

Ruimtelijke onderbouwing

Kleine Dijk 2, Driehuizen

Gemeente Schermer

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Alkmaar

d.d. 22 OKT 2015

nr.

numm

20 15 4 C 1 1

Datum: 01 mei 2015

Projectnummer: 130321

NL.IMRO.0485.OMGKLeineDijk2-vg01

s a
b

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	3
1.3	Het plangebied	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
2	Het plan	7
2.1	Het plangebied in zijn context	7
2.2	Huidige en nieuwe situatie	10
3	Beleid	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1	Inleiding	24
4.2	Milieu-aspecten	24
4.3	Omgevingsaspecten	27
4.4	Economische uitvoerbaarheid	33
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5.1	Vooroverleg	34
5.2	Zienswijzen	34
5.3	Conclusie	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Oudman, eigenaar van het perceel Kleine Dijk 2 nabij het dorp Driehuizen, heeft het initiatief genomen om op zijn perceel een vrijstaand te realiseren. Tevens is het de bedoeling het woonperceel te vergroten zodat een reeds aanwezige boothuis en het gebruik van de betreffende gronden ten dienste van de woning planologisch zijn toegestaan. Door het woonperceel te vergroten ontstaat er tevens een ruimtelijke motivering voor de oppervlakte van het vrijstaand bijgebouw in relatie tot hetgeen er al staat. De heer Oudman heeft hiertoe een omgevingsvergunningaanvraag in voorbereiding. Het initiatief is evenwel in strijd met het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.4). Realisatie is wel mogelijk op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo. Toepassing van dit wetsartikel vereist dat de aanvraag vergezeld gaat van een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In een ruimtelijke onderbouwing dient aangetoond te worden dat sprake is van een "goede ruimtelijke ordening". Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het gebied en het plan. Het vigerende beleid van de verschillende overheden komt in hoofdstuk 3 aan bod, de haalbaarheid van het plan wordt in hoofdstuk 4 beschreven. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Het vijfde hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van planologische procedure (maatschappelijke uitvoerbaarheid).

1.3 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kleine Dijk in de gemeente Schermer, juist ten noorden van het dorp Driehuizen. Aan de westzijde loopt de Schermerringvaart. Het perceel wordt voornamelijk door agrarisch weidegebied omgeven. Het gebied is op navolgende luchtfoto's globaal weergegeven.



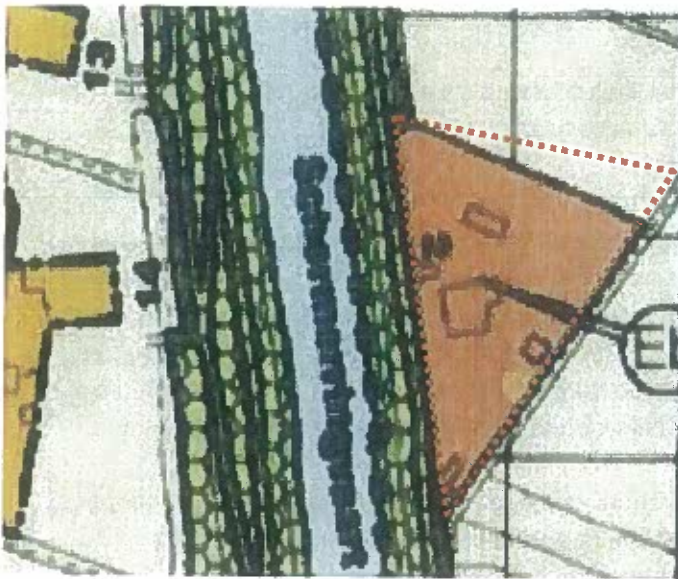
Globale ligging plangebied, bron Google Earth

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003 van de gemeente Schermer (vastgesteld door de raad op 28 oktober 2003 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 juni 2004). Het perceel van initiatiefnemer heeft hier grotendeels de bestemming Ec woonhuizen met een nadere aanduiding Eb. Deze gronden zijn ingevolge artikel 2.4 van de planvoorschriften bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen en open terreinen, waaronder tuinen en parkeerplaatsen, met dien verstande, dat: de categorie Eb gelegen is in of nabij het gebied, dat bestemd is voor "agrarische doeleinden met op natuurbehoud gerichte agrarische exploitatie".

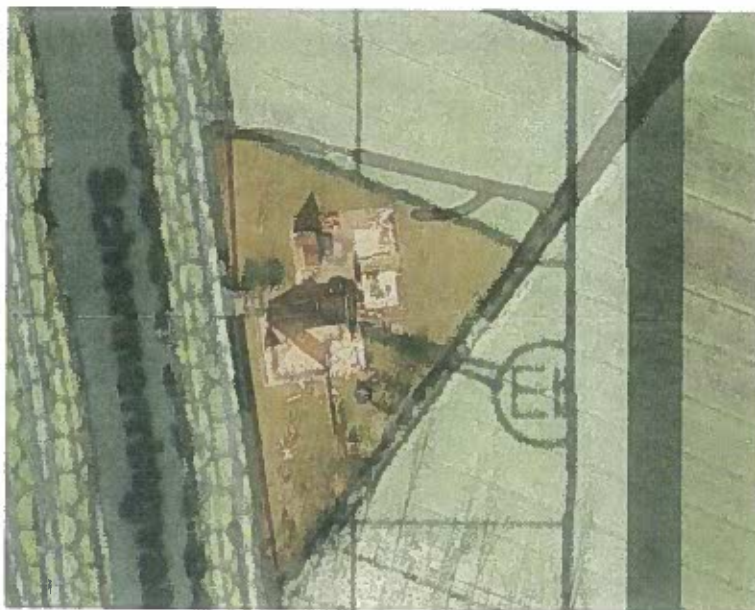
Voor een klein deel van het noordelijk deel van het perceel geldt een bestemming Agrarische doeleinden, tevens cultuurhistorisch waardevol gebied. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

Op navolgende uitsnede van het bestemmingsplan en luchtfoto is dit ook te zien.



Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003

Aa	AGRARISCHE DOELEINDEN TEvens CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL GEBIED
○	stoeterij toegestaan
●	gebruik t.b.v. sportbeoefening toegestaan
⊕	dagrecreatief gebruik toegestaan
V V V	gebruik als volkstuinen toegestaan
Ad	AGRARISCHE DOELEINDEN NIET OP NATUURBEHOUD GERICHTE AGRARISCHE EXPLOITATIE
	AGRARISCHE DOELEINDEN TEvens CULTUURHISTORISCH EN NATUURLIJK WAARDEVOL GEBIED
Ec	WOONHUIZEN
Ea	
Ed	



Luchtfoto met bestemmingsplan

De "noordelijke driehoek" met de agrarische bestemming wordt thans gebruikt als erf bij de woning Kleine Dijk 2. Dit gebruik is niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan. Ook bevindt zich op deze gronden een boothuis, welke ten dienste staat van de woning. Het gebruik en dus het bouwen van een boothuis ten dienste van een woning is tevens niet mogelijk op gronden met de bestemming Agrarisch.

Voorts zou het geplande bijgebouw (een garage), indien gebouwd, leiden tot een bebouwd oppervlak aan bijgebouwen van 100 m². Op basis van artikel 2.4 is bij woonhuizen met een oppervlakte van het bouwperceel tussen 3.000 m² en 4.000 m² echter slechts een oppervlakte van 90 m² toegestaan. Bij bouwpercelen groter dan 4.000 m² is een oppervlakte van 100 m² wel mogelijk. Het bestemmingsvlak (=bouwperceel) Ec is in dit geval kleiner dan 4.000 m². Echter, wanneer de noordelijke driehoek (deze heeft thans nog een bestemming agrarische doeleinden) planologisch bij het bouwperceel betrokken zou worden, wordt het bouwperceel wel groter dan 4.000 m² en zijn

bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 100 m² mogelijk. Er zijn derhalve drie strijdigheden met het vigerend bestemmingsplan, die met de omgevingsvergunning/ROB worden opgeheven:

- Het gebruik van de noordelijke driehoek als erf bij de woning;
- Het gebruik en bouwen van het boothuis;
- Het bouwen van de garage.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Vanwege de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2003", is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig om een omgevingsvergunning te verlenen, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

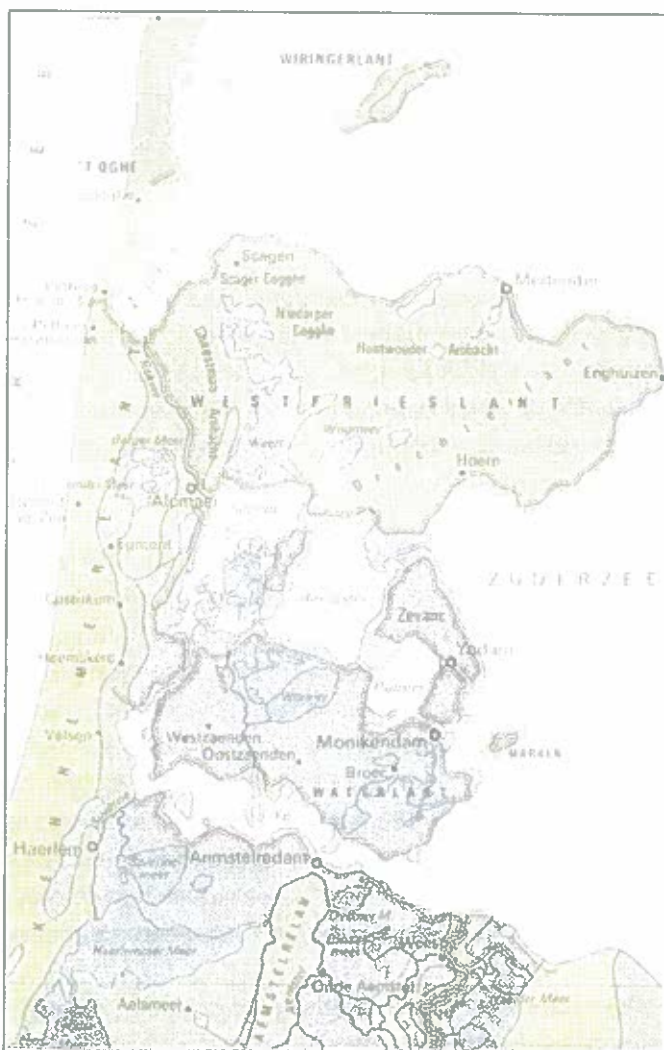
Voor wat betreft het besluitgebied zoals aangegeven in paragraaf 1.2, geldt met deze ruimtelijke onderbouwing en vergunning ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo een aanvullend planologisch regime, op basis waarvan de drie voornoemde activiteiten mogelijk zijn.

In het nog te herziene nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied zal dit te zijner tijd verwerkt worden.

2 Het plan

2.1 Het plangebied in zijn context

Het plangebied is gelegen ten oosten van de Schermerringvaart. Deze vaart is één van de belangrijkste ontwateringsstructuren van de bekende droogmakerij De Schermer en vormt in feite de oostelijke grens. Het perceel ligt dan ook niet in de droogmakerij De Schermer, maar in de Eilandspolder. Deze polder is ouder dan De Schermer en ligt aanmerkelijk hoger. Zoals de naam al doet vermoeden, was het gebied oorspronkelijk een veeneiland of beter een aaneenschakeling van veeneilandjes met daaromheen veel water (zie navolgende kaart voor de situatie omstreeks 1.300 na Chr.). De grond was nat en venig, zodat een effectief agrarisch gebruik van de gronden niet eenvoudig was. Ook overstroomde het gebied regelmatig. Vanuit de Eilandspolder kon eenvoudig de zee bereikt worden en zeker in de Middeleeuwen leefde de mensen zodoende in dit gebied vooral van vis- en zelfs walvisvangst.



Situatie omstreeks 1.300 na Chr. Bron: bosatlas 1995, Wolters-Noordhoff Atlas Productions Groningen

Langs de oeversranden ontstonden aan het eind van de Middeleeuwen hooilanden als gevolg van verlanding. Door de ontwatering klonk het veenpakket in en daalde het

land, wat (opnieuw) wateroverlast veroorzaakte. Wind en water kregen steeds meer vrij spel om bij zware stormvloed en stukken land in te nemen, waardoor een waterrijk en eilandrijk gebied ontstond. Grote delen van het veenlandschap zijn in de Middeleeuwen verdwenen of overdekt geraakt met klei. Rondom de meren werd de situatie aan het eind van de Middeleeuwen zorgwekkend. De oevers kalfden af, waardoor de meren steeds groter werden. In de 17^e eeuw werden daarom in de omgeving de eerste droogmakerijen aangelegd.



Atlas topografische militaire kaart 1900

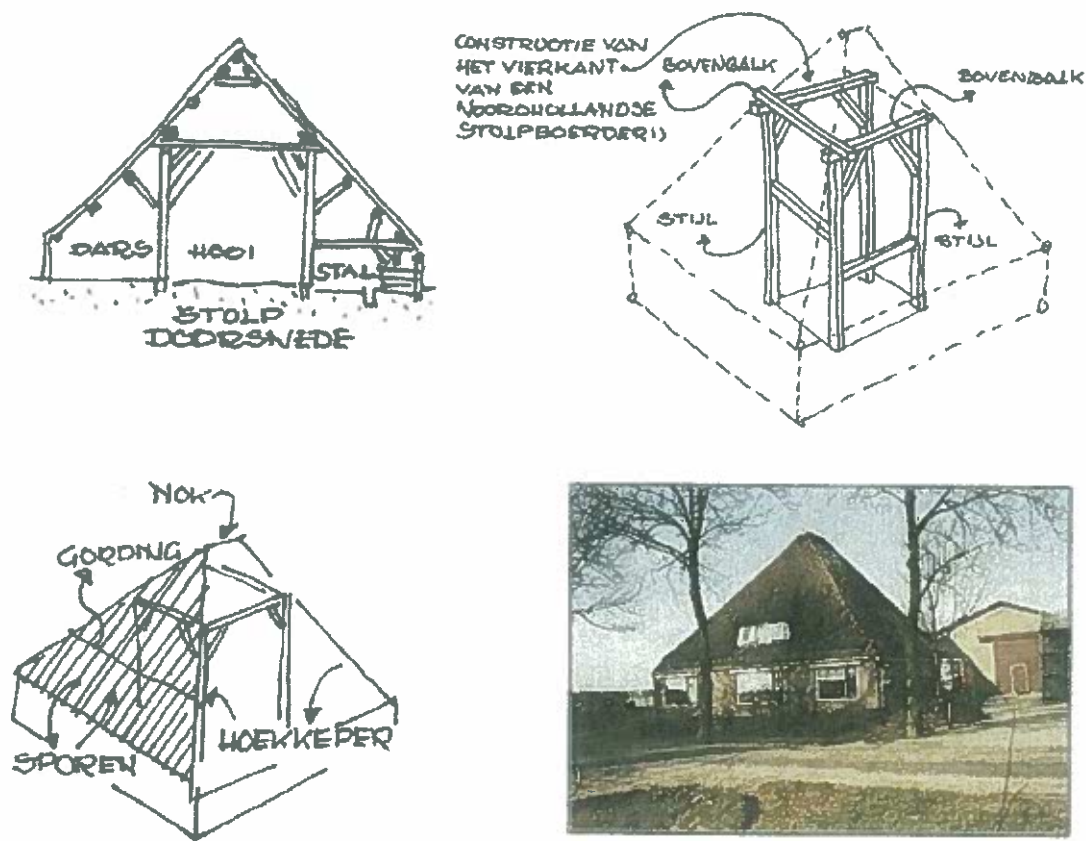
Wat direct opvalt aan bovenstaande afbeelding is het sterke contrast in verkaveling tussen de Eilandspolder en bijvoorbeeld De Schermer. De sterk wisselende verkaveling in de Eilandspolder gebied is een gevolg van ontginning zonder gezag van bovenaf en grillige veenstroompjes waar de ontwateringsloten op werden aangesloten. De verkaveling contrasteert daardoor met de strakke planmatige verkaveling in De Schermer en de Beemster.

In de huidige situatie kenmerkt het gebied zich verder door de grote, weidse vergezichten met veel open water en de typische verkaveling; het gebied is daarom van grote cultuurhistorische waarde en voorts een belangrijk natuurgebied, met name voor weidevogels. Ook is het een aantrekkelijk gebied om in te recreëren. De Eilandspolder vormt verder een belangrijk kerngebied van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Bovendien ligt het gebied midden in de Robuuste Verbindingszone Van Kust Tot Kust. Deze verbinding, waarbij een aantal natuurgebieden in de streek 'als parels aan een snoer' aan een worden geregen, loopt vanaf Driehuizen tot aan de Markermeerkust. Het eiland valt voorts grotendeels onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. In het voorjaar broeden er veel weidevogels. Er komen bedreigde vogelsoorten voor zoals de roerdomp, de zwarte stern en diverse eendensoorten.

Het gebied is onder meer bijzonder vanwege de grondsoort: veen. In Noord- en West-Nederland worden de uitgestrekte veengebieden al honderden jaren vooral als weidegebied voor koeien gebruikt. Heden ten dage prevaleert nog steeds het agrarisch gebruik, alhoewel op een groot aantal agrarische bouwpercelen het agrarisch gebruik beëindigd is en omgezet naar burgerbewoning. De verschaling in de agrarische sector is hier de belangrijkste oorzaak van. De weidegrond van de gestopte agrariërs zijn veelal in handen van een andere agrariër overgegaan, dan wel aan een natuurorganisatie. Het voormalige agrarische bouwperceel wordt dan als burgerbewoning gebruikt.

Deze ontwikkeling heeft zich ook op onderhavig perceel voorgedaan. Desondanks is het agrarisch verleden van het perceel nog zichtbaar door de aanwezigheid van een typisch Noord-Holland bouwfenomeen: de agrarische stolp. Stolpen zijn belangrijke visuele kenmerken in verschillende polders in Noord-Holland.

Stolpen zijn van oorsprong Noord- Hollandse boerderijen die werden gebouwd vanaf de 16^e eeuw. De stolpboerderij heeft zich ontwikkeld uit het boerderijtype het langgerekt woonstalhuis, met een hooihuis erachter. Een stolp heeft bijzondere kenmerken: een houten vier- of zeskant dat de kapconstructie draagt (zie navolgende afbeelding).

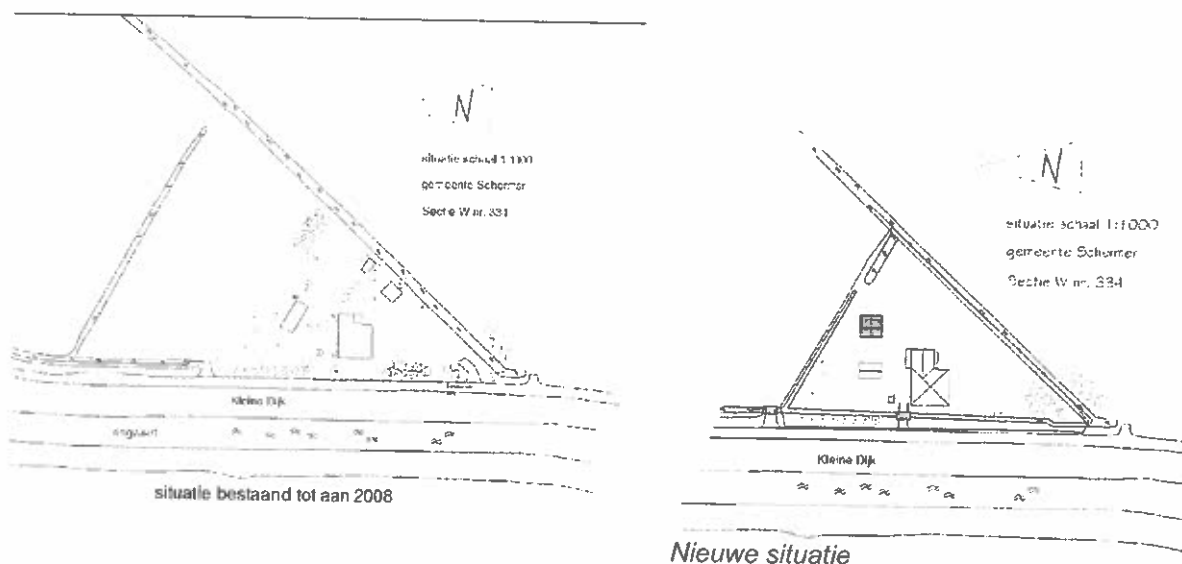


Indeling en aanzicht traditionele stolp

Onder dit dak was plaats voor de boerenfamilie, het vee, het hooi, de wagens en andere werktuigen. De binnenste ruimte werd gebruikt om hooi op te slaan. Een stolp kent een lage goothoogte (max. 3 meter) en een oorspronkelijke typische gevelindeling bestaande uit een dors of darsdeur voor het vee, ramen/ kozijnen en een deur voor het woongedeelte. Sommige stolpboerderijen hebben een klok- of trapgevel. In combinatie met het erf en de veelal typerende inrichting daarvan (bomensingel als markering van het erf) zijn stolpen bijzonder waardevolle elementen. Het agrarisch verleden van een gebied is in het bijzonder goed leesbaar aan de stolpen; deze vertegenwoordigen derhalve een grote cultuurhistorische waarde.

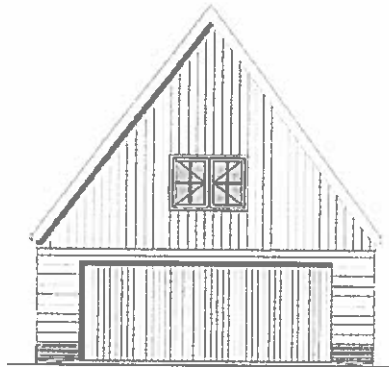
2.2 Huidige en nieuwe situatie

Kleine Dijk 2 was van oudsher een agrarisch perceel, hetgeen af te lezen is aan de karakteristieke stolp die nog altijd prominent aanwezig is. Het perceel is echter reeds lange tijd in gebruik als woonperceel. In de oude situatie stond de stolp prominent aan de straat in beeld met verspreid over het perceel enige bijgebouwen. In de nieuwe situatie blijft de stolp als belangrijkste gebouw aanwezig. Wel wordt het woonperceel uitgebreid op basis van de huidige eigendom situatie. Daardoor gaat een strook agrarische grond verloren, maar een toekomstig agrarisch gebruik ligt voor deze grond ook niet voor de hand. Het gaat om een "reststrook" dat door een al gegraven sloot wordt afgescheiden van omliggende weidegronden. Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren om deze kleine strook toe te voegen aan het woonperceel. Hierdoor wordt meteen een reeds aanwezig boothuis planologisch toegestaan. Zie navolgende afbeeldingen.

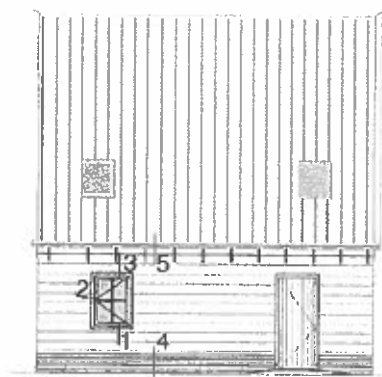
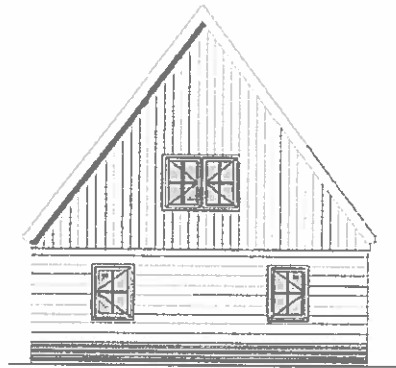


Verder wordt door het vergroten van het woonperceel het perceel groter dan 4.000 m² waardoor er (gelet op het vigerend bestemmingsplan, zie paragraaf 1.4) een goede motivering ontstaat de maximale toegestane hoeveelheid bijgebouwen op 100 m² te leggen. Initiatiefnemer kan hierdoor naast een bestaande schuur tevens een garage realiseren. Deze wordt gerealiseerd achter de bestaande schuur en ook achter de stolp. Het boothuis ligt bij de sloot. Zie voorgaande situatieschetsen voor de oude en nieuwe situatie.

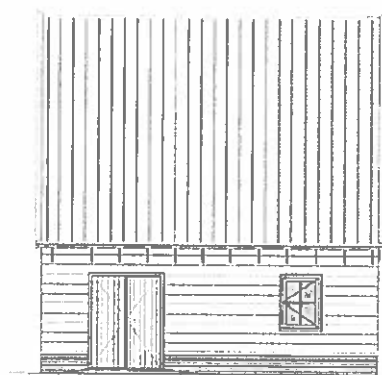
De nieuwe garage zal een oppervlakte hebben van ca. 61 m², een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte 8, zie navolgende afbeeldingen.



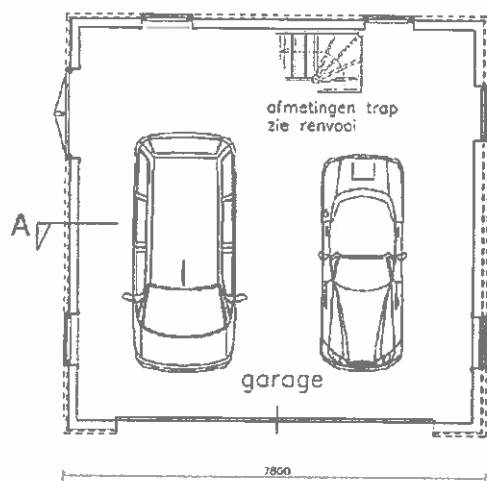
voorgevel



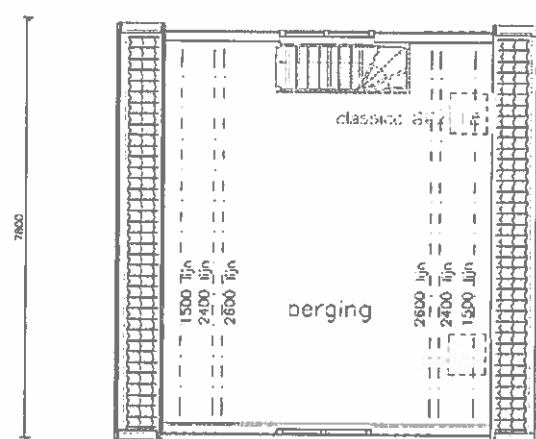
rechter zijgevel



linker zijgevel



begane grond



verdieping

Ruimtelijke beoordeling

riant woonerf (groter dan 4.000 m²) met aansluiting op het watersysteem van de

Eilandspolder. Deze status heeft in principe een positief effect op de waarde van het terrein. Dat is gunstig voor zowel gemeente als initiatiefnemer, omdat het hierdoor gemakkelijker wordt de cultuurhistorisch waardevolle stolp te onderhouden. De garage zal zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. De verschijningsvorm 'past' in het landschap en is daardoor niet storend.

Samenvattend blijft het agrarisch verleden door renovatie van de stolp leesbaar.

Kortom, het gaat om een ruimtelijk gewenst initiatief. Wel dient getoetst te worden aan ruimtelijk relevant beleid alsmede milieu- en omgevingsaspecten. Dat gebeurt in de volgende twee hoofdstukken.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een afwijking van het vigerende bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk ordeningsbeleid van rijk, provincie en gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Dit hoofdstuk geeft een antwoord op de vraag of het plan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Voor het beleid ten aanzien van water van diverse overheden zie paragraaf 4.3.1 (watertoets).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn 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 (SVIR) is op 13 maart in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

- a Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- b Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen in werking getreden op 30 december 2011.

Het betreft de volgende onderdelen:

- a Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- b Kustfundament;
- c Grote rivieren;
- d Waddenzee en waddengebied;
- e Defensie;
- f Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In augustus 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswaardewegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied.

3.2.3 Conclusie Rijksbeleid

Het initiatief is zodanig kleinschalig van aard, dat van strijdigheid met Rijksbelangen geen sprake is.

3.3 Provinciaal beleid

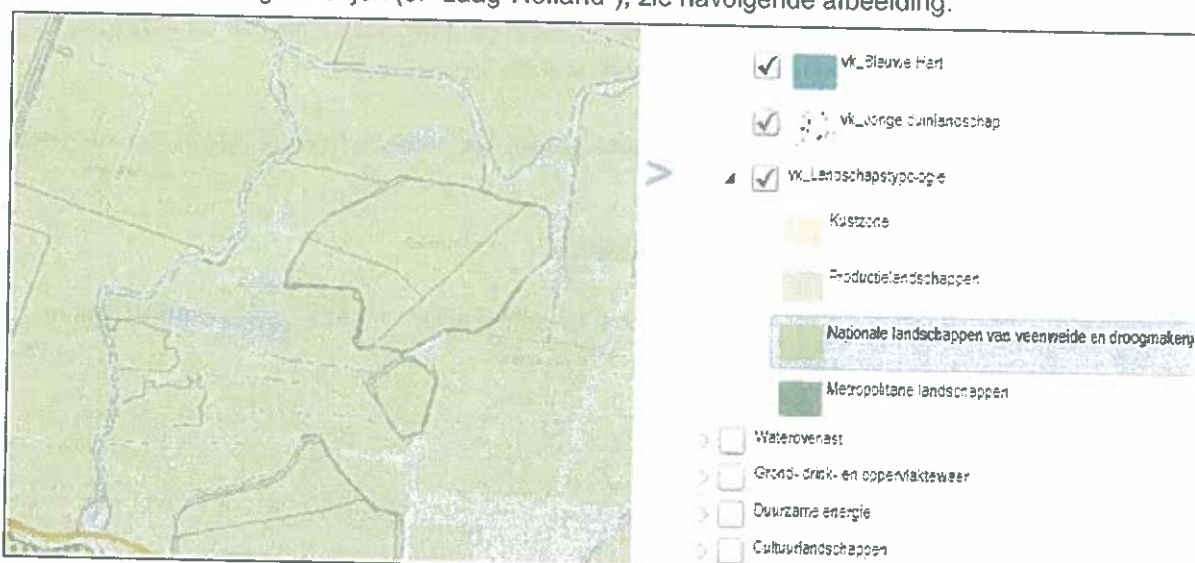
3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid (2010)

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht geworden. Deze wet kent geen streekplan. In plaats daarvan beschikt de provincie over het instrument van de structuurvisie. De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. De Structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ambities van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de Structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien.

De provincie Noord-Holland wil in de structuurvisie inzetten op ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Wat betreft ruimtelijke kwaliteit zorgt de provincie voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit ervan. Het gaat hierbij om het behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties.

Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. Hierbij streeft de Provincie naar oplossingen die ruimte laten voor veranderende omstandigheden en die zo efficiënt mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte.

Op de structuurvisiekaart is het plangebied aangewezen als Nationaal Landschap van veenweiden en droogmakerijen (of "Laag-Holland"), zie navolgende afbeelding.



Uitsnede structuurvisiekaart Noord-Holland

De veenweidelandschappen in Laag Holland hebben een hoge belevingswaarde vanwege hun openheid, ontstaansgeschiedenis en natuurwaarden (hoge weidevogeldichtheid, afwisseling van boerenland en natte natuur).

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Laag Holland zijn:

- Het behoud en de ontwikkeling van de openheid van het landschap;
- Het behoud van de rijkdom aan weide- en moerasvogels;
- Het behoud van het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- Het behoud van het veenpakket.
- Het behoud van de middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen in het veenweidegebied;
- Het behoud van een groot aantal archeologische locaties;
- Het behoud en de ontwikkeling van karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Om deze kernkwaliteiten te kunnen behouden en ontwikkelen, wordt regie gevoerd op de volgende hiervan afgeleide doelen:

- Het behoud en de ontwikkeling van de landbouw als economische drager van het open landschap;
- Het verkrijgen van een robuust watersysteem met een goede waterkwaliteit;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van het gebied voor recreatie en toerisme;
- Een op de burger gerichte communicatie over het Nationaal Landschap.

Met dit plan worden de kernkwaliteiten niet aangetast. De bestaande slotenstructuur en historische watergangen blijven in stand en door de situering van het vrijstaand bijgebouw achter een reeds bestaand gebouw wordt de openheid (zichtlijnen e.d.) ook niet aangetast. Bovendien krijgt het erf een verzorgder uiterlijk: immers auto's, tuinmaterieel, e.d. kunnen in plaats van verspreid en zichtbaar aanwezig op het erf nu weggestopt worden in het bijgebouw. Het gebruik van het perceel voor wonen wordt met het initiatief bestendigd c.q. versterkt de status van het perceel als riant woonerf, hetgeen goed is voor de toekomstwaarde van het perceel. Het wordt hierdoor ook beter mogelijk de cultuurhistorisch waardevolle stolp te onderhouden.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2010, gewijzigd 2011)

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is gelijktijdig door Gedeputeerde Staten vastgesteld met de Structuurvisie. De ruimtelijke verordening waarborgt de provinciale belangen en geeft regels die moeten worden opgevolgd bij het opstellen van bestemmingsplannen. In de verordening wordt onder andere ingegaan op de volgende onderwerpen:

- a regels voor het Bestaand Bebouwd Gebied;
- b regels voor het landelijk gebied;
- c de Groene Ruimte;
- d de Blauwe Ruimte;
- e energie.

In de navolgende passage wordt ingegaan op een aantal artikelen die in de verordening zijn opgenomen en betrekking hebben op het plangebied.

De provincie stelt weinig eisen voor bouwen en gebruik binnen bestaand bebouwd gebied. *Buiten* bestaand bebouwd gebied vindt de provincie het van belang om de

open ruimtes zoveel mogelijk te behouden en te ontwikkelen. Zo is bepaald dat nieuwe woningbouw en andere nieuwe stedelijke functies in het landelijk gebied verboden is (behoudens ontheffing) voor zover die nieuwe bebouwing betekenen. Het landelijk gebied gaat echter niet op slot, maar bebouwingsplannen dienen te voldoen aan eisen van nut en noodzaak en ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan (lees: een ruimtelijke onderbouwing wordt hiermee gelijk gesteld) in het landelijk gebied kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een Ruimte voor Ruimte-regeling.

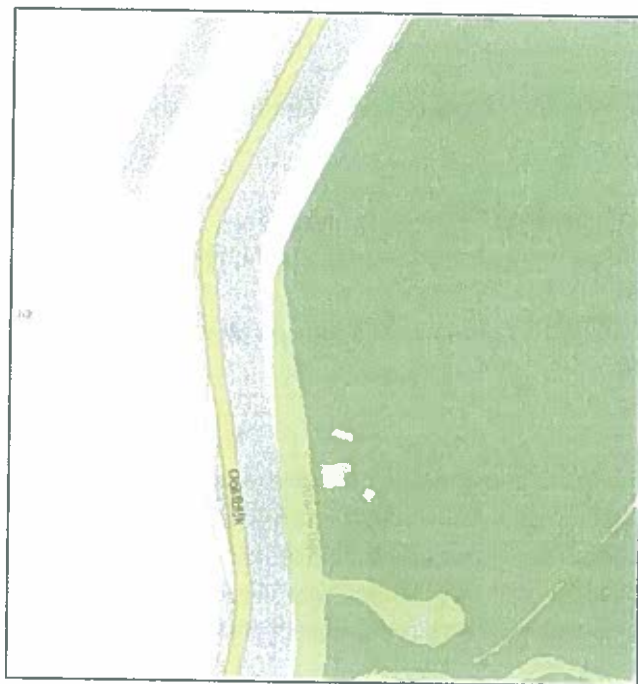
Onder voorwaarden kan een bestemmingsplan ook voorzien in de mogelijkheid dat agrarische gebouwen inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, al dan niet als nevenfunctie, op het bouwperceel worden gebruikt voor kleinschalige vormen van (bijzondere) huisvesting, werken, recreatie en zorgfuncties. De Bed & Breakfast wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing, zodat geen sprake is van bouwen buiten bestaand bebouwd gebied.

In de verordening is voorts een artikel opgenomen dat het behoud en de ontwikkeling van de EHS en de ecologische verbindingzones (EVZ) als doel heeft. De provincie heeft de recreatiegebieden met hoge natuurwaarden ook opgenomen in de ecologische hoofdstructuur. In de structuurvisie is opgenomen dat de provincie Noord-Holland de gebieden met een hoge biodiversiteit beschermt en deze uitbouwt tot een robuust samenhangend netwerk.

Daarnaast stelt ook het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening een regeling bij verordening verplicht. Het behoud en ontwikkeling van de EHS en de EVZ kan op diverse wijzen in het bestemmingsplan worden opgenomen. Dit kan door de betreffende gronden de natuurbestemming te geven (indien er sprake is van een al gerealiseerde nevenfunctie). Indien de gronden nog niet voor natuur beschikbaar zijn dan dient de omvorming naar natuur wel in het bestemmingsplan mogelijk te worden gemaakt. Dit kan door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid.

Voor een gebied dat als EHS is begrensd, maar (nog) een agrarische bestemming heeft, hoeft bij toepassing van het 'nee, tenzij'-beginsel alleen rekening gehouden te worden met de actuele natuurwaarden, zijnde de natuurwaarden die al aanwezig zijn, en nog niet met de potentiële natuurwaarden. Voorzetting van het bestaande agrarisch gebruik is over het algemeen mogelijk. Indien deze voortzetting een uitbreiding van bebouwing betekent die buiten het bouwperceel ligt van het ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening vigerende bestemmingsplan dan dient te worden voldaan aan de compensatieregels.

Het plangebied ligt in Weidevogelleefgebied en EHS, zie navolgende afbeelding. In de ruimtelijke verordening is een artikel opgenomen dat beoogt de leefgebieden van weidevogels te beschermen. Uit een aantal onderzoeken blijkt dat behalve het beheer, de afwezigheid van opgaande begroeiing en gunstige omgevingscondities, de afwezigheid van bebouwing in hoge mate bepalend is voor het succes van weidevogelpopulaties. Zie navolgende afbeelding voor de weidevogelleefgebieden en de EHS. Zie verder paragraaf 4.3.2.



Uitsnede Verordening Ruimte, provincie Noord-Holland



Daarnaast ligt het plangebied binnen het Nationaal landschap Laag Holland, deze is in de verordening nader begrensd. Voor deze gronden moet in het bestemmingsplan regels worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap Laag Holland. Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen het Nationaal Landschap voor zover deze de kernkwaliteiten behouden of versterken.

Zoals aangegeven, worden de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap niet teniet gedaan, c.q. draagt het plan bij aan behoud er van. Ook zijn, gelet op het zeer kleinschalige karakter van het initiatief, de doelstellingen met betrekking tot weidevogels niet in het geding (zie ook paragraaf 4.3.2).

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, ontwikkelen met kwaliteit (2010)

Deze (vernieuwde) leidraad is een uitwerking van het beleidskader "Landschap en Cultuurhistorie" uit 2006. In het kader van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is het beleidskader aangepast. Het oude beleidskader is aangevuld met een aantal onderwerpen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten aardkundige waarden, openheid en dorps-DNA. Daarnaast is gekozen voor een nieuwe indeling van de leidraad. Waar het beleidskader voorheen vanuit regio's was opgebouwd, is nu per landschapstype duidelijk aangegeven welke kernkwaliteiten belangrijk zijn en hoe hierop gestuurd wordt. Hiermee slaat de leidraad een brug naar de PRVS, die immers stelt dat bestemmingsplannen rekening moeten houden met de kernkwaliteiten van een bepaald gebied. Uitgangspunt is ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen en tegelijkertijd verantwoord om te gaan met het verleden. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisuitgangspunt van het beleid is dan ook "behoud door ontwikkeling". Nieuwe ruimtelijke plannen houden rekening met

de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de wijdere omgeving.

Kernkwaliteiten worden beschreven aan de hand van:

- a aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte (tezamen "Ondergrond");
- b historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid (tezamen "Landschaps-DNA");
- c "Dorps-DNA".

In Noord-Holland worden elf landschapstypen¹ onderscheiden. Met behulp van een landschapstypering kunnen de kernkwaliteiten van een gebied beter worden geduid. Naast een landschapstypering worden ook structuurdragers benoemd. Dit zijn lijnvormige structuren zoals dijken, trekvaarten, militaire verdedigingslinies, of zwermen van punten zoals molens en stolpen die een bepaalde (vaak cultuurhistorische) kwaliteit vertegenwoordigen.

3.3.4 Conclusie Provinciaal beleid

Het initiatief is zodanig kleinschalig van aard, dat van strijdigheid met provinciale belangen geen sprake is. Het gebied ligt buiten bestaand bebouwd gebied waarvoor de provinciale verordening restricties opwerpt, maar omdat in dit geval het gaat om bebouwing op een bestaand erf, is ook geen sprake van strijd met de verordening. De doelstellingen op het gebied van EHS en weidevogelleefgebieden worden niet geschaad. Ook hier is geen sprake van strijd met de provinciale verordening. Voorts worden de kernkwaliteiten van het Landschap Laag-Holland niet aangetast.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2014 Kamers en linten (2012)

Met deze structuurvisie wil de gemeente grip hebben op de ontwikkelingen die er in de komende dertig jaar te wachten staan. De centrale doelstelling luidt: *Rekening houdend met de duidelijke verschillen tussen het veenweidegebied en de droogmakerijen is het beleid gericht op behoud en versterking van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden in Schermer, waarbij de landbouw duurzaam met deze waarden wordt verweven, het gebied in belangrijke mate recreatief medegebruikt kan worden en er beperkt mogelijkheden zijn voor woningbouw.*

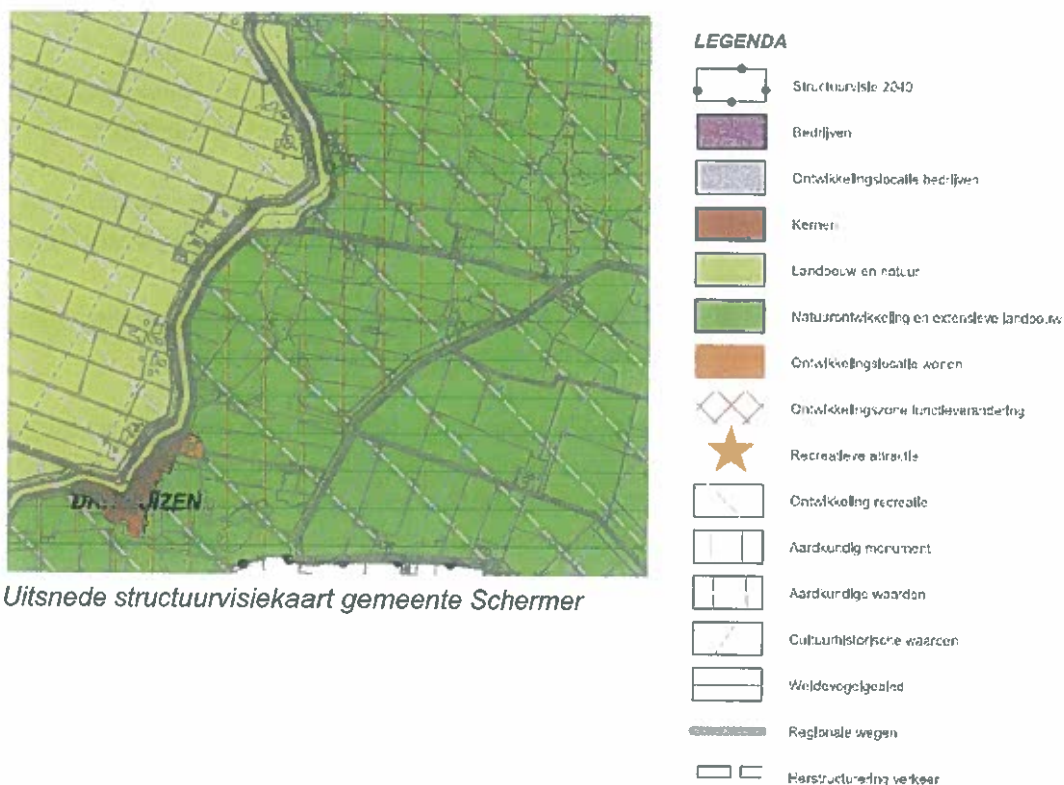
Om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in onze gemeente te sturen, is het ruimtelijk concept: "Kamers en linten" geïntroduceerd. "Kamers en linten" verwijst naar de historische stedenbouwkundige en landschappelijke structuur die bepalend is voor het aanzien van de gemeente van nu en bepalend voor het aanzien van de gemeente van morgen. Het concept maakt nieuwe ontwikkelingen mogelijk binnen de historisch gegroeide landschappelijke context.

¹ Een typering op basis van de ruimtelijke componenten schaal, architectuur, patroon, vegetatie en cultuur(historische) componenten, zoals grondgebruik, historie en traditie.

De kamers verwijzen naar het rationele verkavelingspatroon van de droogmakerij, de boerenerven met kavelbeplanting en de droogmakerijdorpen Stompeteren en Zuidscherm (oostelijke deel van de Zuidervaart). De linten verwijzen naar de langgerekte structurerende hoofdassen als de Noordervaart en de Zuidervaart, het grillige dijklint langs de overgang tussen droogmakerij en veenweidegebied en de dijkdorpen Grootchermer, Schermerhorn, Driehuizen, Oterleek en Zuidscherm (westelijke deel van de Zuidervaart).

Voor de Eilandspolder houdt e.e.a. in dat hier natuur, landschap en cultuurhistorie in stand worden gehouden en waar mogelijk versterkt. Er is draagvlak voor agrarisch natuurbeheer in de Eilandspolder ten behoeve van het in stand houden van de weidevogelbiotoop. Daarbij dient de openheid en het kavelpatroon gehandhaafd te worden. In het kader van versterking van cultuurhistorische identiteit willen de gemeente erfbeplanting in ere herstellen. Uitbreiding of nieuwbouw van bedrijven en woningen dient zoveel mogelijk te voldoen aan beeldkwaliteitseisen. Uitbreiding van woningbouw in het landelijk gebied (afgezien van de mogelijkheid tot splitsen van stolpen) wordt niet voorzien. Van belang voor (voormalige agrarische) woningen is de oriëntatie op de dijk en de inrichting van erf.

Het plangebied is volgens de structuurvisiekaart aangewezen voor natuurontwikkeling en extensieve landbouw. Tevens zijn de arceringen "cultuurhistorische waarden" en "ontwikkeling recreatie" opgenomen.



Uitsnede structuurvisiekaart gemeente Schermer

Zoals eerder opgemerkt, blijft de stolp in dit plan georiënteerd op de dijk en als belangrijkste gebouw in zicht. Bestaande kavelstructuren blijven in tact c.q. worden niet onevenredig aangetast (er worden geen sloten vergraven). Voorts kan het erf verzorgder worden ingericht door het toevoegen van een garage. Daarmee is het initiatief in overeenstemming met de structuurvisie; voor het overige staat het initiatief de doelstelling van de structuurvisie niet in de weg.

3.4.2 Beeldkwaliteitsplan Schermer (2005)

Het Beeldkwaliteitsplan Schermer biedt een strategie om binnen en buiten de bebouwde kom van de kernen in Schermer nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij gaat het beeldkwaliteitsplan uit van de zogenoemde 'korrelstrategie'. Deze heeft het passend verder groeien van de bebouwingsstructuur in de landschappelijke en dorps context als uitgangspunt.

De verschillende korrels van het Beeldkwaliteitsplan zijn:

- 1 dijkkorrels: menging van (smalle) burgerhuizen en forse boerengebouwen schouder aan schouder pal aan de weg;
- 2 burgerkorrels: eenvoudige vrijstaande burgerhuizen met rondom een tuin op kleine kavel aan de drager;
- 3 ruime burgerkorrels: grote complexe burgerhuizen met uitgesproken architectuur op ruime kavel aan de drager;
- 4 bijzondere kernkorrels: (ensemble van) bijzondere volumes, met architectuur van hoge kwaliteit, die een openbare ruimte vormen;
- 5 het verzamelerf: verschillende boerse volumes die een variatie aan woningen bevatten op een groot groen collectief erf aan de drager. De volumes kunnen ook andere functies bevatten;
- 6 bijzonder groene korrels: formeel ensemble van hoofd- en bijgebouw(en) met bijzondere architectuur in een grote groene parktuin van allure;
- 7 hof: introvert ensemble van als architectonische eenheid ontworpen bijzondere volumes die een semi-openbare ruimte insluiten.

Per kern worden zoneringen en criteria geformuleerd. Voor het buitengebied zijn eigen zoneringen en criteria opgesteld. Voor transformatie van boerenerven naar woonerven wordt de wens uitgesproken de schaalverkleining van het erf en verlies van landschappelijke beplantingen, die hier vaak mee gepaard gaat, te voorkomen. Dit perceel is in het verleden al getransformeerd naar woonerf. Wel wordt een verzorgdere indeling van het erf mogelijk door het realiseren van een vrijstaand gebouw. Reeds aanwezige erfbeplanting blijft in stand.

3.4.3 Strategienota Land van Leeghwater

De gemeenten Beemster, Graft – De Rijk en Schermer hebben in deze nota de visie op het gebied van recreatie en toerisme beschreven. Deze luidt: het behoud van de leefbaarheid, de economische vitaliteit en het behoud van het (cultuur) landschap en de monument in de drie gemeenten. Onder meer moet de identiteit van het Land van Leeghwater worden versterkt en dient het toeristische en recreatieve aanbod te worden versterkt.

Dit initiatief draagt indirect bij aan de instandhouding van een waardevol cultuurhistorisch element en is zodoende in overeenstemming met de Strategienota Land van Leeghwater.

3.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

Het initiatief heeft ruimtelijk maar geringe impact en zal zodoende uitvoering van het gemeentelijk beleid niet in de weg staan. Ruimtelijk gezien is zelfs een kwaliteitsverbetering mogelijk, zie paragraaf 2.2. Het initiatief is in overeenstemming met gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer en de Wet geluidhinder taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgevingkwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een project onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Het gehele plan maakt planologisch gezien een uitbreiding mogelijk van het woonperceel en het realiseren van een vrijstaand bijgebouw. Dit zijn geen activiteiten die zijn genoemd in de C-en D lijst. Het milieubelang wordt verder in het kader van de ruimtelijke onderbouwing in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen, scholen en ziekenhuizen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-uitgave "Bedrijven en

milieuzonering" indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

- 1 Past de nieuwe bestemming in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe bestemming toe?

Beoordeling

Ad 1

Het betreft hier het vergroten van een woonerf en een vrijstaand bijgebouw. Dit is geen milieubelastende functie, het toevoegen van deze voorziening heeft dan ook geen consequenties voor de milieubelasting van de functies op de omgeving. De nieuwe functie past daarmee in zijn omgeving.

Ad 2

Een vrijstaand bijgebouw is geen milieugevoelige functie. De vergroting van het woonerf stuit niet op milieuhygiënische beperkingen: er zijn geen bedrijven nabij gelegen die overlast kunnen veroorzaken op het perceel.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de nieuwe functie passend is in deze omgeving. Het plan-gebied valt niet binnen een milieuzonering. Conclusie is dan ook dat het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de realisatie oplevert.

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidszone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en gezondeerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

Beoordeling

Het betreft een rustig gebied met een zeer lage verkeerintensiteit. Een vrijstaand bijgebouw is voorts geen geluidgevoelige functie, zodat toetsing aan de Wgh niet aan de orde is.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer en beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuulende

stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Beoordeling

Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Verder geeft de ministeriele regeling "NIBM" en het hierbij behorende "NIBM tool" voldoende informatie om te kunnen vaststellen dat het project niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving geen wegen of andere luchtkwaliteit verslechterende bronnen waardoor er geen aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is en sprake is van een acceptabel klimaat wat betreft luchtkwaliteit

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.2.5 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van functieveranderingen. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie(s).

Beoordeling

In dit geval is het gebruik van het grootse deel van het erf reeds "Wonen", zodat nader onderzoek niet nodig is. Een deel van het perceel heeft nog de bestemming Agrarisch. Op dit deel vinden echter geen grondroerende werkzaamheden plaats, zodat ook wat dit betreft nader onderzoek achterwege kan blijven.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen (productie, gebruik, opslag en vervoer) in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, moeten er voor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit (2002, herziening 2004) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb, 2011).

Beoordeling

Uit de kaart van risicokaart.nl blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen gevaar opleverende installaties of leidingen te vinden zijn. De provinciale weg

N244, welke op enkele honderden meters van het plangebied is gelegen, is een transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Ook loopt er ten westen een ondergrondse buisleiding van TAQA waardoor onder hoge druk gas wordt vervoerd. De afstand tussen het plangebied tot deze infrastructuur is echter zodanig groot dat dit geen belemmering oplevert.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van voorliggend plan.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Water

Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekent. Onderdeel van het nieuwe beleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Wettelijk kader

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. De landelijke hoofdlijnen van het beleid op het gebied van de waterhuishouding zijn in het Nationaal Waterplan, de Vierde Nota Waterhuishouding en in de nota Waterbeleid 21^e eeuw aangegeven, waarbij integraal waterbeheer en de watersysteembenadering belangrijke uitgangspunten vormen. Er wordt gestreefd naar een veilig en bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. Relevant in dit kader is het streven naar duurzaam stedelijk waterbeheer, vergroting van de waterberging van watersystemen en een goede afstemming van het water- en het ruimtelijke orderingsbeleid.

Provinciaal beleid

Ontwikkelingsvisie Noord-Holland Noord (2004)

Het algemene uitgangspunt voor het waterbeleid is het streven naar een robuust watersysteem. Een robuust watersysteem is een systeem dat in staat is om pieken in neerslag op te vangen. Het gaat hierbij om zowel wateroverlast als watertekort.

Uitgangspunt voor het opstellen van waterbeleid is dat problemen zoveel mogelijk worden opgelost waar ze ontstaan. Dit betekent dat de initiatiefnemer van een activi-

teit óók verantwoordelijk is voor de oplossing van eventuele waterproblemen. Dit geldt overigens ook voor problemen van waterkwaliteit. De provincie gaat uit van waterneutraal bouwen voor nieuwe uitleglocaties stedelijk gebied en een vermindering van de wateropgave bij herinrichting van bestaand stedelijk gebied. Waterneutraal bouwen betekent dat functieverandering van het gebied niet leidt tot een grotere aan- en afvoer van water en tot verslechtering van de waterkwaliteit.

Waterneutraal bouwen geldt zowel voor het oppervlaktewater- als het grondwatersysteem. Bij herinrichting van stedelijk gebied zal de wateropgave moeten worden verminderd ten opzichte van de voorafgaande situatie. Waterproblemen mogen niet worden afgewenteld. De oplossing moet daarbij in eerste instantie binnen het bestaand stedelijk gebied of het plangebied worden gezocht. Het uitgangspunt voor de oplossing van watertekort is dat gebiedsgericht maatwerk oplossingen boven grootschalige oplossingen gaan. In tijden van droogte is het noodzakelijk om over voldoende (zoet)water te kunnen beschikken. Over de omvang van het watertekortprobleem is nog veel onbekend. De wateropgave voor droogte wordt momenteel landelijk en regionaal onderzocht. Voor de oplossing van zoetwatertekorten zijn zowel grootschalige oplossingen met ruimtelijke consequenties als gebiedsgericht maatwerk denkbaar. (Extra) aanvoer van water van buiten (IJsselmeer-Markermeer) is eveneens een optie. Het uitgangspunt voor de oplossing van waterkwaliteitsproblemen is dat verbetering van de waterkwaliteit een randvoorwaarde is bij de verdere uitwerking van de wateropgave. Een brongerichte benadering heeft hierbij de voorkeur. Als dit onvoldoende effect sorteert zijn effectgerichte maatregelen zoals helofytenfilters en scheiding van watersystemen noodzakelijk. Bij het tegengaan van de toevoer van gebiedsvreemd water richt de provincie zich primair op gebieden met de functie natuur. Water vasthouden is hiervoor een van de middelen.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2006-2010

In dit provinciaal Waterplan is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven beheren in de periode 2006-2010 en daarna. Het Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan staat het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond/ en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan is het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Door het Hoogheemraadschap wordt gebruik gemaakt van diverse planinstrumenten. Deze plannen bevatten het door het Hoogheemraadschap te voeren beleid.

Waterbeheersplan 4

In het Waterbeheersplan 2010 - 2015 "Van veilige dijken tot schoon water" beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010 - 2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en

schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Het kerndoel is vierledig:

- 1 het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- 2 de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar te houden;
- 3 het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- 4 het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij zijn beleid de volgende uitgangspunten:

- het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- problemen worden opgelost waar ze ontstaan;
- met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- niet alles kan overal;
- samenwerking staat centraal;
- water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening;
- het waterbeheer is toekomstgericht.

Watercompensatie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In het Waterbeheersplan 4 is vastgelegd dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier "bij ruimtelijke ontwikkelingen adviseert over maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Hierbij is het uitgangspunt dat toename van het verhard oppervlak en gedempte watergangen zal worden gecompenseerd". Daarnaast is in de vastgestelde Keur van het hoogheemraadschap het volgende artikel opgenomen:

4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak.

Het is zonder vergunning van het dagelijks bestuur verboden neerslag versneld tot afvoer te laten komen:

- 1 door bebouwing of verharding van 800 m² of meer onverharde grond;
- 2 door realisatie van verscheidene min of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van 800 m² of meer;
- 3 door aanleg van nieuw verhard oppervlak dat meer dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat;
- 4 door uitbreiding van het verhard oppervlak met minder dan 800 m², indien het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer niet kan verwerken.

Artikel 4.2 uit de vastgestelde Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Water in relatie tot de ontwikkeling

Als gevolg van het plan is slechts in beperkte toename sprake van verharding. De grens die het Hoogheemraadschap stelt voor compensatie (zie boven), wordt bij lange na niet gehaald.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Het aspect water vormt daarom geen belemmering.

4.3.2 Flora en fauna

Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en Faunawet.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden.

Beoordeling

Natura 2000

In de omgeving is een aantal Natura 2000-gebieden aanwezig: Noordhollands Duinreservaat; Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder; Polder Westzaan, en Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Het perceel ligt voorts in het Natura 2000 gebied Eilandspolder. Gezien de geringe impact van het initiatief, kunnen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden worden uitgesloten. Onderzoek bevestigt dit². Hierbij wordt aangetekend dat in het rapport gesteld wordt dat een Nb-vergunning noodzakelijk is voor het verlies aan potentieel leefgebied voor vissen. Echter, het Natura 2000-gebied de Eilandspolder is een Vogelrichtlijngebied, zodat effecten op de instandhoudingsdoelstellingen (van vissen) kunnen worden uitgesloten.

Ecologische Hoofdstructuur (hierna EHS)

Het plangebied is onderdeel van de EHS. Negatieve effecten op de EHS zijn gezien het karakter van de kleinschalige ingreep uit te sluiten. Bovendien zal de provincie de begrenzing van de EHS aanpassen zodat het perceel buiten de EGS komt te liggen (zie brief provincie Noord-Holland, 5 januari 2015, 513880/537532).

² Quick scan flora en fauna Kleine Dijk 2 Driehuizen, Els&Linde, 11 februari 2013

Weidevogelleefgebied

Het plangebied is door de provincie aangewezen als weidevogelleefgebied. De nieuwe bebouwing vindt plaats op het reeds bestaande woonerf, dat door het intensieve gebruik nu al niet geschikt is voor weidevogels. Het toevoegen van de driehoek aan het woonperceel heeft ook geen gevolgen voor de doelstellingen ten aanzien van weidevogels, omdat hier afgezien van het (reeds aanwezige) boothuis geen bebouwing meer kan komen, de mogelijkheden zijn immers opgesoupeerd door het realiseren van de garage in combinatie met de reeds aanwezige schuur. Bovendien zijn op het erf met zekerheid geen weidevogels aanwezig, mede door de aanwezigheid van fruitbomen. De ontwikkeling is als een kleinschalige ontwikkeling te beschouwen, zodat van strijd met de provinciale Verordening (artikel 25) geen sprake zijn.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

Beoordeling

In de nabijheid van het plangebied zijn bomen en stuiken aanwezig en er bevinden zich tal van watergangen. Gezien het gebruik van het plangebied en zijn directe omgeving, worden strikt beschermde vaatplanten, (grondgebonden) zoogdieren, vogels, amfibieën, reptielen, vissen en insecten niet binnen het plangebied verwacht. Wel kunnen in de aangrenzende watergang beschermde vissen en/of amfibieën voorkomen. Echter deze watergangen worden niet vergraven of anderszins aangepast. Ook in het boothuis worden geen beschermde soorten verwacht; het gebouw is daarvoor niet geschikt. Met het initiatief worden zodoende geen vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten aangetast en is geen sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Een ontheffingaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk. Onderzoek bevestigt dit³.

Conclusie

Het aspect flora en fauna levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

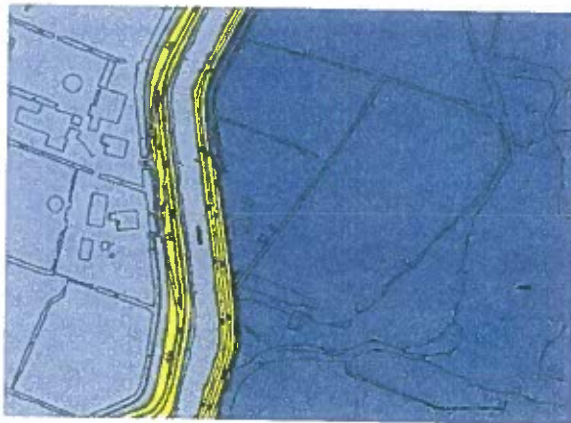
4.3.3 Archeologie

Wettelijk Kader

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg "Het Verdrag van Malta" genoemd, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed, waar mogelijk, te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hierdoor kan er in een vroegtijdig stadium van het planproces rekening worden gehouden met eventuele archeologievriendelijke alternatieven. De principes van het Verdrag van Malta zijn doorgevoerd in de Nederlandse wetgeving, op 1 september 2007 is de aangepaste Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden.

³ Quick scan flora en fauna Kleine Dijk 2 Driehuizen, Els&Linde, 11 februari 2013

In 2009 heeft de gemeente Schermer samen met de gemeente Graft-De Rijk een beleidsnota Archeologie vastgesteld. De nota gaat vergezeld van een archeologiekartaal. Voor de correcte opname van archeologisch waardevolle terreinen in bestemmingsplannen is een eerste inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief uitgevoerd. Op basis van de bekende en verwachte archeologische waarden en literatuur is aan alle gronden een regime toegekend. De archeologieregimes bestaan uit vijf categorieën. Voor elk regime gelden interventiewaarden die aangeven vanaf welke planomvang en diepte van de bodemingreep nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij het vaststellen van de regimes is rekening gehouden met het cultuurhistorische karakter van Schermer (en Graft-De Rijk) en ligt de nadruk vooral op elementen die hun oorsprong vinden bij de veenontginningen zoals huisterpen en oude kerkplaatsen en bij de waterstaatkundige geschiedenis, zoals dijken, molengangen en molenplaatsen.



Uitsnede archeologiekartaal Schermer

Beoordeling

Aan het plangebied is een donkerblauwe kleurstelling toegekend. Dit houdt in dat bij een planomvang groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm volgens het beleid nader onderzoek dient plaats te vinden. Aangezien met dit plan deze grens niet overschreden wordt, is geen archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.3.4 Cultuurhistorie

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, wordt per 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een besluitgebied, en daar conclusies aan moeten verbinden voor de ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling

Het perceel Kleine Dijk 2 is cultuurhistorisch waardevol vanwege de aanwezigheid van de stolp. Hierdoor is een stukje agrarisch verleden zichtbaar. Het initiatief draagt bij aan een versterking van de status als woonerf waardoor in de toekomst het voortbestaan van de stolp met erf beter gegarandeerd is. Ook ontstaat de mogelijkheid het erf een

verzorgder karakter te geven: tuinmaterieel, auto's, e.d. kunnen worden weggestopt in het bijgebouw.

Conclusie

Er wordt zodoende voldoende rekening gehouden met cultuurhistorie.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van nieuwe functies dient gekeken te worden naar verkeersaspecten zoals ontsluiting, bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. De ontsluiting van perceel geschiedt via de Kleine Dijk. Het initiatief brengt geen problemen met het verkeersaanbod of de verkeersveiligheid met zich mee. De verkeersaantrekkende werking is zodanig gering dat het nauwelijks effecten op de bestaande infrastructuur heeft. Het gaat bovendien om wegen met een lage intensiteit zonder functie voor doorgaand verkeer. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Het aspect verkeer en parkeren levert zodoende geen belemmeringen op voor het voorgenomen plan.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

4.4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een ontwerp ruimtelijke onderbouwing dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4.2 Gemeentelijke kosten

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van leges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Schermer zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan is voldoende aangetoond.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Vooroverleg

In het kader van de onderzoeksfase vindt vooroverleg plaats met de overlegpartners van de gemeente Schermer. Er zijn geen reacties ingediend.

5.2 Zienswijzen

Na het vooroverleg is het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Er is een zienswijze ingediend door de provincie. De provincie geeft aan dat de locatie binnen EHS ligt, maar dat de EHS zodanig wordt aangepast dat het perceel er buiten valt. Voorts ligt het plan in weidevogelleefgebied, maar de ontwikkeling is vrijgesteld van het verbod als opgenomen in artikel 25. Deze opmerkingen zijn verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing. Vervolgens geeft de provincie aan dat niet onderbouwd is dat het plan geen significante effecten heeft op het Natura 2000-gebied waar het in ligt. Dit zou met een verstorings- en verslechteringstoets moeten worden aangetoond. Initiatiefnemer heeft op basis hiervan onderzoek verricht, welke als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Hieruit blijkt dat er geen significant (negatieve) effecten te verwachten zijn⁴.

5.3 Conclusie

Het plan is gelet hierop maatschappelijk uitvoerbaar.

⁴ Quick scan flora en fauna Kleine Dijk 2 Driehuizen, Els&Linde, 11 februari 2013

Aanvulling ruimtelijke onderbouwing bouw garage Kleine dijk 2 te Driehuizen.

In het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) wordt hierin onderbouwd dat er geen strijd is met artikel 13 en 14 van de PRV.

In artikel 14 en 15 van de PRV wordt aangegeven dat indien een plan voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied, de noodzaak van verstedelijking wordt aangetoond, de bebouwing niet binnen het bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en voldoet aan de kernkwaliteiten, zoals aardkundige waarden, openheid van het landschap met stilte en duisternis en historische structuurlijnen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt hier al op ingegaan, wat met dit stuk nog nader wordt aangevuld.

Het bestaand bebouwd gebied zoals is aangegeven in de PRV bestaat puur uit de bestaande bebouwing op het erf en hetgeen wat binnen de regels van het bestemmingsplan mag worden gerealiseerd. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van een bijbehorend bouwwerk van de gevraagde oppervlakte als het perceel 4.000m² is of groter. Het perceel heeft een oppervlakte van iets meer dan 4.000m² echter doordat een klein deel van het perceel agrarisch bestemd is de oppervlakte van het perceel waar de woonbestemming op ligt iets kleiner dan 4.000m². Hierdoor overschrijdt de garage het gestelde maximaal te bebouwen oppervlakte en is er sprake van een zekere mate van verstedelijking in het kader van de PRV. Derhalve dient aangetoond te worden dat hiermee geen nadelige gevolgen zijn voor de landschappelijke omgeving.

De aardkundige en cultuurhistorische waarde van het landschap is de openheid met de stilten en donkerte en de bestaande waterlopen. De waterlopen vormen de historische cultuurlijnen binnen het gebied

De garage wordt gesitueerd bij een bestaande woning. Het perceel wordt omringt door water en vormt daardoor één geheel en wordt ook als zodanig gebruikt. Echter in het bestemmingsplan is een klein deel bestemd voor agrarisch doeleinden en niet voor wonen, wat vrij onlogisch is.

Met de omgevingsvergunning wordt dit gebruik rechtgetrokken. Daarmee valt de te bouwen garage binnen de gestelde maximaal te bebouwen oppervlakte voor bijgebouwen voor percelen van 4.000m² en groter en kan het boothuis vergunningsvrij worden gerealiseerd. Hierdoor valt het gehele perceel binnen de omschrijving van bestaand bebouwd gebied van de PRV. Hierdoor past de garage en het boothuis binnen bestaand bebouwd gebied conform de PRV en is er geen sprake meer van verstedelijking in het landelijke gebied.



