 3.450,00	€ 724,50	€ 4.174,50
Sonderingen		€ -	€ -	€ -
Actualisering ecologisch onderzoek flora en fauna		€ 1.200,00	€ 252,00	€ 1.452,00
Ruimtelijke onderbouwing		€ 2.450,00	€ 514,50	€ 2.964,50
Architect en begeleidingskosten	7%	€ 30.962,16	€ 6.502,05	€ 37.464,22
Leges		€ 12.000,00		€ 12.000,00
Totale kosten restauratie		€ 503.578,75	€ 102.181,75	€ 600.760,29

Herbestemming Genieloods Fort aan den Ham

uurloon 40,00

	Omschrijving	hoeveel heid	een-heid	Arbeid Norm	Arbeid Aantal	Materiaal prijs/eenh	Materiaal bedrag	Onderaanneming prijs/eenh	Onderaanneming bedrag	Totaal prijs/eenh	Totaal bedrag
	Horeca										
	Plafond hoogte BG	4,20	m¹								
	Vloeroppervlak (incl trap)	269,80	m²								
a	Buitendeuren en kozijnen										
				######							
				######		840,00		4840,00			
	gevelsparingen aanpassen	2,00	stuks	4,00	8,00	20,00	40,00			180,00	360,00
	openslaande deuren met glas en kozijn	2,00	stuks	16,00	32,00	1700,00	3400,00			2340,00	4680,00
	gevelpuien achter boerendeuren plaatsen	40,00	m²	2,00	80,00	400,00	16000,00			480,00	19200,00
	achterzetbeglazing in houtenframe achter de bestaande ramen plaatsen	25,50	m²					150,00	3825,00	150,00	3825,00
	subtotaal buitendeuren				120,00	uren	19440,00		3825,00		€ **28.065,00**
	7%										
b	Vloer aanpassen										
	bestrating optassen voor hergebruik	269,80	m²	0,20	53,96	1,25	337,25			9,25	2495,65
	grondafgraven en afvoeren (schone grond) tot 45cm - peil diep	107,92	m³					35,00	3777,20	35,00	3777,20
	PS- bekisting/bewapening en beton storten	269,80	m²					93,50	25226,30	93,50	25226,30
	zand/cementdekvloer aanbrengen 5cm dik	269,80	m²					20,00	5396,00	20,00	5396,00
	bestrating opnieuw aanbrengen in slappe kalkspecie	269,80	m²	0,75	202,35	7,00	1888,60			37,00	9982,60
	bestrating behandelen met olie	269,80	m²					20,00	5396,00	20,00	5396,00
	subtotaal vloer				256,31	uren	2225,85		39795,50		€ **52.273,75**
c	Verwarmingsinstallatie										
	paletkachel	1,00	post	40,00	40,00	15000,00	15000,00	18300,00	18300,00	34900,00	34900,00
	vloerverwarmingsbuizen en unit	269,80	m²	0,20	53,96	28,00	7554,40			55,40	9712,80
	luchtwarmte pomp	1,00	post			30000,00	30000,00			30000,00	30000,00
	luchtbehandelingskast plus kanalen en wtw	1,00	post			30000,00	30000,00			30000,00	30000,00
	subtotaal verwarmingsinstallatie				93,96	uren	82554,40		18300,00		€ **104.612,80**
d	Voorzetwand metal stud 75mm dik gevels	350,28	m²	0,75	262,71	18,00	6305,04			48,00	16813,44
	incl vlas isolatie										
	incl 12 mm spaanplaat	348,00	m2	0,22	76,56			14,00	4872,00	22,80	7934,40
	incl gipsplaten 12,5 mm dik										
	inclusief naden gipsplaten afsmeren	350,28	m²					8,75	3064,95	8,75	3064,95
	bouwkundige voorzieningen installaties	350,28	m²					2,00	700,56	2,00	700,56
	subtotaal voorzetwanden				339,27	uren	6305,04		8637,51		€ **28.513,35**
e	Plafond tussen spanten metal stud 75mm dik	269,80	m²	0,80	215,84	18,00	4856,40			50,00	13490,00

Herbestemming Genieloods Fort aan den Ham

uurloon 40,00

	Omschrijving	hoeveel heid	een-heid	Arbeid Norm	Arbeid Aantal	Materiaal prijs/eenh	Materiaal bedrag	Onderaanneming prijs/eenh	Onderaanneming bedrag	Totaal prijs/eenh	Totaal bedrag
	incl vlas isolatie										
	incl gipsplaten 12,5 mm dik										
	inclusief naden gipsplaten afsmeren	269,80	m²	0,15	40,47	3,20	863,36			9,20	2482,16
	bouwkundige voorzieningen installaties	269,80	m²					2,00	539,60	2,00	539,60
	subtotaal plafonds				256,31	uren	5719,76		539,60		€ **16.511,76**
f	Scheidingswand metal stud 75mm	60,00	m²	1,10	66,00	21,00	1260,00			65,00	3900,00
	incl vlas isolatie										
	incl 12 mm spaanplaat, 2 zijde										
	incl gipsplaten 12,5 mm dik, 2 zijde										
	inclusief naden gipsplaten afsmeren	120,00	m²					8,75	1050,00	8,75	1050,00
	bouwkundige voorzieningen installaties	60,00	m²					2,00	120,00	2,00	120,00
	subtotaal scheidingswanden				66,00	uren	1260,00		1170,00		€ **5.070,00**
g	Binnendeuren	14,00	st								
	deurkozijnmeranti 56 x 104 nw	14,00	st	1,00	14,00	100,00	1400,00			140,00	1960,00
	vlakke deuren spaangevuld	14,00	st	3,00	42,00	160,00	2240,00			280,00	3920,00
	stelpost hang en sluitwerk aankoop + montage	14,00	st	1,00	14,00	125,00	1750,00			165,00	2310,00
	nwe geprofileerde aftimmerlatten	154,00	m¹	0,15	23,10	4,75	731,50			10,75	1655,50
	subtotaal binnendeuren				93,10	uren	6121,50				€ **9.845,50**
h	Wandtegels 150X150 gelijmd. Toiletten en keuken € 25,- p/m2 aankoop.										
	verlijmen wandtegels	100,00	m²					33,00	3300,00	33,00	3300,00
	aankoop tegels:	70,00	m²			25,00	1750,00			25,00	1750,00
	meerkosten vloertegels tov wandtegels	40,00	m²			45,00	1800,00			45,00	1800,00
	tegelwerk voegen	100,00	m²					3,20	320,00	3,20	320,00
	kitvoeg inwendige hoeken + sanitair	84,00	m¹					5,00	420,00	5,00	420,00
	subtotaal wandtegels					uren	3550,00		4040,00		€ **7.590,00**
i	Aansluitingen										
	vetvangput, buffervat en iba ingraven en aansluiten. Inclusief tekenen en aanvragen.	1,00	post					50000,00	50000,00	50000,00	50000,00
	brandblussers	1,00	post					2000,00	2000,00	2000,00	2000,00
	aansluitingen nutsbedrijven	1,00	post					24000,00	24000,00	24000,00	24000,00
	subtotaal aansluitingen					uren			76000,00		€ **76.000,00**
j	Aftimmerwerk algemeen										
	klein timmerwerk	1,00	ps	40,00	40,00	500,00	500,00			2100,00	2100,00
	subtotaal aftimmerwerk algemeen				40,00	uren	500,00				€ **2.100,00**

Herbestemming Genieloods Fort aan den Ham

uurloon 40,00

	Omschrijving	hoeveel heid	een-heid	Arbeid		Materiaal		Onderaanneming		Totaal	
				Norm	Aantal	prijs/eenh	bedrag	prijs/eenh	bedrag	prijs/eenh	bedrag
k	Elektrawerkzaamheden										

Herbestemming Genieloods Fort aan den Ham

uurloon 40,00

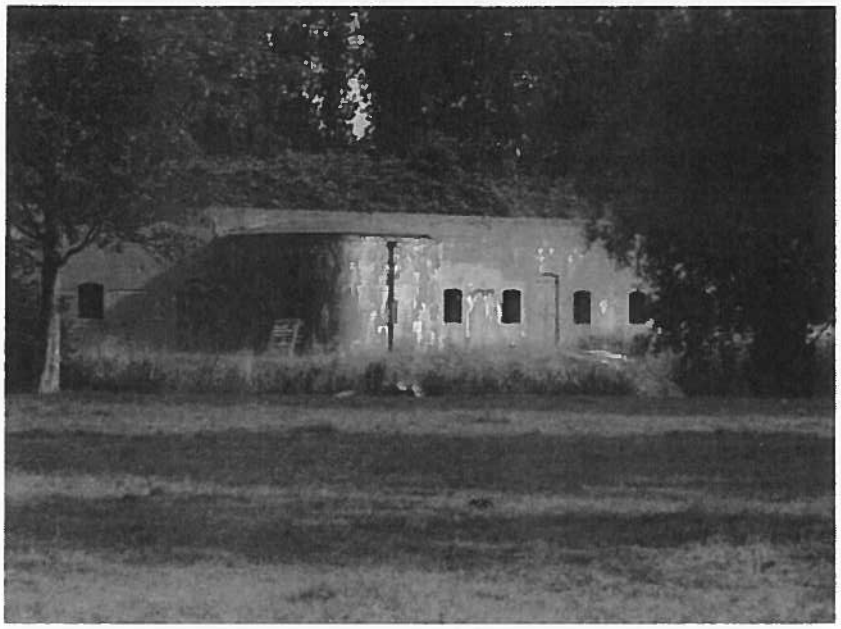
	Omschrijving	hoeveel heid	een-heid	Arbeid		Materiaal		Onderaanneming		Totaal	
				Norm	Aantal	prijs/eenh	bedrag	prijs/eenh	bedrag	prijs/eenh	bedrag
	groepenkast, leidingwerk, lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen aanleggen en aansluiten.	1,00	post					19300,00	19300,00	19300,00	19300,00
	subtotaal elektrainstallatie					uren			19300,00		€ **19.300,00**
l	Schilderwerk										
	nieuwe wanden en plafond dekkend sausen in een lichte kleur	740,08	m²					12,00	8880,96	12,00	8880,96
	binnendeurkozijnen, binnendeuren en overig aftimmerhout voorbehandelen en aflakken	80,00	m²					42,00	3360,00	42,00	3360,00
	subtotaal schilderwerk					uren			12240,96		€ **12.240,96**
m	Sanitair										
	tapwaterinstallatie	1,00	post					6300,00	6300,00	6300,00	6300,00
	sanitair toilet leveren	6,00	stuks					500,00	3000,00	500,00	3000,00
	sanitair wastafels, spiegels	4,00	stuks					350,00	1400,00	350,00	1400,00
	sanitair afmonteren	1,00	post	40,00	40,00					1600,00	1600,00
	subtotaal sanitair				40,00	uren			10700,00		€ **12.300,00**
n	bestrating										
	grond deels afgraven, zand aanbrengen en terras bestrating aanbrengen (betonklinkers)	150,00	m²	1,00	150,00			28,00	4200,00	68,00	10200,00
	subtotaal bestrating				150,00	uren			4200,00		€ **10.200,00**

Herbestemming Genieloods Fort aan den Ham

uurloon 40,00

	Omschrijving	hoeveel heid	een-heid	Arbeid Norm	Arbeid Aantal	Materiaal prijs/eenh	Materiaal bedrag	Onderaanneming prijs/eenh	Onderaanneming bedrag	Totaal prijs/eenh	Totaal bedrag
	Samenvatting										
a	subtotaal buitendeuren				120,00		19440,00		3825,00		28065,00
b	subtotaal vloer				256,31		2225,85		39795,50		52273,75
c	subtotaal verwarmingsinstallatie				93,96		82554,40		18300,00		104612,80
d	subtotaal voorzetwanden				339,27		6305,04		8637,51		28513,35
e	subtotaal plafonds				256,31		5719,76		539,60		16511,76
f	subtotaal scheidingswanden				66,00		1260,00		1170,00		5070,00
g	subtotaal binnendeuren				93,10		6121,50				9845,50
h	subtotaal wandtegels						3550,00		4040,00		7590,00
i	subtotaal aansluitingen								76000,00		76000,00
j	subtotaal aftimmerwerk algemeen				40,00		500,00				2100,00
k	subtotaal elektrainstallatie								19300,00		19300,00
l	subtotaal schilderwerk								12240,96		12240,96
m	subtotaal sanitair				40,00				10700,00		12300,00
n	subtotaal bestrating				150,00				4200,00		10200,00
					1454,95	uren	€ 127.676,55		€ 198.748,57		€ 384.623,12
	ABK/BK/winst/risico/car etc 15%	1,0	post								€ 57.693,47
	Totaal afbouw	**1,0**	**post**								**€ 442.316,59**
	Totaal afbouw exclusief btw										€ 442.316,59
	Overige werkzaamheden 21% btw										€ 442.316,59
	Btw bedrag 21% btw										€ 92.886,48
	Totaal afbouw inclusief btw										**€ 535.203,07**

Plan voor de Genieloods bij Fort aan Den Ham



produkties bv

Inhoudsopgave

produkties bv

De ondernemers

In 2005 hebben [redacted] Puur Produkties opgericht. Puur Produkties is de full service cateraar die een evenement tot een unieke belevenis maakt. Met passie voor verrassen en drive voor kwaliteit ontwikkelen zij een concept op maat voor groepen vanaf 50 personen. Van streek- en seizoens producten maken zij culinaire smaaksensaties; het aanbod varieert van borrelhapjes tot uitgebreid diner. Naast catering regelen zij - met vaste partners - locatie en entertainment. De styling doet Puur Produkties in eigen beheer, waarbij zij gebruik maken van objecten die speciaal voor Puur Produkties zijn ontworpen.

Sinds 2010 zijn de ondernemers pachter van de horeca op de Amsterdamsche Hockey & Bandy Club gevestigd in het Amsterdamse bos. Deze hockeyclub is de grootste van Nederland, bij zowel de dames als bij heren spelen vele hockey internationals. 2400 leden trainen en spelen gedurende de week. De locatie is 7 dagen in de week geopend en is alleen gesloten in de zomerstop. Voor de businessclub bestaande uit onder andere ABN Amro, Accenture en Eiffel worden regelmatig exclusieve ruimtes ingericht voor vergaderingen en presentaties. Uiteraard kunnen deze ruimtes ook worden gehuurd door de leden voor een verjaardagsfeest, borrel of andere gelegenheid.

In 2012 zijn de ondernemers beherend pachter geworden van Paviljoen Puur bij Fort Diemerdam
Paviljoen Puur is een evenementenlocatie bij Fort Diemerdam, onderdeel van de Stelling van Amsterdam. Het innovatieve design gebouw ligt midden in 3,5 hectare groen, op fietsafstand van de stad. Paviljoen Puur is exclusief te reserveren voor zakelijke evenementen of huwelijken. Paviljoen Puur is een officiële trouwlocatie. Het gebouw heeft op de eerste etage plaats voor 80 gasten, op de begane grond is ruimte voor 125 gasten. Het terrein biedt mogelijkheden voor grotere aantallen én buitenactiviteiten, bijvoorbeeld rondom de buitenkeuken met houtgestookte oven en grill. De Fortwachterswoning op het terrein is geschikt voor kleinere groepen. Op zondag is Paviljoen Puur geopend van 12.00 tot 18.00 uur voor publiek.

Kracht

De kracht van de ondernemers is het binnenhalen maar vooral ook het behouden van gasten en klanten. Vrijwel iedere gast komt nog een keer langs op de locatie of boekt een vervolg evenement. Dit wordt verwezenlijkt, doordat er continu wordt gelet op de kwaliteit van de dienst en product die wordt geleverd. Tevens wordt er nauwlettend gekeken naar nieuwe ontwikkelingen in de markt. Uniek is ook de combinatie van eigenschappen en bekwaamheden van de ondernemers. [redacted] creatief en innovatief en [redacted] regelt vol overgave de verkoop. De ondernemers hebben de volgende kernwaarden zowel privé als zakelijk

- Plezier
- Passie
- Respect
- Aandacht
- Authenciteit

produkties bv

Exploitatie Genieloods bij Fort aan den Ham 2016

Strategie

Missie

De ondernemers willen van de Genieloods bij Fort aan den Ham een bijzondere locatie maken voor zowel de particuliere als de zakelijke markt. De activiteiten op deze locatie worden georganiseerd vanuit Puur Produkties moeten speciaal, verrassend en bijzonder zijn, waarin de geschiedenis van Fort aan den Ham centraal staat. De locatie moet kwaliteit (blijven) uitstralen door continu te blijven innoveren en nieuwe ideeën te verzinnen voor volwassenen en voor kinderen. De kwaliteit en ideeën zijn afgestemd op de trends van de toekomst met respect voor de natuur en haar omgeving, waarin de beleving centraal staat.

'Ervaren' en 'beleven' zijn de toverwoorden voor de Genieloods bij Fort aan den Ham. Voor zowel de particuliere en zakelijke markt willen wij een ervaring en belevenis creëren, zodat wij een persoonlijke en gedenkwaardige indruk bij de gast achterlaten.

Doelen

De Genieloods bij Fort aan den Ham binnen 3 jaar een belangrijke, creatieve en culturele ontmoetingsplaats laten worden voor jong en oud gericht op de particuliere en zakelijke markt waarin respect, passie en authenciteit centraal staat.

Doel voor de gasten

Als toplocatie de dromen en fantasieën van de gasten verwezenlijken. Voor zowel jong als oud geïnspireerd door de prachtige omgeving en faciliteiten die de Genieloods bij Fort aan den Ham ons biedt. Flexibiliteit en het op maat leveren van concepten vormen de basis van onze kracht.

Maatschappelijke doelen

De ondernemers staan stil bij de rol van de onderneming in de samenleven en willen graag ondersteuning geven aan bepaalde doelen, want om succesvol te zijn moet je ook kunnen delen.

De Genieloods bij Fort aan den Ham kan dit doen door bijvoorbeeld:

- MVO ondernemen

  Om een zo duurzaam mogelijke product te kunnen bieden, wordt – waar mogelijk – al enkele jaren gewerkt met producten die worden geteeld met respect voor de seizoenen, vrij zijn van chemische bestrijdingsmiddelen en een gegarandeerde herkomst hebben. Maar ook minder energieverbruik (andere kooktechnieken, spaarlampen, groene aggregaten), minimalisering van watergebruik en Logistieke efficiëntie dragen bij aan deze ambitie

- Kennis ontmoetingsplaats maken voor kinderen

Organisatie van een aantal kindermiddagen bij de Genieloods over o.a. de historie van Fort aan den Ham met activiteiten zoals schilderen voor kinderen onder leiding van de Noord Hollandse kunstenaar Boxie "We gaan samen de wereld een stukje mooier maken" en een bezoek van de mini exposities. Scholen, kinderdagverblijven en buitenschoolse opvanglocaties kunnen hier tegen een kleine vergoeding gebruik van maken.

- Organisatie Kindertheater

In de zomerperiode willen wij buitenvoorstellingen geven tegen een gereduceerde prijs. Wij hopen dit te kunnen bereiken door inkomsten uit kaartverkoop, sponsorgelden en wellicht vanuit een subsidie De buitenvoorstelling zal speciaal worden geschreven over de historie van Fort aan den Ham.

produkties bv

Marketingbeleid

Uitgangspositie

De Genieloods bij Fort aan den Ham kan zich de komende jaren richten op een marktpenetratie groeistrategie.

Realisatie en ontwikkeling 2016-2020

Website

De website zal worden ontwikkeld met een CMS systeem. Door het CMS systeem kan de website 24 uur per dag worden onderhouden. Persberichten, nieuwe concepten en nieuws kunnen direct worden geplaatst. Automatisch worden hiermee het aantal hits op zoekmachines verhoogd. Dit heeft als gevolg dat het aantal bezoekers op de website per dag zal gaan stijgen. Aansluitend wordt gewerkt aan de zoek optimalisatie, die door een externe specialist zal worden uitgevoerd. Een hogere rangschikking op Google betekent een grotere kans op het aanvragen van een offerte voor de zakelijke en particuliere markt en een verbreding van de naamsbekendheid van de Genieloods bij Fort aan den Ham

Brand marketing

Door het inzetten van onze kennis betreft brandmarketing zal het merk de Genieloods bij Fort aan den Ham worden gepositioneerd, zodat het merk de Genieloods bij Fort aan den Ham een hogere merkwaarde gaat krijgen.

Free publicity

Free publicity geeft de ondernemers de kans om bij een grotere groep potentiële klanten bekend te raken. De ondernemers zijn gewend om artikelen te laten plaatsen in verscheidene bladen, kranten, forums etc. De ondernemers weten wat nieuwswaarde is. Het is voor ons een strategie om regelmatig in de media aanwezig te zijn, zodat we de kernboodschap van de Genieloods bij Fort aan den Ham kunnen benadrukken en de klantenkring kunnen vergroten. Door een goed persbeleid willen wij de naamsbekendheid en de merkbeleving beïnvloeden tegen een fractie van de prijs van adverteren. We versturen persberichten naar diverse portaalsites, tijdschriften en naar kranten in Uitgeest en omgeving.

De sponsorlidmaatschappen en het verzorgen van speciale evenementen, waaraan goede doelen zijn verbonden, zullen in 2016 verder worden uitgewerkt.

Mond-tot-mondreclame

Mond-tot-mondreclame is de belangrijkste vorm van reclame voor de Genieloods Fort aan den Ham. Als de klant tevreden is, vertelt hij dit graag door aan de omgeving. Van elk bezoek komt een bezoek. Van elke opdracht, komt een nieuwe opdracht. Het is voor ons van essentieel belang om de hechte gasten en klantenrelaties op te bouwen en te behouden.

Voor ons is namelijk het domino-effect van mond-tot-mondreclame belangrijk, maar het biedt ons ook de mogelijkheid om het merk verder uit te bouwen. Gasten moeten het fijn vinden om de Genieloods bij Fort aan den Ham te bezoeken.

produkties bv

Verkoopbeleid

Uitgangspositie

De Genieloods bij Fort aan den Ham luistert naar haar gasten en springt in op de nieuwe trends in de markt en maakt duidelijke en overzichtelijke offertes op maat, geheel afgestemd op de wensen en behoeften van de zakelijke markt en particuliere markt voor het huren van een exclusieve ruimte. Daarbij worden de gasten gastvrij ontvangen in een mooie omgeving. Zo proberen wij de wensen en behoeften van de gasten te vervullen. Doordat de gasten enorm veel wensen hebben en slechts weinig behoeften, is er veel ruimte voor creativiteit en dus voor "onderscheidend vermogen". Anders zijn dan de concurrent en daarmee niet alleen opvallen, maar ook een nieuwe wens creëren bij de gasten (van de concurrent)

Realisatie en ontwikkeling 2016-2020

- Het stimuleren van een gemotiveerd uitvoerend team
- Benutten van sponsorschappen en lidmaatschappen van stichtingen en verenigingen

Stimuleren gemotiveerd uitvoerend en verkoopteam

Het uitvoerteam dient continu te worden gemotiveerd. Zij hebben immers het eerste contactmoment met de gast. Het is van evident belang dat de kennis en de vaardigheden van het team op niveau blijft en zelfs naar een hoger niveau wordt getild. Dit wordt gerealiseerd door het mee laten lopen van het team op alle facetten op de vloer, het proeven van het eten, het samenstellen van culinaire voorstellen in samenspraak met de koks. De medewerkers weten zo precies wat zij verkopen en kunnen zij iedere vraag van de gast beantwoorden.

Producten / omzetontwikkeling

Productmarkt combinaties

De ondernemers willen van de Genieloods bij Fort aan den Ham een aantrekkelijke en culturele locatie maken voor recreanten uit de regio in combinatie met vergadermogelijkheden, congresmogelijkheden etc. voor bedrijven. Daarnaast willen zij in de Genieloods bij Fort aan den Ham kunstenaars en musici een kans geven om andere gasten te laten genieten van hun kunst en muziek. Recreanten willen zij kennis laten maken met een aantal terugkerende activiteiten per jaar. Bijvoorbeeld een boerenlandmarkt, waarbij er producten worden verkocht uit de streek, een voorstelling van het kindertheater in combinatie met de mini exposities van Fort aan den Ham

PMC 1	Het verzorgen van food en beverage voor het bedrijfsleven en particulieren in een exclusief gehuurde ruimte van de Genieloods bij Fort aan den Ham. Bijvoorbeeld barbecues, personeelsfeesten, bruiloften, verjaardagen, vergaderingen en andere bijeenkomsten in combinatie met bezoek aan de mini exposities van Fort aan den Ham
PMC 2	Organisatie van een aantal terugkerende culturele en buurtactiviteiten met als uitgangspunt educatie en het stimuleren van jong talent op het gebied van kunst en cultuur

produkties bv

Omzetontwikkeling

Om een goed inzicht te krijgen in de omzetontwikkeling is het ook handig te kijken naar klantgroepen. We maken onderscheid in de volgende klantgroepen:

1. Zakelijk
    a. Vaste klanten uit het netwerk van de ondernemers
    b. Nieuwe zakelijke klanten

2. Particulieren
    a. Recreanten die de terugkerende culturele en buurtactiviteiten bezoeken
    b. Particulieren die een exclusieve ruimte willen huren van de Genieloods bij Fort aan den Ham

Uitgeest

Fort aan den Ham

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Uitgeest

Fort aan den Ham

Ruimtelijke onderbouwing

identificatie

identificatiecode:
n.v.t.

projectnummer:
192001.20160930

opdrachtleider:
[redacted]

planstatus

datum:
22-08-2016

status:
concept

[redacted] BNSP

[redacted]nl

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

© Rho Adviseurs bv
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Stelling van Amsterdam is een voormalige verdedigingslinie rondom het centrum van Amsterdam. De stelling is 135 kilometer lang en omvat bevat forten, inundatievelden en dijken. In 1996 is de Stelling van Amsterdam aangewezen als Unesco-werelderfgoed. De stelling loopt ook door het gebied tussen de kernen Uitgeest en Krommenie. Binnen het grondgebied van de gemeente Uitgeest liggen hierin onder andere het Fort bij Krommeniedijk en het Fort aan den Ham.

Stadsherstel Amsterdam N.V. heeft als doel het bewaren van gebouwd erfgoed voor volgende generaties. Zij heeft de verantwoordelijkheid op zich genomen om een aantal forten uit de Stelling van Amsterdam, waaronder de forten binnen het grondgebied van de gemeente Uitgeest, te restaureren en een duurzame herbestemming te geven.

In het verleden heeft zij reeds het Fort aan den Ham, gerestaureerd. Van de bijbehorende genieloods is, in afwachting tot herbestemming, alleen het casco gerestaureerd. Nu wil zij komen tot een duurzame herbestemming. Het idee ligt voor om de genieloods in exploitatie te geven aan een full-service cateraar. Deze wil hier een ontmoetingsplaats maken voor zowel de particuliere als de zakelijke markt. Met deze invulling wordt tevens het bezoek aan het fort zelf en de duurzame instandhouding daarvan gestimuleerd.

Deze functie is echter niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen. Aan deze procedure van de Wabo kan slechts medewerking worden verleend indien sprake is van een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de besluitvorming een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Om aan de genoemde eisen te voldoen is dit document opgesteld dat de ruimtelijke onderbouwing voor het afwijken van het bestemmingsplan bevat.

1.2 Ligging projectgebied

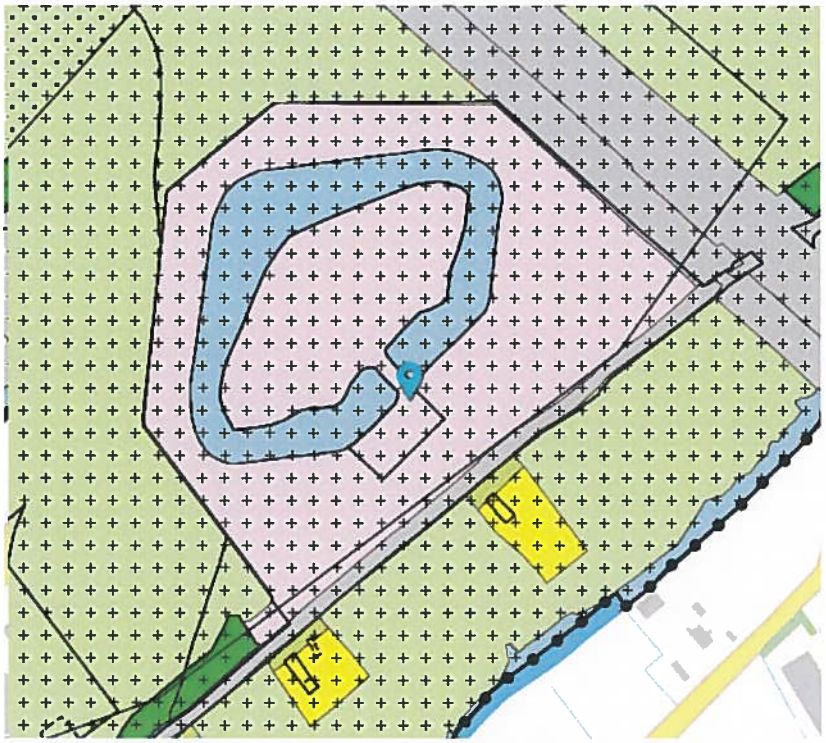
Het projectgebied betreft de genieloods bij het Fort aan den Ham. Dit fort ligt ten zuidoostelijk van de kern Uitgeest, ten zuiden van de Provincialeweg en de spoorlijn Krommenie-Uitgeest, aan de weg Busch en Dam. In figuur 1.1 is de exacte ligging van het projectgebied weergegeven.

figuur 1.1 - ligging projectgebied (bron: google maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Uitgeest op 25 november 2014. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor de genieloods de bestemming 'Fort'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke activiteiten die gerelateerd zijn aan het verenigingsleven en verenigbaar zijn met de cultuurhistorische waarden van het fort en voor extensieve dagrecreatie. De beoogde exploitatie van de genieloods past niet binnen de gebruiksbepalingen van deze bestemming

Verder geldt de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 1. Deze bestemming is opgenomen voor de bescherming van mogelijke archeologische waarden in de bodem.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: Bestaande situatie en planbeschrijving;
- hoofdstuk 3: Ruimtelijke beleidskaders;
- hoofdstuk 4: Sectorale onderzoeken naar de milieuaspecten;
- hoofdstuk 5: Juridische toelichting;
- hoofdstuk 6: Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven en wordt ingegaan op de gewenste toekomstige ruimtelijke ontwikkeling.

2.2 Bestaande situatie

Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Uitgeest. Het ligt zuidoostelijk van de kern Uitgeest, nabij de kern Krommenie. Kenmerkend voor dit deel van het buitengebied is de waterstructuur van de polders, meren en plassen, waaronder het Uitgeestermeer en Alkmaardermeer. Het buitengebied wordt doorsneden door de Provincialeweg N203, die Uitgeest en Krommenie verbindt, met direct ten zuiden hiervan de spoorlijn.

Door dit gebied loopt de De Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam, vanaf 1996 op de Werelderfgoedlijst van de Unesco, is een militair verdedigingswerk dat tussen 1870 en 1915 is aangelegd ter bescherming van Amsterdam. De verdedigingsring van 135 km lang bestaat uit dijken met dammen en sluizen, terreinen die onder water kunnen worden gezet (inundatie) en 46 forten. Sinds 1956 heeft de Waterlinie geen verdedigingsfunctie meer. Naast de cultuurhistorische waarden heeft de stelling steeds meer een functie voor recreatie; diverse fietspaden lopen langs de stelling en veel forten hebben inmiddels een nieuwe functie gekregen.

Het Fort aan den Ham is één van deze forten. Fort aan den Ham is omringd door een fortgracht en toegankelijk via een brug. De bouw is gestart met de aanleg van de aarden wallen in 1896. Het gebouwde deel van het fort was in 1903 gereed. Het fort is niet meer in gebruik voor militaire doeleinden maar opengesteld voor bezoek.

afb.2.1 historische foto Fort aan den Ham (bron: www.fortaandenham.nl)

Buiten de gracht, naast de brug, bevindt zich de houten genieloods. Deze werd gebruikt voor de opslag van de inventaris in vredestijd. Deze loods heeft een afmeting van 7,6 bij 35,5 meter. De hoogte van begane grond is 4,2 meter. Van deze loods is het casco door Stadsherstel N.V. gerestaureerd, in afwachting van een nieuwe invulling.

afb.2.3 luchtfoto Fort aan den Ham met naast de brug de genieloods (bron: google maps)

afb.2.2 genieloods (bron: Stadsherstel N.V.)

2.3 Toekomstige situatie

Stadsherstel heeft inmiddels een partij gevonden voor de exploitatie van de genieloods. Het betreft een cateringbedrijf dat de loods wil gaan gebruiken als bijzondere locatie voor besloten bijeenkomsten. Hierbij zullen arrangementen aangeboden gaan worden waarbij een combinatie wordt gezocht met het fort en het aangrenzende buitengebied; er zal dus nadrukkelijk sprake zijn van een wisselwerking met de omgeving: de genieloods wordt een plek voor bijzondere ontmoetingen tussen mens, geschiedenis, cultuur en natuur.

afb.2.3 genieloods (bron: Stadsherstel NV)

De exploitatie van de loods richt zich op twee doelgroepen: de zakelijke markt en de particulieren. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld barbecues, personeelsfeesten, bruiloften, verjaardagen, vergaderingen en andere bijeenkomsten. Voor de omgeving zal tevens een aantal terugkerende culturele en buurtactiviteiten met als uitgangspunt educatie en het stimuleren van jong talent op het gebied van kunst en cultuur. Mogelijk zal de loods op zondag ook geopend zijn voor passanten; er zal echter geen sprake zijn van een exploitatie als restaurant (dus in de avonduren). Overigens zal in de loods zelf geen eten bereid worden.

afb.2.4 interieur genieloods (bron: Stadsherstel NV)

Tussen de genieloods en het fort zal een terras worden aangelegd. Op deze plaats staat nu een stenen gebouwtje dat geen onderdeel van het historisch ensemble is. Dit zal in het kader van de ontwikkeling afgebroken worden. Hierdoor wordt de oorspronkelijke zichtrelatie tussen de genieloods en het fort hersteld.

Bij de entree van het fort ligt een parkeerterrein, waar ruimte is voor 39 auto's. Op dit moment vindt het parkeren op het gras plaats. Ten behoeve van de ontwikkeling zal dit terrein verbeterd worden. De huidige plannen gaan uit van een halfverharding om zo het groene beeld van het fort niet aan te tasten. Bij drukke evenementen zal ook naast de genieloods geparkeerd worden. Ook hier zal halfverharding aangebracht worden, zodat het groene aanzicht behouden blijft.

2.4 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het Fort aan den Ham ligt aan de weg Busch en Dam. Deze weg geeft aansluiting op de Provincialeweg N203. Via deze weg zijn de kernen Uitgeest en Krommenie te bereiken. Verder geeft deze weg aansluiting op de rijkswegen A8 en A9. Langs de Provincialeweg liggen vrijliggende fietspaden. De ontsluiting per auto en fiets is dus goed te noemen.

Parkeerbehoefte
De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van kencijfers uit het CROW, publicatie 317. Voor de beoogde functie zijn geen specifieke kencijfers bekend. De initiatiefnemer organiseert bijeenkomsten vanaf 50 personen tot ca. maximaal 120. Deze 120 personen komen met name in de avondperiode. Gemiddeld zullen meerdere mensen per auto komen. Daarnaast zal het personeel met één of twee auto's komen. Naar verwachting en op basis van ervaring op andere locaties zullen er zo'n 50 parkeerplaatsen nodig zijn om deze capaciteit op te vangen. Rondom het fort is het mogelijk om deze parkeervraag op te vangen. Aan de noordzijde van de toegangsweg is nu een parkeerterrein waar plaats is voor 39 auto's. Naast de genieloods kunnen bij pieken ook ca. 14 auto's worden geparkeerd.

Bij grotere evenementen, die bijvoorbeeld voor bedrijven worden georganiseerd, zal gebruik worden gemaakt van gezamenlijk vervoer vanaf een ontmoetingsplek.

Mogelijk wordt de locatie op zondagen gebruikt als pleisterplaats, met name gericht op fietsers (theehuis). Voor een dergelijke functie kan uitgegaan worden van een kencijfer voor café/bar/cafetaria. Dit cijfer bedraagt 6 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo en resulteert, uitgaande van maximaal een oppervlakte van circa 300 m^2 in een parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen.

Verkeersgeneratie
Zoals aangegeven wordt uitgegaan van circa 30 parkeerplaatsen. In principe is de loods niet openbaar toegankelijk. Bij evenementen zal er dan ook een beperkte verkeersgeneratie zijn: bezoekers komen aan bij aanvang van het evenement en vertrekken na afloop. Uitgaande van een turnover van 4 leidt dit tot 120 verkeersbewegingen.

Conclusie
De bereikbaarheid van de locatie, zowel per auto als per fiets, is goed te noemen. Op eigen terrein is de parkeerbehoefte op te vangen. De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling is beperkt.

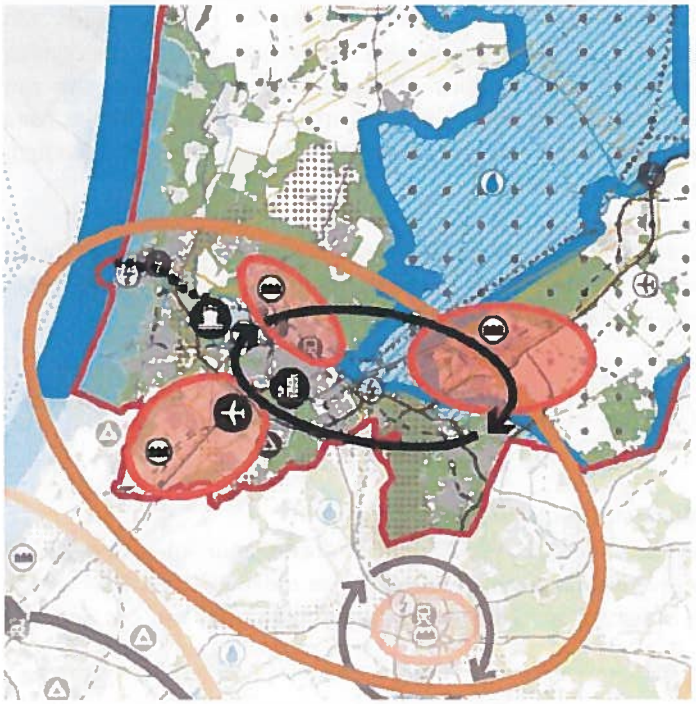
Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal- en lokaal beleid beknopt samengevat. Tevens is de beoogde ontwikkeling getoetst aan dit beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)



Uitsnede kaart Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei,

stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Deze doelen zijn vertaald in nationale belangen. Voor dit bestemmingsplan zijn de nationale belangen 'ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten' en 'ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Het Rijk onderkent dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit aan een gebied geven. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van groeiend belang voor de concurrentiekracht van Nederland. In de Structuurvisie is opgenomen, dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. In deze gebieden zijn ontwikkelingen mogelijk, mits deze de aan de uitzonderlijke universele waarde verbonden kernkwaliteiten behouden of versterken. Dit bestemmingsplan maakt de noodzakelijke restauratie van het fort en het herstel van de historische context mogelijk. De kernkwaliteiten van het UNESCO-erfgoed Stelling van Amsterdam zijn daarbij uitgangspunt, en worden versterkt én voor de toekomst geborgd. Het bestemmingsplan is daarom in lijn met het Rijksbeleid.

In de omgeving ligt ecologische hoofdstructuur (EHS). Dit gebied wordt uiterlijk in 2018 door provincies gerealiseerd. De EHS is beschermd, middels het 'nee, tenzij' - principe. Het projectgebied ligt zelf niet in de ecologische hoofdstructuur en is zo kleinschalig dat de waarden niet aangetast worden.

Het beleid ten aanzien van nationale landschap, zoals nu opgenomen in de Nota Ruimte, is niet langer een rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

3.2.2 Artikel 3.1.6. van het Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte.

Voorliggend plan betreft de transformatie van een bestaand gebouw. Dat wordt niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft daarmee niet doorlopen te worden.

3.2.3 Luchthavenindelingsbesluit LIB (2003)

Het rijksbeleid ten aanzien van de ontwikkelingen van Schiphol is geformuleerd in de Wet Luchtvaart. Deze is vertaald in twee uitvoeringsbesluiten: het Luchthavenverkeersbesluit en het Luchthavenindelingsbesluit. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen in overeenstemming te zijn met het Luchthavenindelingbesluit. In dit besluit worden beperkingengebieden ten aanzien van Schiphol weergegeven met betrekking tot externe veiligheid, geluidbelasting, hoogtebeperkingen en vogelaantrekkende werking.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Provinciale structuurvisie (geconsolideerde versie 2015)

De provincie Noord-Holland heeft haar plannen, toekomstbeelden en ambities voor de komende 3 decennia vastgelegd in de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040', vastgesteld door Gedeputeerde Staten (GS) op 16 februari 2010:

- toekomstbestendig en duurzaam bouwen;
- aandacht voor de ruimte buiten de woongebieden;
- leefgebieden worden belangrijker;
- de combinatie van wonen, economie en landschap vormen méér een drie-eenheid dan voorheen.

Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen, speelt ze in op de bevolkingskrimp op langere termijn. Door in te zetten op het op eigen grondgebied realiseren van duurzame energie draagt ze actief bij aan de CO_2-reductie. Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteitenbergingen houdt ze de voeten droog. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, in te werken en te bezoeken.

Het projectgebied maakt deel uit van de Noord-Hollandse landschappen, waarvoor de provincie het doel heeft om kaders te ontwikkelen voor behoud van deze landschappen. Ten behoeve van de beleidsmatige vertaling van structuurvisie naar verordening is de Ruimtelijke Provinciale Verordening vastgesteld door GS.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord Holland (2016)

De verordening richt zich voornamelijk op de inhoud van bestemmingsplannen. Het gaat hierbij niet alleen om de juridische inhoud, maar ook om de inhoud van de toelichting. De provinciale verordening heeft voornamelijk betrekking op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. In het kader van de beoogde ontwikkeling is toetsing aan de volgende artikelen uit de verordening van belang.

regels landelijk gebied

De verordening bevat regels voor het landelijk gebied. Relevant is artikel 14, dat ingaat op 'Overige vormen van verstedelijking'. In dit geval is dit lid niet aande orde. De definitie van verstedelijking luidt: " ontwikkeling van functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover de hiervoor genoemde functies het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken". In dit geval is er geen sprake van het oprichten van nieuwe bebouwing. Voor dit onderdeel is de ontwikkeling in lijn met de verordening.

UNESCO-werelderfgoederen
Verder bevat de verordening regels over UNESCO-werelderfgoederen van uitzonderlijke universele waarden. In artikel 22 van de verordening is opgenomen dat uitsluitend mag worden voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de UNESCO-werelderfgoederen voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Juist voor het behoud van het werelderfgoed is het van belang een nieuwe functie in de genieloods onder te brengen, waarmee restauratie en behoud van de cultuurhistorische context in de toekomst geborgd is. Het plan is dus in lijn met het gestelde in de Provinciale verordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Uitgeest 2020 (2009)

De Toekomstvisie Uitgeest 2020, met als motto "Inbreiden waar mogelijk, uitbreiden waar nodig", dient als basis voor de structuurvisie. De visie moet een duidelijk beeld geven van de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. De visie zelf is een vertaling van alle ontvangen signalen over de toekomst van Uitgeest, met inachtneming van rijks- en provinciale randvoorwaarden. In de visie komen deze allemaal aan de orde. Ook zijn enkele overige taken in het kader van de waterhuishouding in de visie vertaald.
Gezien het gegeven dat Uitgeest moet groeien om te overleven, maar dat de ruimtelijke betekenis van Uitgeest als zeer belangrijk wordt ervaren, zijn in het kader van de visie meerdere afwegingen van ruimtelijke, maatschappelijke en financiële aard gemaakt, die hebben geleid tot de nu voorliggende visie. De hoofdpunten van deze visie zijn:

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

3.4.2 Structuurvisie Uitgeest 2020 (2010)

De structuurvisie geeft een visie op het ruimtelijke beleid voor de komende tien jaar en is een doorvertaling van de toekomstvisie. De inhoud van een structuurvisie geeft ondermeer de richting aan van bestemmingsplannen die in de toekomst zullen worden vastgesteld. Eén van de doelstellingen uit de structuurvisie is om cultuurhistorische elementen in de gemeente te behouden. Het Fort aan den Ham, als onderdeel van de Stelling van Amsterdam, behoort hiertoe. Genoemd wordt dat daar waar ontwikkelingen plaatsvinden cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk in de gebiedsontwikkeling moeten worden geïntegreerd.

3.4.3 Welstandsnota Uitgeest (2011)

In de Welstandsnota zijn welstandscriteria opgesteld waarmee de gemeenteraad aangeeft welk beleid wordt gevoerd ten aanzien van de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving. Het projectgebied is gelegen in een bijzonder welstandsgebied, waar de nadruk ligt op behoud. De karakteristieke openheid van de ruimte dient behouden te blijven en waar mogelijk vergroot. Het open gebied fungeert als een tegenhanger van het dichte stedelijke gebied met kwaliteiten als rust en ruimte. Bouwactiviteiten kunnen slechte beperkt worden toegestaan en alleen indien deze niet schadelijk zijn voor de bestaande cultuurhistorische waarden. Voor de bebouwing zijn diverse welstandscriteria opgenomen voor de ligging in de omgeving, de massa en de detaillering.

3.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de functiewijziging van de genieloods van Fort aan den Ham. Deze ontwikkeling past binnen het beleid van overheid, provincie en gemeente.

Hoofdstuk 4 Milieuonderzoek

4.1 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Gelet op de huidige functie waar maatschappelijke activiteiten zijn toegestaan, zullen er ter plaatse geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Hierdoor is er geen reden tot verdenking van bodemvervuiling. Daarnaast vinden er geen grondwerkzaamheden plaats en er is geen aanleiding tot het uitvoeren van bodemonderzoek. Er wordt geconcludeerd dat het aspect bodem de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). In dit hoofdstuk zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m2 bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek
De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt 120 mvt/etmaal (zie paragraaf 2.4). Uit de nibm-tool blijkt dat de maximale bijdrage NO_2 0,11 µg/m³ bedraagt en de maximale bijdrage voor PM_{10} 0,02 µg/m³. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³). De beoogde ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen en is vrijgesteld aan het toetsen aan de grenswaarden. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het projectgebied.

4.3 Water

4.3.1 Inleiding

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal
- Provinciaal Waterplan 2010-2015

Waterschapsbeleid

In het waterprogramma 2016 - 2021 presenteert het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die in deze periode worden uitgevoerd. Met dit Waterprogramma geeft het hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Hierin wordt antwoord gegeven op de vragen: Hoe zorgt het hoogheemraadschap in de toekomst voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier? Welke benadering worden daarvoor gekozen? En welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

De klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van keuzes in het waterbeleid. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen van het hoogheemraadschap grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Gemeentelijk beleid

In het Waterplan Beverwijk, Heemskerk, Uitgeest (2007-2017) staan maatregelen die wateroverlast beperken en de waterkwaliteit verbeteren. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft het plan samen met de gemeenten Beverwijk, Heemskerk en Uitgeest opgesteld. De gemeenten en het hoogheemraadschap hebben samengewerkt aan een waterplan waarin het hele watersysteem onderzocht is. Voor de komende tien jaar staan maatregelen in het plan die het systeem moeten verbeteren zodat wateroverlast beperkt wordt, de waterkwaliteit wordt verbeterd, schoon duinwater beter wordt benut en het aanwezige water een natuurlijke inrichting krijgt. Een klankbordgroep met vertegenwoordigers van belangengroepen, agrariërs en natuurorganisaties hebben een rol gespeeld bij het tot stand komen van het plan.

4.3.2 Beoogde ontwikkelingen

Huidige situatie

Algemeen

Het projectgebied is ten zuidwesten langs de spoorlijn van Uitgeest naar Krommenie gelegen. De bodem in het projectgebied bestaat hoofdzakelijk uit kleidek op veen. Hier is sprake van grondwatertrap IIIb. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert tussen 0,25 m en 0,4 m beneden het maaiveld en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden het maaiveld.

Waterkwantiteit

De gracht van het fort behoort tot het projectgebied. In de directe omgeving van het projectgebied liggen een aantal secundaire watergangen. De beschermingszones van deze watergangen zijn niet gespecificeerd vastgelegd per oppervlaktewaterlichaam, maar in algemene zin beschreven en gekoppeld aan de breedte van insteek tot insteek. De beschermingszone van de omliggende secundaire watergangen vallen niet binnen het projectgebied.

Veiligheid en waterkeringen

Het projectgebied is niet gelegen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale/primaire waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Binnen de loods is momenteel geen aansluiting op de riolering aanwezig.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling betreft de transformatie van de genieloods naar een bijzondere evenementenlocatie met terras. Het betreft een interne gebruikswijziging, er zal geen extra bebouwing opgericht worden. Wel wordt de aangrenzende schuur afgebroken en er wordt een terras aangelegd.

Verder wordt het bestaande parkeerterrein verhard. Hierbij wordt echter gebruik gemaakt van grastegels. De toename aan verharding blijft daardoor onder de 2.000 m².

Waterkwantiteit

Toename in verharding dient gecompenseerd te worden. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 2.000 m² of meer moet voor de versnelde afstroom van hemelwater een vergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Er is geen sprake van meer dan 2.000 m² toename in verharding. Watercompensatie is voor dit plan dan ook niet vereist.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen
De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Waterbeheer
Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de Keur. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap mag worden gebouwd, geplant of opgeslagen. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd.

Voor de beoogde ontwikkeling is geen vergunning op basis van de Keur noodzakelijk.

Afvalwaterketen en riolering
Voor de afvoer van vervuild water zal een voorziening getroffen worden (bijvoorbeeld het gebruik van tanks of de realisatie van een rioolafvoer).

Conclusie
De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3.3 Conclusie
De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.4 Bedrijven en milieuhinder

Beleid en Normstelling
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:
- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek
De directe omgeving van het projectgebied bestaat hoofdzakelijk uit agrarisch gebied. Ook zijn er enkele woningen in de directe omgeving aanwezig. Er kan daarom gesproken worden van een rustig buitengebied. De beoogde ontwikkeling cateringbedrijf) betreft een milieubelastende functie. Voor een cateringbedrijf geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 30 m ten opzichte van een rustig buitengebied. De dichtstbijzijnde woning is op circa 50 m gelegen (PM afhankelijk vanwaar de exacte terreingrens komt. Nu gemeten vanaf de genieloods). Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woningen in de omgeving sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.5 Kabels en leidingen

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

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

Onderzoek en conclusie
Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Geluid

Toetsingskader
Wet geluidhinder

Toetsing
Een cateringbedrijf is geen geluidgevoelige functie. Toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve niet aan de orde.

4.7 Externe veiligheid

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

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

Onderzoek
Conform de professionele risicokaart is op circa 320 m ten oosten van het projectgebied Benelite BV gelegen. Zowel de PR 10^{-6} contour als het invloedsgebied van deze inrichting vallen niet binnen het projectgebied. Verder zijn er in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Ten zuiden van het projectgebied op circa 160 m is een hogedruk aardgasleiding van Gasunie gelegen (W-571-04). Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 95 m en valt dan ook niet binnen het projectgebied. Ook ten noorden van het projectgebied is op circa 400 m een hogedruk aardgasleiding van Gasunie gelegen (A-563). Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 310 m en valt dan ook niet in het projectgebied.

Verder vindt er in de directe omgeving van het projectgebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor of over het water.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

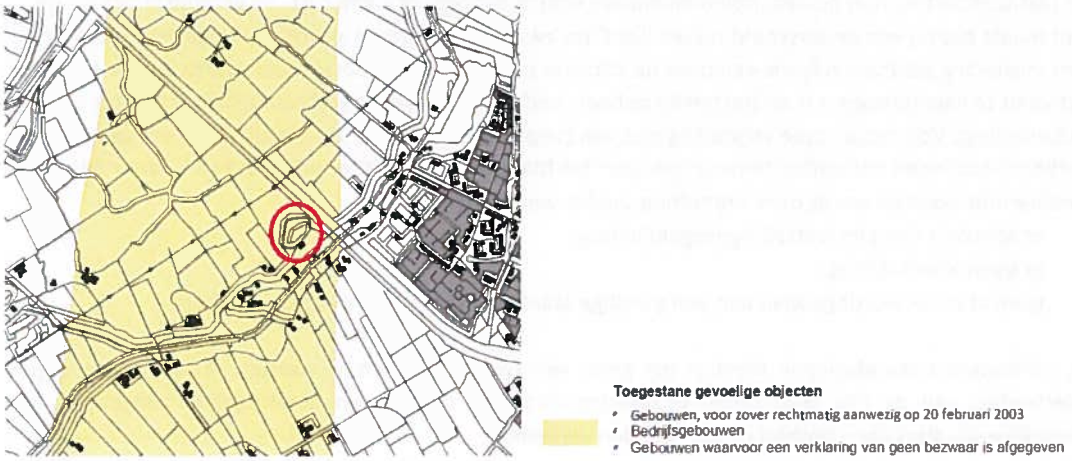
4.8 Schiphol

Toetsingkader
Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom de luchthaven Schiphol. Primaire doelen zijn:

- voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer
- beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.

De minister van Infrastructuur en Milieu kan een verklaring van geen bezwaar geven, zodat nieuwe bebouwing of functiewijziging toch mogelijk is.

Onderzoek en conclusie
Het projectgebied is niet gelegen binnen de contour uit het LIB voor Beperking aantrekken vogels. Het projectgebied is wel gelegen binnen de contour uit het LIB voor Beperking bebouwing, zie figuur 4.1. Binnen deze contour worden gebouwen toegestaan, voor zover rechtmatig aanwezig op 20 februari 2003. Ook bedrijfsgebouwen en gebouwen waarvoor een verklaring van geen bezwaar is afgegeven zijn toegestaan. Omdat de ontwikkeling de transformatie van een bestaand gebouw betreft dat voor 2003 aanwezig was vormt het LIB geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 4.1 uitsnede LIB voor Beperking bebouwing

4.9 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Normstelling

Provinciale Verordening

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De provincie Noord-Holland werkt aan de aanleg van het Noord-Hollandse deel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen bekend als Ecologische Hoofdstructuur, EHS). Dit doet zij samen met natuurbeherende organisaties, particuliere terreineigenaren zoals agrariërs, gemeenten en waterschappen. Door het NNN hebben dieren meer ruimte om zich te verspreiden, voedsel te zoeken en soortgenoten te vinden. Hierdoor nemen hun overlevingskansen toe. De ligging van het NNN is vastgelegd in de Structuurvisie. De ecologische ambitie van het NNN is opgenomen in het natuurbeheerplan. Ruimtelijke ontwikkelingen die de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland, natuurverbindingen en weidevogelleefgebieden aantasten, staat de provincie in beginsel niet toe. Hierop kan de provincie een uitzondering maken wanneer de ontwikkeling een groot openbaar belang dient en er geen reële alternatieven zijn. Dit staat toegelicht in artikel 19 en 25 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Als een ingreep wordt toegestaan, moet de initiatiefnemer de (potentiële) natuurwaarden die verloren gaan, op eigen kosten compenseren. Dit uitgangspunt wordt 'natuurcompensatie' genoemd.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten en soorten waarvoor een vrijstelling geldt als volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt en de activiteit te karakteriseren is als bestendig beheer, onderhoud of gebruik of ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang;
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Met betrekking tot vogels hanteert het Ministerie van Economische Zaken de volgende interpretatie van artikel 11:

De verbodsbepalingen van artikel 11 beperken zich bij vogels tot alleen de plaatsen waar gebroed wordt, inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn, én slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen, te weten:

Nesten die het hele jaar door zijn beschermd
Op de volgende categorieën gelden de verbodsbepalingen van artikel 11 van de Ffw het gehele seizoen.

1. Nesten die, behalve gedurende het broedseizoen als nest, buiten het broedseizoen in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaats (voorbeeld: steenuil).
2. Nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: roek, gierzwaluw en huismus).
3. Nesten van vogels, zijnde geen koloniebroeders, die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak specifiek en limitatief beschikbaar (voorbeeld: ooievaar, kerkuil en slechtvalk).
4. Vogels die jaar in jaar uit gebruikmaken van hetzelfde nest en die zelf niet of nauwelijks in staat zijn een nest te bouwen (voorbeeld: boomvalk, buizerd en ransuil).

Nesten die niet het hele jaar door zijn beschermd
In de 'aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' worden de volgende soorten aangegeven als categorie 5. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

5. Nesten van vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het hele jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan, maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. De soorten uit categorie 5 vragen soms wel om nader onderzoek, ook al zijn hun nesten niet jaarrond beschermd. Categorie 5-soorten zijn namelijk wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

De Ffw is voor dit plan van belang, omdat bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998
Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

a. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
b. door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Hetzelfde geldt voor de ecologische doelen van de beschermde natuurmonumenten (b), voor zover deze gebieden niet overlappen met Natura 2000.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of het plan effecten heeft op de gebieden beschermd onder de Natuurbeschermingswet 1998. Indien significant negatieve effecten niet kunnen worden uitgesloten moet worden gezocht naar oplossingen in de vorm van mitigerende maatregelen of aanpassingen van het plan. Zijn na verwerking hiervan significant negatieve effecten nog steeds niet uit te sluiten dan kan het plan alleen doorgang vinden als:

- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang met inbegrip van redenen van sociale of economische aard;
- geen alternatieven voorhanden zijn;
- resterende effecten worden gecompenseerd.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 (figuur 4.2). Het projectgebied maakt ook geen deel uit van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft Polder Westzaan en is gelegen circa 2,8 km ten zuidoosten van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde NNN gebied is gelegen circa 250 m ten oosten van het projectgebied.

Figuur 4.2 Ligging projectgebied (rode cirkel) t.o.v. Natura 2000 gebieden en NNN (bron: geo-loket provincie Noord-Holland)

Gezien de ruime afstand tot natura 2000 gebieden en de aard en omvang van de ontwikkeling zal er geen sprake zijn van een significante toename van stikstofdepositie. Daarnaast zijn gezien de afstand en ligging effecten als vernietiging/areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding of verstoring door geluid of licht op voorhand uit te sluiten. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

In 2012 is door Adviesbureau Mertens B.V. het voorterrein van Fort aan den Ham onderzocht op het mogelijk voorkomen van beschermde vleermuizen en vogels. Op het voorterrein bevindt zich onder andere de genieloods. Het onderzoek constateert dat het voorterrein marginaal foerageergebied is voor de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Het ontbreekt aan vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen. Tevens zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Op grond van bovenstaande kan worden gesteld dat de uitvoering van het plan niet in strijd is met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

Om de ecologische gevolgen van de beoogde ontwikkeling in kaart te brengen is een quick scan flora- en fauna uitgevoerd. Voor vaststelling van het plan zal dit onderzoek opgenomen worden in de bijlage van de toelichting en de resultaten ervan verwerkt worden in deze paragraaf.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden
Sinds 1 januari 2012 schrijft het Bro voor, dat cultuurhistorie expliciet wordt meegewogen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In en rondom het projectgebied van dit bestemmingsplan spelen veel cultuurhistorische waarden. Het Fort aan den Ham maakt beleidsmatig deel uit van twee nationale landschappen: Laag Holland en de Stelling van Amsterdam. De Stelling van Amsterdam is aangewezen als UNESCO-werelderfgoed. Het fort zelf is aangewezen als provinciaal monument.

Nationale landschappen
Het Nationaal Landschap Laag Holland bestaat uit droogmakerijen en veenwijden. Deze veenweidelandschappen hebben een hoge belevingswaarde vanwege hun openheid, ontstaansgeschiedenis en natuurwaarden. Kernkwaliteiten zijn ondermeer het behoud en de ontwikkeling van de openheid van het landschap en het behoud van de middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen in het veenweidegebied.

Het Nationaal Landschap Stelling van Amsterdam is een uit de periode van 1880-1920 daterende verdedigingsgordel rondom de stad Amsterdam, bestaande uit ondermeer forten, dijken, inlaatsluiten en inundatievelden. De stelling van Amsterdam is sinds 1996 aangewezen tot UNESCO-werelderfgoed vanwege de unieke wijze waarop, met gebruikmaking van de karakteristieken van het omliggende landschap en door middel van inundatie (het onder water zetten), de verdediging werd vormgegeven. Kenmerken van het Nationaal Landschap zijn de samenhang van het systeem, een groene en relatief stille ring rond Amsterdam en de relatief grote openheid.

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen Laag Holland en Stelling van Amsterdam, maar heeft juist bescherming en versterking van deze waarden ten doel. Met name wordt bijgedragen aan de versterking en beleving van de waarden van de Stelling van Amsterdam.

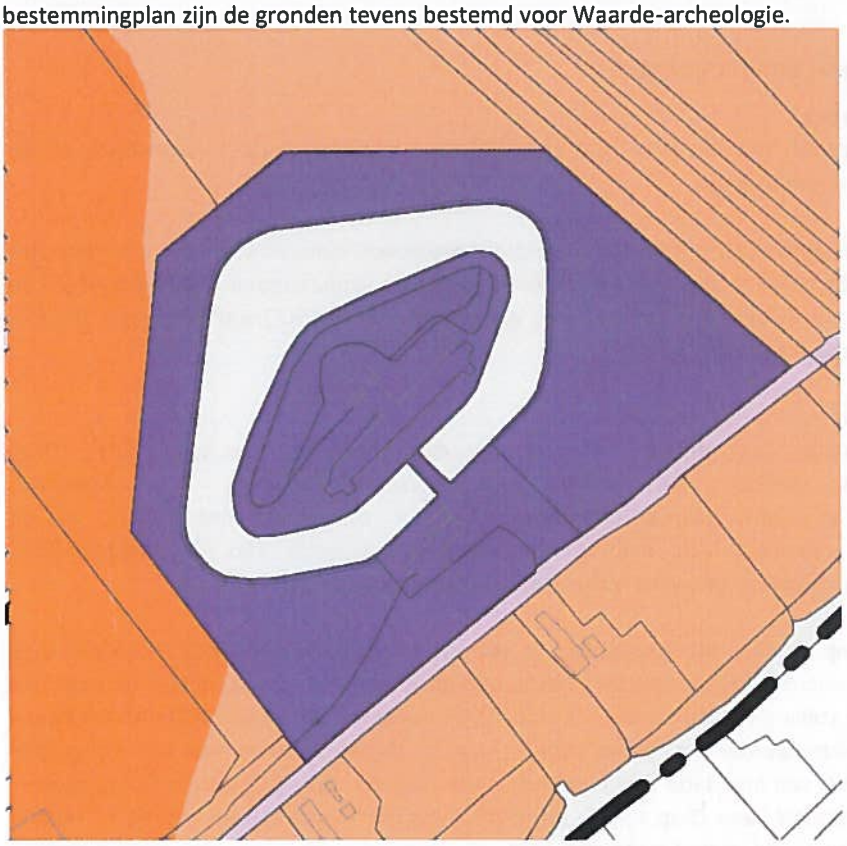
Het fort, inclusief de genieloods, is een provinciaal monument. De genieloods is recent gerestaureerd. Uitvoerende partij was Stadsherstel Amsterdam N.V., die als doelstelling het behoud en herstel van monumenten en beeldbepalende panden heeft. Stadsherstel heeft ruime ervaring met het restaureren van panden en het zoeken van een duurzame exploitatie.

Mogelijk wordt het stenen gebouwtje naast de genieloods in het kader van de ontwikkeling afgebroken. Dit schuurtje maakt geen onderdeel uit van het provinciaal monument; het betreft een latere toevoeging die het ensemble juist verstoort. Het afbreken leidt daarmee juist tot een versterking van de cultuurhistorische waarden.

Conclusie: de ontwikkeling leidt tot versterking van de cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Het Fort aan den Ham is volgens de kaart, die hoort bij de archeologische beleidsnota Gemeente Uitgeest, aangewezen als archeologisch monument. Bodemingrepen zijn hier alleen toegestaan met vergunning van de provincie Noord-Holland of de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). In het bestemmingplan zijn de gronden tevens bestemd voor Waarde-archeologie.



legenda

Archeologisch Waardevol Gebied (AWG)	voorschriften in bestemmingsplan *(bij bodemingrepen dieper dan 35 cm -Mv)*
AWG1: wettelijk beschermd archeologisch monument	bodemingrepen alleen toegestaan met vergunning van de provincie Noord-Holland of RCE
AWG2: historische dorpskern (niet-beschermd archeologisch monument)	plangebieden groter dan 100 m², vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek
AWG3: overige niet-beschermde archeologische monumenten	vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek (ondergrens: 0 m²)

Figuur 4.3 Uitsnede archeologische beleidsnota Gemeente Uitgeest

In principe betreft de ontwikkeling alleen de transformatie van een bestaand pand; er vinden geen bodemingrepen plaats. Mocht dat wél aan de orde zijn, zal afstemming gezocht worden met het 'Projectbureau Stelling van Amsterdam' van de Provincie Noord-Holland.

4.11 Duurzaamheid

Beleid

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe, maar zeker ook al bestaande, initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot het concept van een plan. Deze initiatieven en maatregelen vormen samen de bouwstenen.

Gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen

Gemeente Uitgeest en de Milieudienst IJmond hebben ter ondersteuning en invulling van deze beleidsdoelstellingen een lokaal beleid geformuleerd in "Kwaliteit en duurzaam bouwen" en in het milieubeleidsplan 2008-2012. Bouwinitiatieven moeten voldoen aan deze ambities en doelstellingen. Buiten de bestaande normen vanuit het Bouwbesluit richt het beleid ten aanzien van duurzaam bouwen zich op een hoger ambitieniveau.
Aangezien de aanscherping van het beleid voor duurzaam bouwen een dynamisch traject is, dienen bouwinitiatieven getoetst te worden aan het op dat moment geldend beleid.

Landelijk beleid

Het werkprogramma van Schoon en Zuinig (VROM, 2007) beschrijft hoe Nederland in 2020 30 procent minder broeikasgassen wil uitstoten ten opzichte van 1990. Op basis hiervan hebben het Rijk en de gemeenten in 2007 het Klimaatakkoord ondertekend. Aan energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend. Nederland heeft in het Energierapport 2008 (EZ, 2008) de doelstelling voor energiebesparing opgehoogd van 1,5 naar 2 procent per jaar in 2020. Onder duurzame energiebronnen worden hernieuwbare energiebronnen verstaan. Dit wil zeggen bruikbare energie uit waterkracht, windenergie, zonne-energie, omgevingsenergie en biomassa. Duurzame energie speelt in Nederland nog een beperkte rol. De Nederlandse overheid streeft naar 20 procent duurzame energie in 2020 (VROM, 2007). Het kabinet Rutte II hanteert het aandeel duurzame energie van 16 procent in 2020. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2011 aangescherpt van 0,8 naar 0,6 en wordt deze in 2015 verder verlaagd naar 0,4.

GPR Gebouw

GPR Gebouw is een programma voor het omzetten van ontwerpgegevens van een gebouw naar prestaties op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. GPR gebouw gaat over woonkwaliteit, de toekomstwaarde én de gebruikelijke thema's van duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel voor het maken van keuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, scholen en andere gebouwen
Om inzicht te krijgen in de duurzaamheid van nieuwbouwprojecten stimuleert de gemeente Uitgeest het gebruik van GPR Gebouw. GPR Gebouw is een relatief eenvoudig instrument waarmee prestaties worden uitgedrukt in rapportcijfers van 1 tot 10.
Keuzemodules geven aan hoe scores zijn te verhogen (tot maximaal een tien) voor de vijf verschillende onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.
Binnen het ontwerp (of de renovatie) is men vrij om binnen de verschillende modules voorzieningen naar keuze te realiseren, zolang deze keuzes leiden tot het gewenste ambitieniveau.
Per project wordt door de Milieudienst IJmond (gratis) digitaal een sublicentie voor het programma GPR Gebouw verstrekt.

De ambitie van de gemeente Uitgeest is minimaal een 7 te scoren op het thema energie en gemiddeld een 7 voor de thema's milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

Gemeentelijk beleid voor duurzaamheid bedrijven
Bij nieuw op te richten bedrijvigheid of bij grootschalige veranderingen binnen bestaande bedrijven wordt naast het voldoen aan het wettelijke kaders op milieugebied ook een advies op maat gegeven ten aanzien van milieubesparende maatregelen. Dit zowel op het gebied van (ver)bouwen als op het gebied van toe te passen installaties en voorzieningen.
Bestaande bedrijven worden aangespoord om energiezuinige maatregelen te treffen met een terugverdientijd van korter dan vijf jaar. Deze maatregelen zijn beschikbaar via de website:

www.infomil.nl/onderwerpen/duurzame/energie/energiebesparing

Invulling
'Groene forten' is een samenwerking tussen 'Stichting Liniebreed Ondernemen' en 'Groene Grachten'. 'Groene Grachten', een initiatief van Wubbo Ockels, heeft als doel de Amsterdamse binnenstad te verduurzamen. Groene forten heeft hetzelfde beeld voor de verschillende forten in Nederland.

Het Fort aan den Ham wordt hiervoor een pilotproject. In de verdere uitwerking van het project worden de maatregelen concreet uitgewerkt. Hierbij valt te denken aan toepassing van een koud/warmtepomp, vlasisolatie, dubbelglas, pelletkachel, natuurlijke ventilatie, achterzetramen, regenwaterhergebruik en LEDverlichting.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan (zie hoofdstuk 1). Op grond van artikel 2.12 Wabo kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Procedure

Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide Wabo-procedure van toepassing. Bij de uitgebreide procedure moet binnen 6 maanden op een aanvraag worden beslist. Bij afwijken van het bestemmingsplan moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven voordat het college van B&W op de aanvraag kan beslissen. Tegen een omgevingsvergunning kan door belanghebbenden bezwaar en in twee instanties beroep worden ingesteld, eerst bij de Rechtbank en in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De ontwerp omgevingsvergunning ligt 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen bezwaarschriften ingediend worden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de gemeente de onderzoeksverplichting om de financieel- economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (art 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Dit geldt ook voor projecten waarbij sprake is van een particuliere ontwikkelaar die op eigen initiatief een locatie ontwikkelt. In het projectgebied is i.c. géén sprake van een gemeentelijke exploitatie. Het fort is eigendom van Stadsherstel Amsterdam N.V..

Voor de gemeente Uitgeest zijn er geen kosten verbonden aan deze ontwikkeling. De kosten en risico's liggen bij de partijen, die ontwikkelingen zullen realiseren. De gemeente heeft met Stadsherstel Amsterdam N.V. een planschadeovereenkomst gesloten. Het plan is financieel uitvoerbaar.

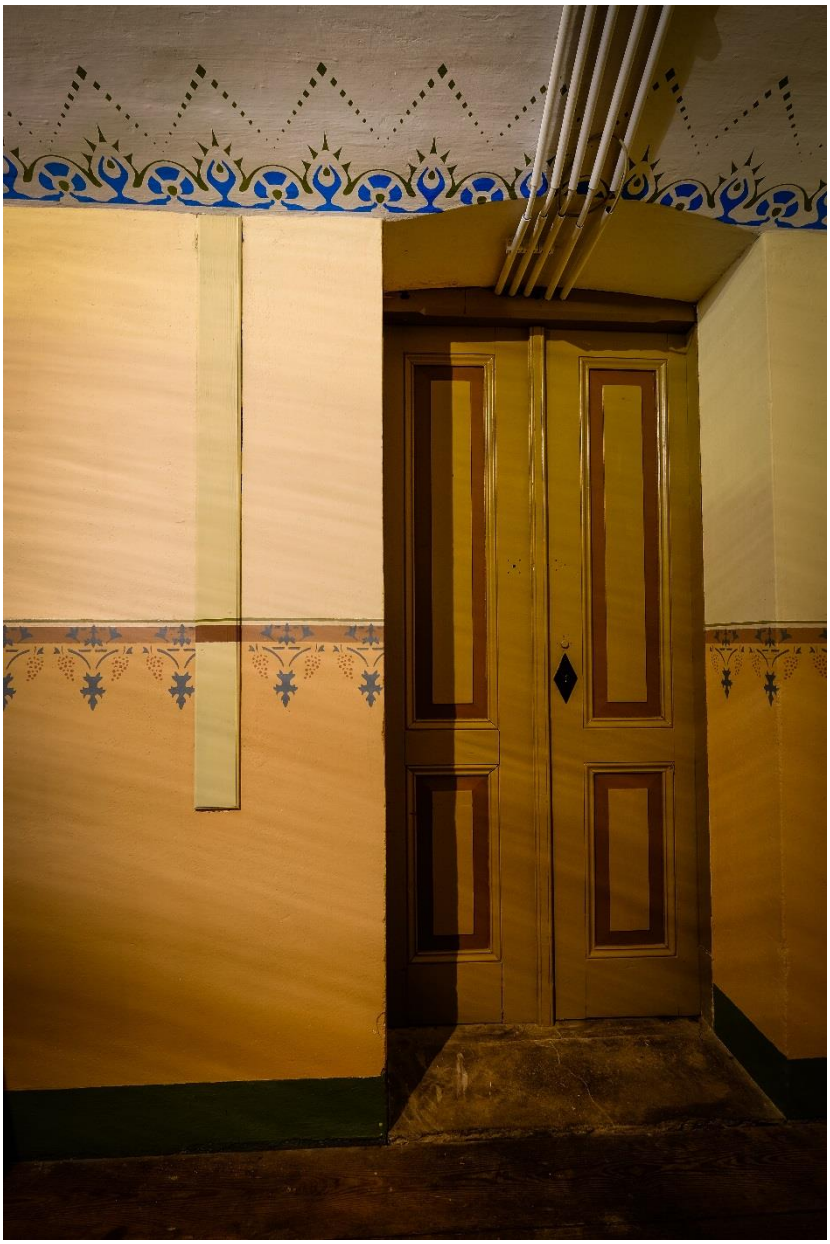
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp omgevingsvergunning wordt toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviespartners. Daarnaast wordt deze gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

De ziekenzaal




18

toiletten

Hier staat het stenen gebouwtje aan de voorkant naast de houten genieloods

Houten genieloods

Tussen houten genieloods en gracht willen we een terras aanleggen

Waar het paard staat, is trouwens al een hele oude foto want al jaren wordt dit terrein als parkeerplaats gebruikt. Het gebied tussen de gracht, hekwerk paardenwei, de weg erboven en het weggetje rechts is dus de parkeerplaats.

En hier staat links het stenen gebouwtje die weggehaald wordt.