

Ruimtelijke Onderbouwing
Verblijfsaccommodatie Meerdijk 5 te Schermer

Gemeente Schermer als behorende bij besluit

2013



d.d. 1-5-2013 No. Ru/BWT/2011 0044

is bekend,
de Directie Woningtoezicht van
Schermer,

Gemeente Schermer
Bouw- en Woningtoezicht
d.d. 2-5-2013

AKKOORD

3.

met in achtneming van de
voorwaarden

Opgesteld door:
Catch Legal
Banstraat 27
1071 JW Amsterdam
www.catchlegal.nl

1. INLEIDING	4
1.1. Aanleiding en doel	4
1.2. Plangebied.....	4
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	5
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1. Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2. Functies.....	8
2.3. Ontwikkelingen.....	9
2.3.1. Het plan.....	9
3. BELEIDSKADER	13
3.1. Rijksbeleid.....	13
3.1.1. Structuurvisie	13
3.2. Provinciaal beleid.....	14
3.2.1. Structuurvisie	14
3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	14
3.2.3. Economische Agenda 2012-2015	16
3.2.4. Laag Holland Kernkwaliteiten.....	16
3.2.5. Recreatie	17
3.3. Regionaal beleid	17
3.4. Gemeentelijk beleid.....	18
3.4.1. Gemeentelijke structuurvisie	18
3.4.2. Strategienota en Uitvoeringsprogramma Land van Leeghwater	19
3.4.3. Nota Verblijfsrecreatie Land van Leeghwater	19
4. HAALBAARHEID	21
4.1. Bodem	21
4.2. Geluid	21
4.3. Externe veiligheid	22
4.3.1. Inleiding	22
4.3.2. Plaatsgebonden risico	22
4.3.3. Groepsrisico.....	22
4.3.4. (Beperkt) kwetsbare objecten.....	24
4.3.5. Projectgebied.....	24
4.3.6. Risicovolle bedrijven	24
4.3.7. Transport gevaarlijke stoffen	24
4.4. Luchtkwaliteit	24
4.5. Bedrijvigheid (bedrijven en milieuzonering)	25
4.5.1. Inleiding	25
4.5.2. Categorieën	26
4.5.3. Onderlinge hinder.....	28
4.5.4. Conclusie	29
4.6. Flora en fauna	29
4.7. Archeologie en cultuurhistorie.....	32
4.8. Verkeer en parkeren	34
4.9. Kabels en leidingen.....	35

4.10. Watertoets	35
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
5.1. Financiële uitvoerbaarheid	36
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Het perceel Meerdijk 5 te Schermer wordt sinds 1987 gebruikt als transportbedrijf. Het perceel geldt als uitvalbasis voor het transporteren van melk door heel Nederland. De familie Boerkoel zijn de bewoners van het pand aan de Meerdijk en hebben de ambitie aldaar een Verblijfsaccommodatie te exploiteren. De ruim opgezette stolpboerderij 'De Fryhof' (1934) op het perceel leent zich bij uitstek voor dit gebruik. De stolpboerderij zal ruimte bieden aan zes kamers, waarvan één kamer, gelegen op de begane grond, ook toegankelijk zal zijn voor zelfredzame mindervalide bezoekers. Op deze manier proberen de eigenaren van het perceel Meerdijk 5 bij te dragen aan het bieden van een unieke ervaring aan de toeristen binnen de gemeente Schermer. Door middel van deze omgevingsvergunning wordt de huidige bestemming uitgebreid waardoor in de stolp tevens een Verblijfsaccommodatie is toegestaan.

Eind 2010 is bij de gemeente Schermer een principaanaanvraag ingediend voor het realiseren van een Verblijfsaccommodatie. Het college van burgemeester en wethouders zich positief uitgelaten waarna een omgevingsvergunning is aangevraagd. De voorgenomen activiteit is in strijd met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Conform artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Het besluit dient gepaard te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Plangebied

Het pand aan de Meerdijk 5 valt binnen de gemeente Schermer en is gelegen in de provincie Noord-Holland. De gemeente Schermer omvat diverse dorpen die in diverse polders vallen. Het pand valt in het buitengebied van het dorp Grootchermer. De omgevingsvergunning zal alleen zien op het perceel

Meerdijk 5. Het perceel bestaat uit een grote stolpboerderij, diverse bijgebouwen en omliggende gronden.

De Schermer

De Schermer is de laatste grote droogmakerij die is gerealiseerd in de Gouden Eeuw. Alle kennis opgedaan in de andere droogmakerijen werd hier toegepast. De Schermer is daarmee de ultieme overwinning van het land op het water.

Molens

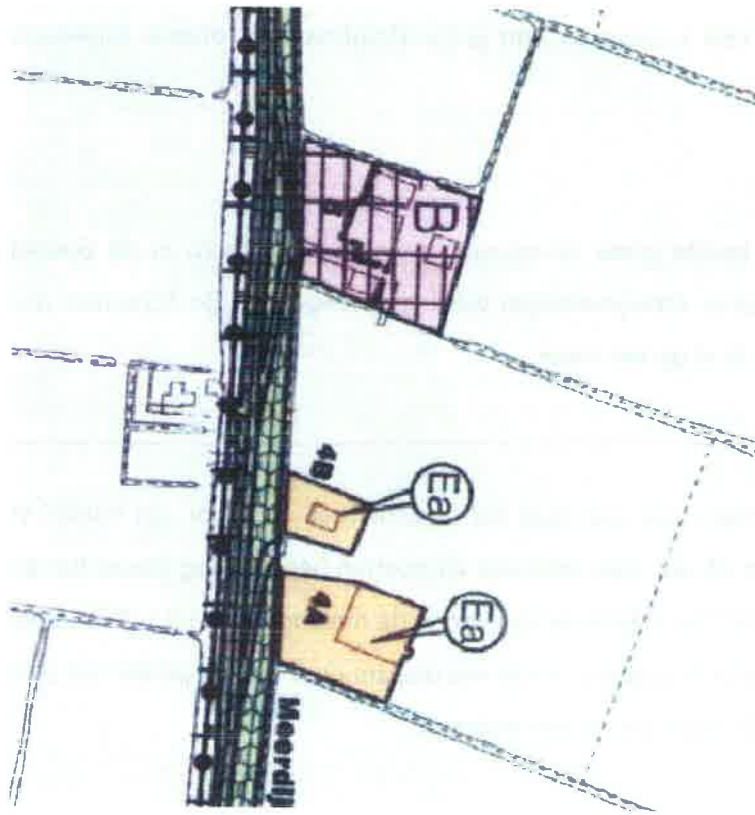
Moderne tijden drongen pas laat door tot de Schermer. Hierdoor zijn relatief veel molens bewaard gebleven. Maar liefst elf van deze robuuste silhouetten bepalen nog steeds het aanzien in het verdere open en weidse landschap. Bijzonder zijn vooral de molengangen bij Schermerhorn en bij Driehuizen. Die pompten het water in etappes vanuit het diepste punt van de polder (de binnenboezem) naar de ringvaart. Eén van die molens is nu een museum.

Bovenstaande toont niet alleen aan dat het landschap bijzonder karaktereigenschappen bezit, maar dat de gemeente veel trekpleisters heeft die een bezoek de moeite waard maken. Een Verblijfsaccommodatie als onderhavige, biedt aan toeristen dan ook de mogelijkheid de gemeente in meerdere dagen te ontdekken.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het perceel aan de Meerdijk 5 valt in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2003' welke op 8 juni 2004 (gedeeltelijk, waaronder het perceel Meerdijk 5) door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland is goedgekeurd nadat het plan door de Gemeenteraad van de Gemeente Schermer op 28 oktober 2003 is vastgesteld.

Op de gronden aan de Meerdijk 5 rust de bestemming 'Bedrijven'. Binnen deze bestemming is het vestigen van een Verblijfsaccommodatie niet toegestaan.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2003'

Onderhavige omgevingsvergunning heeft tot gevolg dat naast de bestemming 'Bedrijven' het tevens toegestaan zal zijn in het achterste gedeelte van de stulp een Verblijfsaccommodatie te exploiteren van maximaal zes kamers.

Conform artikel 2.8 van de bestemmingsplanvoorschriften is op de gronden met de bestemming 'Bedrijven' de bedrijfsfunctielijst van bijlage A van toepassing. Hoewel Meerdijk 5 niet in deze omschrijving wordt genoemd is het duidelijk dat de planwetgever het bestaande bedrijf positief wilde (en heeft) bestemd. Daarnaast biedt het voornoemde artikel geen mogelijkheid tot een intensievere vorm van de bedrijfsvoering. Artikel 2.8, derde lid, onder c, van de planvoorschriften geeft namelijk aan dat slechts een andere type bedrijfsfunctie is toegestaan indien dit bedrijf in ruimtelijk en milieutechnisch opzicht niet meer bezwaren oproept dan het oorspronkelijke ter plaatse gevestigde bedrijf (transportbedrijf). Tevens dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische en natuurlijke waarde van de omgeving. Bovenstaande brengt met zich mee dat ook in toekomst, onder

vigour van het vigerende bestemmingsplan, een intensivering van het bedrijf is, zonder een juridisch-planologische procedure, niet mogelijk is.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Zoals uit het onderhavige bestemmingsplan blijkt is het plangebied een grootschalig agrarisch gebied, dat zich kenmerkt door een waarneembare openheid. Het gebied varieert van akkerbouw op grote rechtlijnige percelen in de droogmakerij tot veeteelt op kleine door water omringende kavels in de veenweide gebieden.

Over het algemeen kan gesproken worden van een interessante en gevarieerde landschappelijke en natuurlijke waarde. Het veenweidegebied en de droogmakerijen vormen een fraai contrasterend landschap met daartussen de Ringdijk als scheidend, maar juist ook als verbindend, element.

De cultuurhistorische waarden van het plangebied komen tot uitdrukking in de nog steeds goed waarneembare inrichting van de droogmakerij en de duidelijk in het landschap herkenbare structuren, die verwijzen naar de ontginning van de veengebieden. De cultuurhistorische waarde wordt bepaald door de verschillende archeologische, historische (steden)bouwkundige en historisch geografische elementen en structuren, die in onderlinge samenhang een beeld geven van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied.

2.2. Functies

Het pand aan de Meerdijk 5 is het laatste pand aan deze dijk. Ten oosten en ten zuidoosten van voornoemd perceel zijn drie andere percelen met bebouwing. De bestemming van de nabijgelegen percelen Meerdijk 4a en 4b is 'Woonhuizen'. Het pand aan de overkant van de Meerdijk heeft tevens een woonbestemming, zij het dat dit pand in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Graft-De Rijk valt. Nog meer richting het oosten is nog een pand met een agrarische bestemming. Zoals gezegd, heeft het pand aan de Meerdijk 5 de bestemming 'Bedrijven' en is daar thans een melktransportbedrijf gevestigd. Het gaat hier dus om een aan de agrarische bedrijfstak

gelieerd bedrijf. Het afwisselen van de chauffeurs gebeurt voornamelijk meestal onderweg, maar ook op het perceel Meerdijk 5. Op het perceel vinden geen onderhoudswerkzaamheden plaats. In de bedrijfswoning is een kantoor gevestigd.

Het zeer uitgestrekte landschap met af en toe bebouwing leent zich bij uitstek voor het realiseren van een logiesfunctie zoals onderhavige. Veel toeristen zijn immers op zoek naar de rust en ruimte die Noord-Holland biedt. De boerderij biedt voldoende ruimte om doorgang te vinden als een Verblijfsaccommodatie. Zoals gezegd hebben de omliggende panden alleen een woonbestemming. Nu de onderlinge afstanden van de panden aanzienlijk zijn en de Verblijfsaccommodatie slechts gerealiseerd wordt in het achterste gedeelte van de stolp, wordt aan het bestaande woon- en leefklimaat niets afgedaan.

2.3. Ontwikkelingen

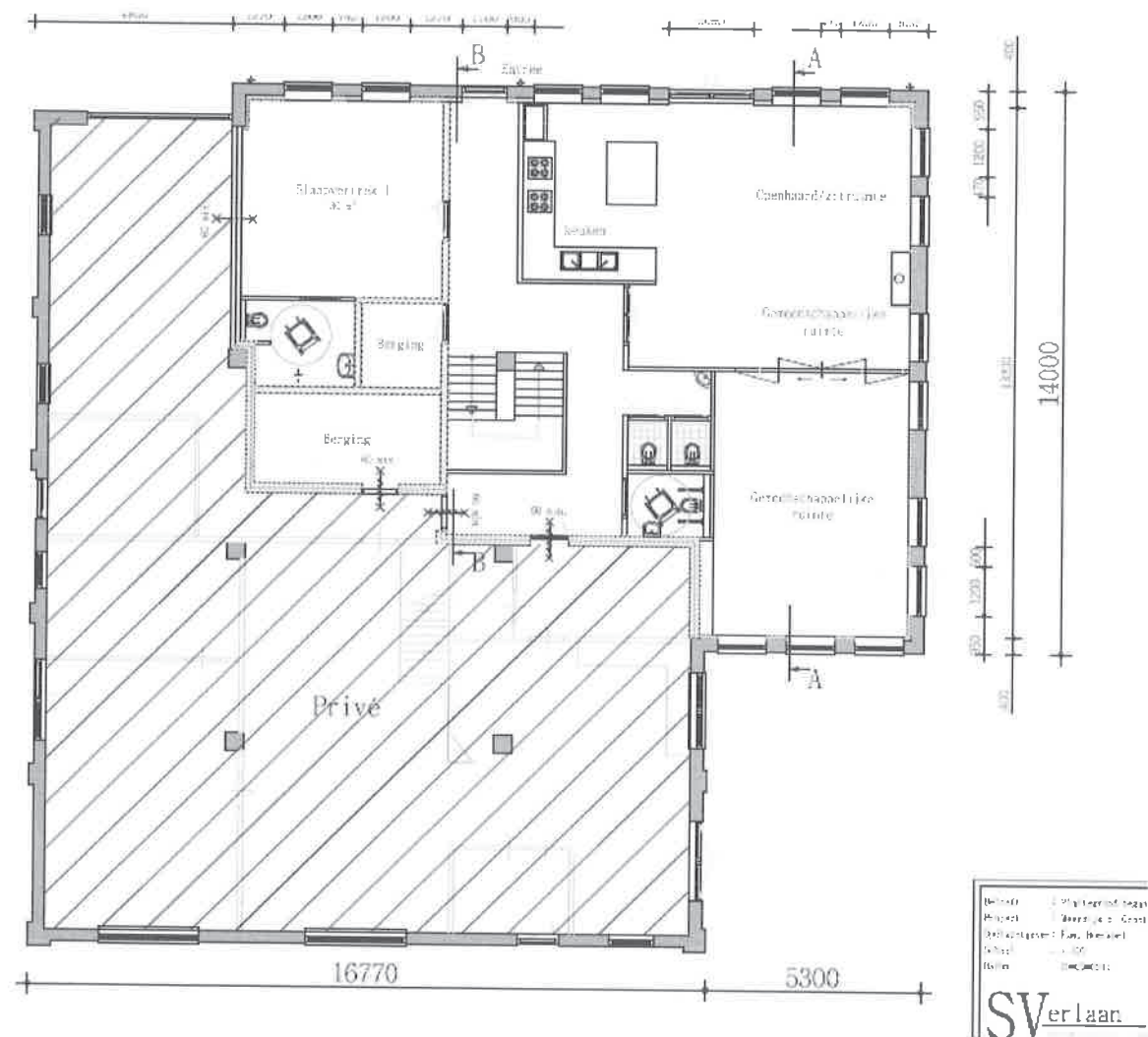
Het vigerende bestemmingsplan stamt uit 2004 en zal binnen afzienbare tijd vervangen worden. Echter, de planning rondom dit nieuwe bestemmingsplan is nog niet bekend. Wel is duidelijk geworden dat onderhavige gewijzigde bestemming in beginsel in het nieuwe plan zal worden meegenomen.

In de volgende hoofdstukken zal worden ingegaan op de ontwikkelingen en de speerpunten van de provincie Noord- Holland en het Rijk.

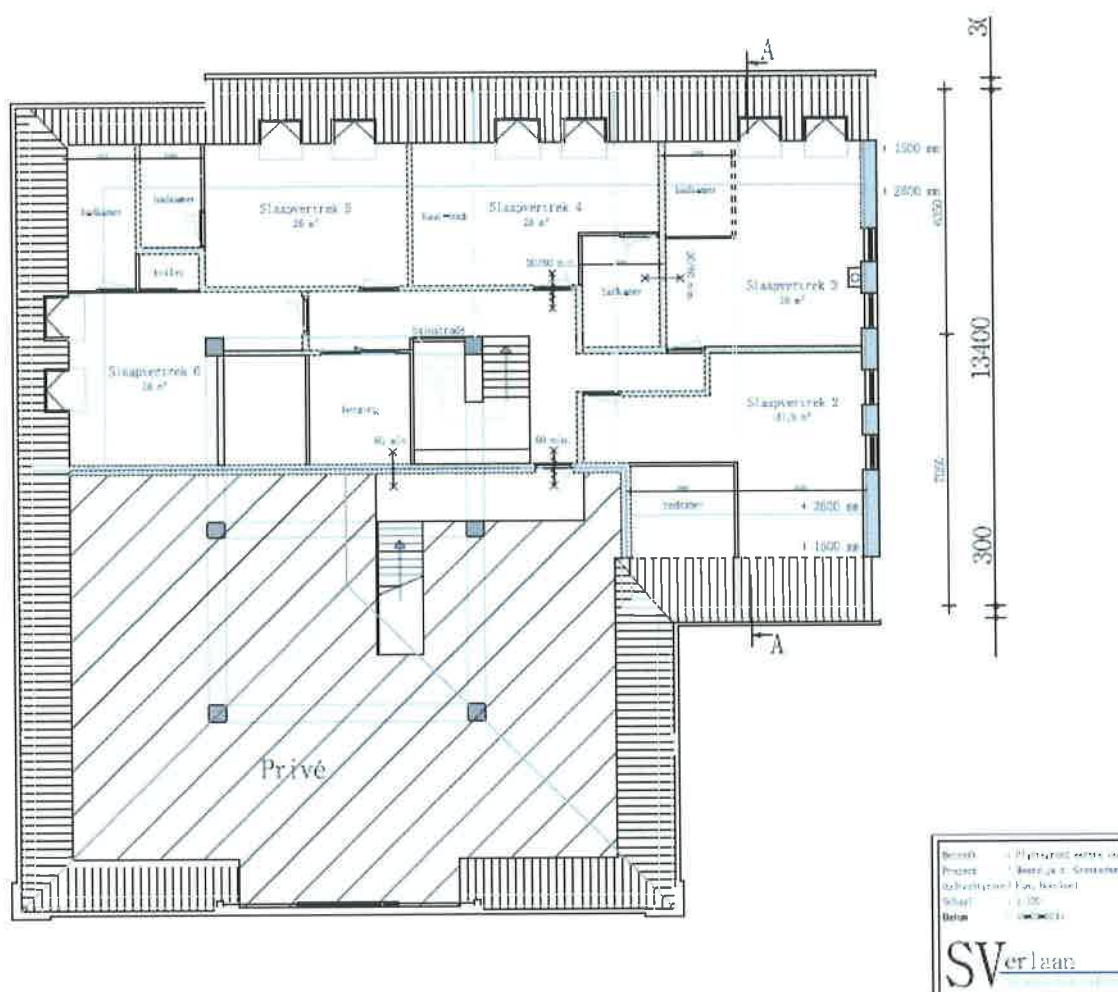
2.3.1. Het plan

Zoals gezegd exploiteert de familie Boerkoel is sinds 1987 een melktransport bedrijf op het perceel Meerdijk 5 te Schermer. Op de gronden staat een grote stolpboerderij gesitueerd die ruimschoots ruimte biedt voor het realiseren van een Verblijfsaccommodatie. Voordat het pand gereed is voor het onderbrengen van gasten, dient er een interne verbouwing plaats te vinden. Om een impressie te geven van de indeling van de boerderij na de verbouwing zijn hieronder twee tekeningen opgenomen.

Zoals op de tekeningen is te zien, zal naast de zes kamers tevens een gemeenschappelijke ruimte worden gecreëerd, waar, ondermeer, het ontbijt geserveerd kan worden. Tevens is één kamer gelegen op de begane grond zodat ook zelfredzame mindervalide gasten gebruik van de accommodatie kunnen maken. De bouwwerkzaamheden zien met name op interne verbouwingen. Een en ander zal niet leiden tot inbreuk op de cultuurhistorische waarden van het pand.



Tekening 1: Overzicht begane grond



Tekening 2: Overzicht eerste verdieping

De gastenkamers op de eerste verdiepingen zijn grotendeels in een aanbouw gelegen die reeds in 1964 aan de stulp is toegevoegd. Omdat op dit moment geen vergunning in het kader van het Activiteitenbesluit (zoals bedoeld in categorie 18 van onderdeel C van Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht) is afgegeven of aangevraagd mogen aan ten hoogste 15 personen logies en ontbijt worden verstrekt. De Verblijfsaccommodatie wordt, zoals gezegd, gerealiseerd in de bestaande bebouwing. Gelet op de aard en de omvang van het gebouw, de bedrijfsvoering en de uiterlijke kenmerken van de Verblijfsaccommodatie, is sprake van een nevenfunctie. De familie Boerkoel wil de gasten laten genieten van het weidse karakter van het omliggende landschap. Initiatiefnemers zijn zich, als bewoners van de gemeente Schermer, meer dan bewust van de kwaliteit van het omliggende

typische Hollandse landschap. Zij willen dit graag overbrengen op hun gasten. De gemeente Schermer kent veel dagtoeristen, maar mist, op een aantal uitzonderingen na, de faciliteiten om deze toeristen meerdere dagen in de gemeente te ontvangen. Deze verblijfsaccommodatie voorziet hierin en biedt bezoekers van de gemeente een fijne en bijzondere plek om te overnachten.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

In het kader van het Rijksbeleid is gekeken naar Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.1. Structuurvisie

Op 13 maart 2012 is de (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB, Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties van nationaal belang. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Hoewel het SVIR niet specifiek ingaat op toerisme binnen de provincie Noord-Holland wordt wel ingegaan op het behouden van de cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de verschillende gebieden. Eveneens wordt benadrukt dat het voor de concurrentiekracht van Nederland van belang is om internationale bedrijven te behouden. Ook dient Nederland aantrekkelijk te zijn voor nieuwe ondernemers om zich hier blijvend te vestigen. Een goed vestigingsklimaat is hiervoor van belang. Dit vestigingsklimaat ziet ook op de zogenaamde 'Quality of Life', waaronder wordt verstaan een goed en voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. De cultuurhistorische en natuurlijke waarden worden door dit plan niet aangetast, er zijn geen nationale

belangen in geding en het plan komt tegemoet aan de uitgangspunten van de SVIR. Dit plan past dan ook binnen het beleid dat door het Rijk is opgesteld.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie

Op 21 juni 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. Recreatie en toerisme zijn belangrijk voor een aantrekkelijk leefklimaat voor bewoners en bezoekers van Noord-Holland. Daarbij leveren deze sectoren een belangrijke bijdrage aan de economie en werkgelegenheid in Noord-Holland (8% in 2008). Het zijn beide sectoren met goede groeiperspectieven. De Provincie Noord-Holland heeft in de Agenda Recreatie en Toerisme 2008-2011 samenhangend beleid voor recreatie en toerisme opgesteld. De Provincie Noord-Holland wil openbaar toegankelijke basisvoorzieningen voor recreatie op regionale en bovenregionale schaal tot stand brengen en het binnenlandse en buitenlandse toeristisch bezoek naar en binnen Noord-Holland bevorderen. De ruimtelijke component van dit beleid is hier opgenomen en betreft de routestructuren, ruimte voor voorzieningen en specifieke aandacht voor twee gebieden, voor recreatie en toerisme, die zeer belangrijk zijn, te weten de kust en het metropolitane landschap.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Om de structuurvisie door te laten werken heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld, waarin regels zijn geformuleerd. Naar aanleiding van een wijziging in de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) aangepast. De vigerende versie dateert van maart 2013. Vanwege de gewenste beleidsconsistentie is gekozen het betreffende ontheffingsstelsel zonder inhoudelijke beleidswijziging om te vormen tot een afwijkingsstelsel.

In dit kader dient te worden beoordeeld of het vestigen van de verblijfsaccommodatie in strijd is met de PRVS, in het bijzonder met betrekking tot artikel 14, eerste lid, PRVS. Artikel 9 van de PRVS geeft

aan wat als Bestaand Bebouwd Gebied dient te worden aangemerkt. Conform het eerste lid, onder a, van voornoemd artikel wordt als Bestaand Bebouwd Gebied aangemerkt hetgeen *'als zodanig aangegeven op kaart 2 en op de digitale verbeelding ervan.'* Een bestemmingsplan (en daarmee eveneens andere planologische besluiten zoals een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo) dat voorziet in verstedelijking buiten het Bestaand Bebouwd Gebied mag niet zonder meer ter inzage worden gelegd. Er moet voldaan worden aan de gegeven afwijkingsmogelijkheden. Onder verstedelijking dient (ex artikel 1, lid 38 van de PRVS) het volgende te worden verstaan: *'alle functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover deze het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken.'* De stolpboerderij en de bijbehorende schuren zijn allen afzonderlijk opgenomen op de bedoelde kaart bij de PRVS. Conform de lijn van de provincie, wordt de bestaande bebouwing ook als Bestaand Bebouwd Gebied aangemerkt. Het vestigen van een verblijfsaccommodatie waarbij geen uitbreiding van de gebouwen of anderszins bebouwing wordt opgericht buiten het Bestaand Bebouwd Gebied valt derhalve niet onder het verbod van de PRVS. Desgevraagd heeft de provincie aangegeven dat de voorgenomen activiteit valt onder de mogelijkheden tot verbrede landbouw (artikel 17 PRVS). De voorgenomen activiteit is niet in strijd met provinciaal ruimtelijke beleid.



Figuur 2: Uitsnede Webviewer Provincie

3.2.3. Economische Agenda 2012-2015

Op 8 november 2011 hebben Gedeputeerde Staten de Economische Agenda 2012-2015 vastgesteld. De provincie geeft aan dat toerisme een belangrijke economische sector is en een wezenlijke bijdrage levert aan de economische ontwikkeling van zowel de kust, als het platteland en het stedelijk gebied. De provincie signaleert een viertal ontwikkelingen, namelijk veranderend consumentengedrag en toenemende concurrentie, een versnipperde sector en het ontbreken van innovatiekracht, een toenemende ruimtevraag van de toeristische sector, en de behoefte aan een betere samenwerking met andere sectoren.

De doelstelling voor de komende jaren is het behouden van de nummer één positie binnen Nederland op het gebied van overnachtingen en watersport met als achterliggend doel de bestedingen te maximaliseren. Hierdoor kan de werkgelegenheid in het toerisme en de watersport zich ontwikkelen. Hiervoor legt de provincie de focus op drie thema's:

1. Kwaliteitsverbetering van het toeristisch product
2. Duurzaam ruimtegebruik stimuleren
3. Versterking van de positie van Noord-Holland als vooraanstaande watersportprovincie.

Met name de eerste twee punten zijn voor voorliggend plan relevant.

3.2.4. Laag Holland Kernkwaliteiten

Het perceel aan de Meerdijk 5 valt in het gebied dat wordt aangeduid met 'Laag Holland Kernkwaliteiten'. Dit gebied heeft een uniek karakter omdat het een landschap is waar de tijd geen grip op lijkt te krijgen. Het gebied kent typische Hollandse vergezichten waarin grote lichten leunen op een laag liggend landschap; karakteristieke dijken en lintdorpen die kronkelend al eeuwenlang aan de horizon staan. Het grote en open landschap bestaat voor een groot deel uit waterrijke veenweiden, hier en daar onderbroken door een dieper gelegen droogmakerij. Het grote aantal archeologische locaties, historische watergangen en de middeleeuwse strokenverkaveling maakt het rijke verleden zichtbaar in Laag Holland. De vele weide- en moerasvogels zorgen voor een oorverdovend gekwetter

in het voorjaar! Door het (toenmalige) Ministerie van VROM zijn de volgende samenhangende kernkwaliteiten onderkend:

- Grote openheid van het landschap;
- Veel weide- en moerasvogels;
- Oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
- Veenpakketten
- Middeleeuwse strokenverkaveling en historische watergangen;
- Groot aantal archeologische locaties;
- Karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Om deze kernkwaliteiten te kunnen behouden en ontwikkelen, wordt regie gevoerd op diverse punten. Eén daarvan is het bevorderen van de toegankelijkheid van het gebied voor recreatie en toerisme. Onderhavige ontwikkeling past binnen dit uitgangspunt en zal geen afbreuk doen aan de kernkwaliteiten voor dit gebied.

3.2.5. Recreatie

‘Binnen 10 minuten lopen in het groen kunnen zijn’, is wat de provincie wil bereiken voor alle bewoners van Noord-Holland. De provincie streeft naar voldoende ruimte voor recreatie en ontspanning in stedelijke gebieden of gebieden die daar net buiten vallen. De Verblijfsaccommodatie zal bijdragen aan deze doelstelling door, onder de rook van het stedelijk gebied, recreatiegelegenheid te bieden in het groen.

3.3. Regionaal beleid

In 2009 is door de gemeenten Beemster, Graft- De Rijk en Schermer de ‘Strategienota Land van Leeghwater’ opgesteld. Tevens is door dezelfde drie gemeenten de beleidsnota ‘Verblijfsrecreatie in het Land van Leeghwater’ vastgesteld. In beide stukken komt naar voren dat de gemeenten de krachten bundelen om de recreatie een goede impuls te geven. Met name de beleidsnota onderschrijft

het van belang van kwaliteitsverbetering en een vergroting van het aanbod. Onderhavig plan speelt in op dit beleid en komt hier aan tegemoet.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Gemeentelijke structuurvisie

Op 24 april 2012 is de Structuurvisie 'Kamers en linten 2040' door de gemeenteraad vastgesteld. Deze gemeentelijke Structuurvisie vervangt de Structuurvisie uit 2005. Het behouden en versterken van de recreatieve voorzieningen binnen de gemeente (en de regio) wordt uitgebreid behandeld. In de Structuurvisie wordt aangegeven dat de ontwikkelingen van het platteland in een nieuw perspectief komt te staan. Er vindt een duidelijke verschuiving plaats van een pure productiefunctie naar een recreatieve functie met aandacht voor natuur en landschapontwikkeling. Hierbij is het 'Land van Leeghwater', waar de Meerdijk 5 deel van uitmaakt, een belangrijke locatie voor toeristen vanuit Amsterdam en de kust. Uitgangspunt is ook hier het versterken en behouden van het recreatieve en toeristische aanbod. Dit komt eveneens terug in de centrale doestelling: '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.' Het landelijk gebied is niet alleen voorbehouden aan de inwoners van Schermer, meer mensen moeten ervan kunnen genieten. Ook zal het recreatief (mede)gebruik een impuls kunnen geven aan verbrede plattelandsontwikkeling en de middenstand (leefbaarheid) binnen de gemeente.

Ten aanzien van stolpboerderijen wordt opgemerkt dat ter behoud daarvan, kleinschalige niet-agrarische activiteiten, onder voorwaarden, binnen de stolp mogelijk zijn. Op pagina 32 van de Structuurvisie is een lijst opgenomen van toe te laten functies. Een Verblijfsaccommodatie wordt overal zowel als hoofdfunctie én als nevenfunctie toegestaan. De keuze die vervolgens wordt gemaakt is het ontwikkelen van de recreatieve mogelijkheden en kwaliteiten van Schermer waarbij kleinschaligheid en hoogwaardigheid kernbegrippen zijn. De Verblijfsaccommodatie past binnen deze Structuurvisie.

3.4.2. Strategienota en Uitvoeringsprogramma Land van Leeghwater

De gemeenten Beemster, Graft – de Rijk en Schermer hebben een samenwerkingsverband gesloten in het kader van het 'Land van Leeghwater'. De drie gemeenten hebben in deze nota onder andere de missie, de visie en de strategie beschreven op het gebied van recreatie en toerisme. De nota spitst zich toe op het promoten van het gebied, mede door het organiseren van activiteiten. De missie van de drie gemeente is als volgt omschreven: 'het behoud van de leefbaarheid, de economische vitaliteit en het behoud van het (cultuur)landschap en de monumenten in de drie gemeente.' Door onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken kan deze visie verwezenlijkt worden onder behoud van het (cultuur)landschap en de monumenten in de drie gemeente. De visie van de samenwerkende gemeenten laat zich het beste vertalen in een opsomming:

- Het versterken van de identiteit van Land van Leeghwater
- Het vergroten van de informatieve toegankelijkheid
- Behoud en versterking van het recreatieve en toeristische aanbod
- Het vergroten van de fysieke toegankelijkheid

Ook hier wordt aan voldaan. De strategie is het samenwerkingsverband Land van Leeghwater de rol van paraplu en vliegwiel te geven. Het schept randvoorwaarden voor initiatieven van burgers, organisaties en andere overheden die leiden tot toerismebevordering binnen het grondgebied van de samenwerkende gemeenten.

3.4.3. Nota Verblijfsrecreatie Land van Leeghwater

De Nota Verblijfsrecreatie van de gemeente Schermer is op 8 april 2008 vastgesteld. Het opstellen van dit gezamenlijk beleidstuk "Verblijfsrecreatie Land van Leeghwater" heeft tot doel het inzichtelijk maken van de (ruimtelijke) mogelijkheden en beperkingen voor de toeristische verblijfssector binnen de drie (Schermer, Graft- de Rijk en Beemster) gemeenten; rekening houdend met de toeristische visie van het Land van Leeghwater, de (op te stellen) bestemmingsplannen, de identiteit van Land van

Leeghwater, de trends en ontwikkelingen in de toeristische markt, de wensen van de toeristische ondernemers en het beleid van provincie en Rijk.

Het beleid beschrijft de huidige vormen van verblijfsrecreatievoorzieningen. Voor de toekomst worden ook enkele voorstellen gegeven. Hoewel het beleid niet beoogt vaste definities te geven, wordt wel gesteld dat bij het bieden van overnachtingen aan meer dan vier personen geen sprake meer is van een Bed & Breakfast, maar van een hotel of pension. Echter, ook de omschrijving van hotel of pension slaat niet naadloos aan op de op te richten Verblijfsaccommodatie. Immers, pensions bieden logies anders dan per nacht, terwijl het in de op te richten Verblijfsaccommodatie ook mogelijk zal zijn één nacht te verblijven. De in het beleid genoemde categorie Hotel sluit dan wellicht het meest aan bij de beoogde functie. Echter, de maximaal toegestane personen (10) zal alsdan overschreden worden. Het beleid heeft alleen de huidige vormen van toeristische verblijfsaccommodatie betrokken in de Nota Verblijfsaccommodatie, daardoor geeft deze nota geen beleid voor onderhavige situatie. Vanuit die huidige vormen zijn op die punten voorstellen gedaan. Onderhavige Verblijfsaccommodatie is separaat beoordeeld. Wel is gekeken naar de algemene uitgangspunten van het beleid, waaronder de stelling dat door alle gemeente waarde wordt gehecht aan het ontwikkelen van recreatie en toerisme in dit specifieke gebied (een en ander blijkt uit ook de Strategienota Land van Leeghwater). Daarnaast schrijft de nota voor dat het goed is bij de vaststelling van nieuw beleid rekening te houden met nieuwe ontwikkelingen, die zich op het gebied van verblijfsaccommodaties (kunnen) voordoen. De bij het beleid behorende Brochure 'Verblijfsrecreatie in het Land van Leeghwater' geeft daarnaast de procedure aan. De Brochure biedt inzicht in de mogelijkheden per vorm van verblijfsrecreatie in het 'Land van Leeghwater', maar heeft niet de pretentie volledig te zijn.

Mede gelet op de Structuurvisie en het feit dat het beleid eigenlijk slechts voorstellen doet voor nieuw te ontwikkelen beleid, kan gesteld wordt dat onderhavige Verblijfsaccommodatie in ieder geval hiermee niet in strijd is. De Verblijfsaccommodatie komt op meerdere punten tegemoet aan de uitgangspunten van diversiteit en versterken van de toeristische positie van het Land van Leeghwater. Dat de voorgenomen Verblijfsaccommodatie niet expliciet kan worden geschaard onder één van de genoemde (bestaande) vormen van verblijfsaccommodatie doet niets af aan de wenselijkheid en de inpasbaarheid van deze Verblijfsaccommodatie.

4. HAALBAARHEID

4.1. Bodem

De bodemkwaliteit vormt bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Onderhavig initiatief betreft het toevoegen van een (recreatieve) nevenfunctie aan de reeds bestaande bedrijfsfunctie. De bouwwerkzaamheden die plaats zullen vinden spelen zich alleen intern af. Er zullen geen werkzaamheden aan de omliggende gronden uitgevoerd worden, waardoor het, op basis van de huidige regelgeving, niet noodzakelijk is om daarvoor een (verkenkend)bodemonderzoek te laten plaatsvinden. In het kader van de interne verbouwing is op 10 juli 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 en NNI 2009. De conclusie is dat vanuit bodemhygiënisch oogpunt er geen belemmeringen zijn.

4.2. Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)- verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

De voorgenomen activiteit voorziet in het realiseren van 6 kamers. Het aantal verkeerbewegingen hiervoor bedraagt circa 18. Gezien de afstand van ongeveer 80 meter tot de woningen van derden kan ook zonder berekening worden gesteld dat kan worden voldaan aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen geluidgrenswaarden voor LAr, LT en LAm_{ax}. Geluidsonderzoek in het kader van de bedrijvigheid is tevens niet noodzakelijk. In paragraaf 4.8 zal hier nader op ingegaan worden.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1. Inleiding

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

4.3.2. Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

4.3.3. Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder

deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Op 17 november 2010 heeft de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord een advies uitgebracht met betrekking tot de overschrijding van de maximaal toelaatbare opkomsttijd (Wet Veiligheidsregio's) van de brandweer voor de te realiseren Verblijfsaccommodatie op onderhavig perceel. In het advies, wat deels vooruitloopt op toekomstige regelgeving, komt naar voren dat het realiseren van een Verblijfsaccommodatie op deze locatie wat betreft de brandveiligheid is toegestaan. De bevindingen van de brief zijn op 9 april 2011 aan de familie Boerkoel gezonden. Aan de volgende eisen moet worden voldaan:

- De woonfunctie (privé) zal met een WBDBO- 60 (weerstand Branddoorslag en Brandoverslag) afgescheiden worden van het logiesdeel.
- Op de eerste verdieping wordt een deur in de verticale scheidingsconstructie aangebracht waarmee min of meer een onafhankelijke vluchtroute wordt gecreëerd. Deze deur moet tijdens een brandsituatie te allen tijde voor het logiesdeel bruikbaar zijn (sturing brandmeldinstallatie (BMI) is mogelijk). De brandwerendheid van deze deurconstructie dient over eenzelfde WBDBO te beschikken als de verticale scheidingsconstructie zelf.
- De slaapvertrekken en de woonkamer in het logiesdeel moeten worden uitgevoerd als sub- brandcompartiment (WBDBO -30/ incl. zelfsluitende deuren).
- In het logiesdeel (gebruiksoppervlak 350-400m²) moet een volledige BMI overeenkomstig NEN 2535 worden aangebracht. Tevens moet een ontruimingsinstallatie overeenkomstig NEN 2575 worden aangebracht.

In het advies wordt overigens duidelijk gemaakt dat een doormelding naar de Meldkamer Noord-Holland Noord niet hoeft te worden gerealiseerd. Tevens wordt in het advies aangegeven dat alleen zelfredzame personen van de accommodatie gebruik mogen maken. Op de begane grond van de boerderij is evenwel een ruimte geschikt gemaakt voor mindervalide personen. Bovenstaande brengt met zich mee dat deze kamer enkel gebruikt mag worden door zelfredzame mindervalide personen. Voor het overige zal het plan conform het advies van de Veiligheidsregio worden uitgevoerd.

4.3.4. (Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

4.3.5. Projectgebied

De ontwikkeling van een verblijfsaccommodatie is een (beperkt) kwetsbaar object en moet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.3.6. Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

4.3.7. Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving van het projectgebied. In het kader van de externe veiligheid zijn geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van transportroutes. Gelezen de vorige paragrafen kan gesteld worden dat geen sprake is van een onaanvaardbare aantasting op de veiligheid.

4.4. Luchtkwaliteit

Het onderhavige initiatief zal niet in betekende mate bijdragen (NIBM), gezien de realisatie van een Verblijfsaccommodatie met beperkte omvang (waaronder 6 slaapkamers). Het initiatief zal hoogstens enkele verkeerbewegingen per dag initiëren. Hiermee is het initiatief ruimschoots NIBM. Een

luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk en kan het plan conform de Wet luchtkwaliteit plaatsvinden.

4.5. Bedrijvigheid (bedrijven en milieuzonering)

4.5.1. Inleiding

Bij de planontwikkeling dient tevens rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Deze zoneringen gelden voor zogenaamde gevoelige functies, zoals wonen.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden. Vooropgesteld moet worden dat de VNG-brochure slechts een kader (richtlijnen, waar gemotiveerd van afgeweken kan worden) biedt om te bepalen wat de gewenste afstand is tussen *bedrijven* en *woningen*. De VNG-brochure is dus, wat betreft de verenigbaarheid van de vestiging van de Verblijfsaccommodatie met het melktransportbedrijf, niet relevant nu de Verblijfsaccommodatie niet valt aan te merken als een woning, dan wel een geluidgevoelig object.¹ Ook de bedrijfswoning op het perceel heeft geen invloed.² De VNG-brochure ziet niet op onderlinge hinder die bedrijven (in dit geval de Verblijfsaccommodatie en een melktransportbedrijf) van elkaar kunnen ondervinden. De hiernavolgende toepassing van het kader van de VNG-brochure, waarbij de logiesfunctie wordt gezien als een woonfunctie, is ter indicatie.

¹ ABRvS 20 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000. Een motel is in het kader van de Tracewet geen geluidgevoelige object (ABRvS 17 maart 2004, nr. 200300807/1).

² ABRvS 5 oktober 2011, zaaknr. 201007337/1/M1 (r.o. 2.7.2), uitspraak betreffende Revisievergunning en is woning een bedrijfswoning? En ABRvS 28 oktober 2009, *L/N* BK1366.

4.5.2. Categorieën

Het melktransportbedrijf valt te categoriseren als een goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. $\leq 1000 \text{ m}^2$ (SBI-code 494). De Verblijfsaccommodatie valt te categoriseren als hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra (SBI-code 5510). Hoewel de Verblijfsaccommodatie en het melktransportbedrijf minder intensief zijn dan de hierboven genoemde categorieën is hierbij evenwel aansluiting gezocht. Voor hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra geldt een milieucirkel van maximaal 10 meter op basis van geluid. Doordat de dichtstbijzijnde woning van derden is gelegen meer dan 10 meter zijn er, in dat opzichte, geen belemmeringen ten gevolge van milieuzoneringen. Ten aanzien van het melktransportbedrijf geldt een minimale afstand van 50 meter, berekend op een transportbedrijf met een grote verkeersaantrekkende werking. Voor de bestaande situatie (bedrijf ten opzichte van woning derden), voor zover dit al mee kan worden genomen in de beoordeling van de voorgenomen activiteit, wordt aan de richtafstanden voldaan.

Voor zover de Verblijfsaccommodatie als woning zou kunnen worden aangemerkt, is sprake van het bewust mogelijk maken van functiemenging. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' noemt 'lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid' zelfs als voorbeeld van gebieden met functiemenging, waarbij wordt aangegeven dat in dergelijke 'levendige' gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk zijn.³ De vestiging van een Verblijfsaccommodatie is vanuit dit oogpunt dan ook geen beperkende factor. Temeer omdat, zou al sprake zijn van woningen, de richtafstanden van de VNG kunnen worden verkleind.

Het melktransportbedrijf (goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. $\leq 1.000 \text{ m}^2$) valt in 'Categorie C'. Dat zijn activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. Vanwege de relatief grote

³ *Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk (editie 2009)*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2009, p. 60-63.

verkeersaantrekkende werking is ontsluiting op de hoofdinfrastructuur aangewezen voor deze categorie.

Ten aanzien van de Verblijfsaccommodatie betekent dit:

- met name het geluid is een 'beperking' waar rekening mee moet worden gehouden, de aspecten geur en stof zijn niet bepalend;
- in het kader van de Wet geluidhinder heeft de Afdeling bepaald dat: vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder, doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken.⁴

Daarnaast is het vaste jurisprudentie dat de in de VNG-brochure opgenomen afstanden indicatief zijn en afwijken hiervan in verband met specifieke omstandigheden mogelijk is, met dien verstande dat een afwijking zorgvuldig dient te worden gemotiveerd. Naarmate de afwijking groter is, moeten zwaardere eisen worden gesteld aan die motivering.⁵ Nu het hier gaat om een kleinschalig melktransportbedrijf, waarvan de vrachtwagens zich in zeer beperkte mate en enkel overdag op het perceel bevinden, kan worden afgeweken van deze afstanden en voorwaarden.

De verblijfsaccommodatie zelf valt (hoogstens) in 'Categorie A'. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen – in gebieden met functiemenging – kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.⁶ De vestiging van verblijfsaccommodatie op het perceel is dan ook niet problematisch.

⁴ ABRvS 20 mei 2000, nr. 199901166/1, Geluid, september 2000. Een motel is in het kader van de Tracewet geen geluidgevoelige object (ABRvS 17 maart 2004, nr. 200300807/1).

⁵ zie punt 3 van de noot van P.C.M. Heinen en J.M.H.F. Teunissen bij ABRvS 6 juli 2005, BR 2006/242, ABRvS 2 april 2003, JM 2003/75, en ABRvS 5 oktober 2005, nr. 200409240/1, zie noot bij ABRvS 9 februari 2011, BR 2011/74.

⁶ Idem, i.h.b. p. 61.

4.5.3. Onderlinge hinder

Het hierboven beschreven kader, vanuit de VNG-brochure, ziet niet op onderlinge hinder die bedrijven van elkaar kunnen ondervinden. Er is sprake van onderlinge hinder tussen bedrijven als een bedrijf schade ondervindt in het productieproces of aan het product als gevolg van de activiteiten van een ander bedrijf.⁷

Met name in het kader van 'multifunctionele landbouw' acht de Taskforce Multifunctionele Landbouw, de 'onderlinge hinder tussen bedrijven mogelijk'. Er zijn functies in het buitengebied die niet goed te combineren zijn. Landbouwbedrijven veroorzaken hinder voor nabijgelegen andere functies, terwijl de ontwikkeling van deze andere functies (Verblijfsaccommodatie) wel een goed leefklimaat moeten hebben. Er zijn verschillende wetten die deze onderlinge relaties regelen: de Wet geurhinder en veehouderij, de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer. Aan al deze regelingen wordt voldaan.⁸

De VNG-brochure is slechts een hulpmiddel om waar nodig (in nieuwe situaties) bedrijven en woningen (of andere milieugevoelige objecten) te scheiden. De lijst ziet niet op onderlinge hinder die bedrijven van elkaar kunnen ondervinden. Al zou de Verblijfsaccommodatie worden gezien als woning is gemotiveerd afwijken van de lijst mogelijk. Door de aard en inrichting van beide Verblijfsaccommodatie en het melktransportbedrijf bijten beide functies elkaar niet. Weliswaar is sprake van zeer uiteenlopende functies, maar de toevoeging van de (lichte milieucategorie) Verblijfsaccommodatie heeft geen gevolgen voor (de zwaardere milieucategorie van) het melktransportbedrijf. Ook andersom heeft de aanwezigheid van een melktransportbedrijf van deze omvang geen gevolgen voor de (ontwikkeling van) een Verblijfsaccommodatie op het perceel.

⁷ *Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk (editie 2009)*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2009, p. 71-72.

⁸ 95 VRAGEN & ANTWOORDEN OVER REGELS ROND MULTIFUNCTIONELE LANDBOUW, Uitleg bij onduidelijke wet- en regelgeving, Taskforce Multifunctionele Landbouw, Instituut voor Agrarisch Recht, December 2010, p. 15.

4.5.4. Conclusie

Op perceel Meerdijk 5 zelf rust, zoals gezegd een bedrijvenbestemming. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn dusdanig minimaal dat het beide functies elkaar niet bijten. Immers, de afstand die gehouden zou moeten worden (volgens de VNG-brochure) tussen het bedrijf en een woning is 50 meter op basis van geluid. Niet alleen is hier sprake van een minder intensieve functie dan waar de VNG- brochure vanuit gaat, ook valt de Verblijfsaccommodatie niet aan te merken als geluidsgevoelig object. Mocht al sprake zijn van een woning kan gesteld worden dat vanwege de huidige activiteiten van het bedrijf een goed verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden. Het in de bedrijfswoning gevestigde kantoor mag aanpalend aan de Verblijfsaccommodatie worden gevestigd, en vice versa. Ook hier bijten de beide functies elkaar niet. Tot slot kan de Verblijfsaccommodatie, nu deze op aanzienlijk meer dan 10 meter vanaf een woning van derden is gevestigd, gerealiseerd worden conform de VNG- brochure.

4.6. Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

De Europese Unie (EU) wil de biodiversiteit in Europa beschermen met Natura 2000. Dat is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. Het Rijk heeft de gebieden aangewezen. Deze gebieden zijn via een digitale kaart raadpleegbaar.

In de nabijheid van het perceel aan de Meerdijk 5 ligt het Natura 2000 gebied 'Eilandspolder'. Een uitsnede van deze kaart laat zien waar het perceel ligt ten opzichte van dit gebied.



Figuur 3: 'Natura 2000 gebied'

Figuur 3 laat zien waar het Natura 2000 gebied 'Eilandspolder' stopt. Het perceel aan de Meerdijk 5 (rode stip) valt buiten het gebied.



Figuur 4: 'Vogelrichtlijngebied'

Figuur 4 laat zien dat het perceel Meerdijk 5 ook buiten het Vogelrichtlijngebied valt.

Het project is gelegen in het buitengebied van de gemeente Schermer. De functie Verblijfsaccommodatie wordt gesitueerd binnen de bestemming 'Bedrijven'. Door de reeds bestaande activiteiten is sprake van een gematigd intensief gebruik van het perceel, met de daarbij behorende invloed op de flora- en fauna. Het toevoegen van de functie Verblijfsaccommodatie heeft geen

overwegende invloed op de flora en fauna ten opzichte van het huidige gebruik, nu het slechts een ondergeschikte functie betreft. Desgevraagd heeft de provincie het plan beoordeeld ten aanzien van het Natura-2000 gebied. Bekeken is of voor de vestiging van de Verblijfsaccommodatie in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 nog vereisten gelden. De conclusie is dat gelet op het plan, het concept beheerplan Eilandspolder en de hierna weergegeven overwegingen geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het aangrenzende Natura- 2000 gebied, een vergunningen op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 is dan ook niet nodig.

Allereerst is opgemerkt dat de lokale hoogteverschillen opvallend zijn. Het betreffende bedrijfsperceel ligt op -3.72 NAP. De Meerdijk heeft een hoogte van -1 NAP en het achterliggende Vogelrichtlijngebied ligt op -2,08 NAP. De afstand tot het Natura 2000-gebied is ongeveer 50 meter afstand. Mogelijke effecten kunnen bestaan uit de visuele en akoestische verstoring van de interne verbouwing en de extra voertuigbewegingen op (broed-)vogels van het aangrenzende Vogelrichtlijngebied. Met name van de broedvogels is het bekend dat incidentele geluidstoten tot schrikreacties kunnen leiden waarbij broedende vogels het nest verlaten. In de Eilandspolder is de rietzanger aangewezen als broedvogel. De staat van instandhouding voor de rietzanger is gunstig en zijn broedbiotoop ligt op meer dan 350 meter van de planlocatie. Conform profielen document is de verstoringafstand van de rietzanger gelegen op minder dan 100 meter.

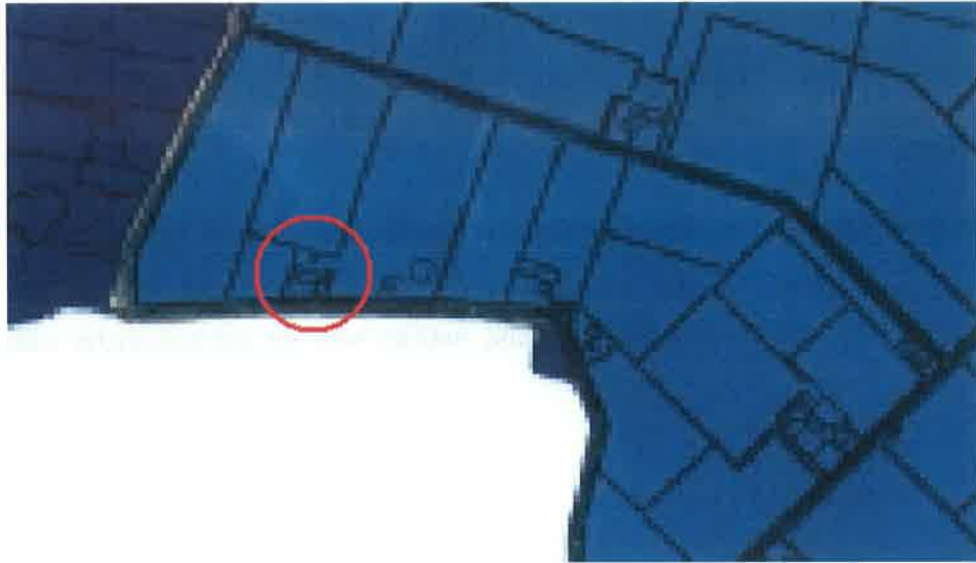
Van de aangewezen niet broedvogels zijn de Goudplevier, Lepelaar en Grutto gevoelig voor verstoring. Door de bestaande verdichting van de planlocatie met opstallen, de opgaande begroeiing, de verhardingen en het dijklichaam kan gesteld worden dat een zone van 250 tot 500 meter rond de planlocatie geen wezenlijk onderdeel uit maakt van het voedsel- en rustgebied voor de doelsoorten en de weidevogels in het algemeen. Zoals gezegd, ook vanuit de provincie wordt de conclusiegetrokken dat de voorgenomen activiteit niet leidt tot een verstoring van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura-2000 gebied.

4.7. Archeologie en cultuurhistorie

Uit het beleidskader 'Landschap en cultuurhistorie Noord- Holland' blijkt dat het landschap van de Schermer, de Beemster, de Eilandspolder, Starnmeer en Kamerhop opeenvolgende stadia toont van de wijze waarop het land werd ontgonnen, bedijkt en ingepolderd en hoe men omging met het alom aanwezige water. De cultuurhistorische waarden zijn hier talrijk en veelzijdig. In de nabijheid van het perceel ligt het gebied 'Eilandspolder' waarbij in het westen sprake is van onregelmatige blokverkaveling en in het oosten een regelmatige strokenverkaveling. In dit landschap bevinden zich langgerekte lintdorpen met veel monumenten en andere karakteristieke bebouwing. Het perceel zelf valt in de Noordeindermeerpolder. Volgens de online raadpleegbare Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland bevinden zich in het gebied geen objecten in de volgende categorieën: bouwkunde, archeologie, historische geografie, provinciale monumenten punten, provinciale monumenten lijnen provinciale monumenten en vlakken.

Op basis van provinciaal beleid is geen sprake van cultuurhistorisch landschap/archeologische waarden.

In 2009 hebben de gemeente Graft- De Rijk en Schermer de Beleidsnota Archeologie vastgesteld. In onderstaand figuur (figuur 5) is een uitsnede van de archeologische kaart van dit beleid te zien.



Figuur 5: Uitsnede Archeologische kaart Schermer

Deze Beleidsnota Archeologie zet uiteen op welke wijze de gemeenten Schermer en Graft-De Rijp, naar aanleiding van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, verantwoordelijkheid nemen voor het eigen archeologisch erfgoed. Het betreffende pand valt binnen het gebied Eilandspolder (Schermereiland). In de 10^{de} eeuw is dit gebied voor het eerst bewoond. Vanaf de 13^{de} eeuw hebben de bewoners van het eiland veel last gehad van wateroverlast. De rivier de Schermer is daarna uitgegroeid tot meer. Om zich te wapenen tegen overstromingen zijn de overgebleven ontginningen bedijkt.

Grootchermer vormt als lintdorp een scheiding tussen de aan de oostzijde aanwezige 'eilanden' van de Eilandspolder (Binnenmaden) en aan de westzijde een blokvormig verkaveld gebied, de Burenmaden. Het dorp is in de laatste helft van de 13e eeuw op de huidige plaats ontwikkeld. Eerder had de bevolking van dit deel van het gebied zich langs de Gouw gevestigd en mogelijk langs de Delft. Bij de bedijking van de Binnenmaden werd voor de bouw van de huizen van Grootchermer gebruik gemaakt van de noord-zuid lopende dijk, waarlangs de huizen werden gebouwd. Er zijn nog niet veel archeologische waarnemingen bekend in deze historische dorpskern.

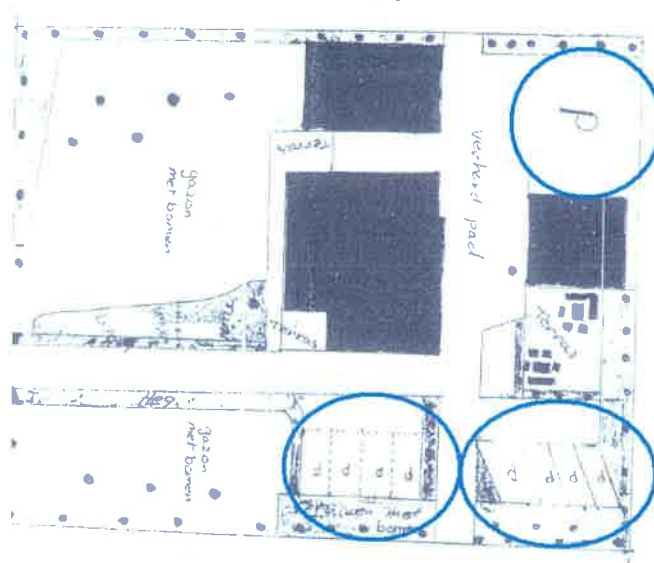
Op de terreinen met aangetoonde bewoningssporen langs de Gouw en de Delft is een bijzonder archeologieregime van kracht vanwege de aanwezigheid van belangwekkende archeologische

bodemsporen en voorwerpen. Het archeologieregime wordt gerealiseerd door aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij de terreinen als archeologisch waardevol gebied van de eerste categorie wordt aangegeven.

Bij alle grondroerende werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. De werkzaamheden zullen zich alleen richten op inpandige bouwactiviteiten. Derhalve zal dit geen betekenis hebben voor de archeologische waarde van de omgeving.

4.8. Verkeer en parkeren

Het perceel biedt voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf. In totaal zullen zes kamers gerealiseerd worden. Standaard is dat per twee bedden een parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden. De nieuwe parkeersituatie is hieronder weergegeven.



Figuur 5: Schematische parkeerindeling perceel Meerdijk 5

In de vorige paragrafen is het aspect geluid al behandeld. Hoewel sprake is van een doodlopende weg (de Meerdijk), leidt deze weg naar een belangrijk en vaak bezochte recreatielocatie. In de zomer wordt het meer aan het eind van de Meerdijk veelvuldig bezocht, maar ook in de winter komen veel wandelaars en andere dagtoeristen naar het einde van de Meerdijk. De te verwachte

verkeersbewegingen zullen, gelet op de huidige bedrijfsvoering en de huidige verkeersintensiteiten, dan ook geen overlast veroorzaken. In het kader van de overige milieuaspecten zullen de verkeersbewegingen, zelfs bij volle bezetting, geen significante bijdragen aan de omgeving leveren.

4.9. Kabels en leidingen

Ter plaatse van het projectgebied en de directe omgeving daarvan zijn geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling. Daarnaast zullen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden ten behoeve van het realiseren van de Verblijfsaccommodatie.

4.10. Watertoets

Het initiatief betreft de realisatie van een Verblijfsaccommodatie. De Verblijfsaccommodatie wordt binnen bestaande panden gerealiseerd. Er zal geen ontwikkeling plaatsvinden in de zin van toename van verhard oppervlak. De extra parkeerplaatsen zullen gerealiseerd worden op reeds verhard terrein. Volledigheidshalve is advies gevraagd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het HHNK heeft aangegeven dat het niet noodzakelijk is een watertoets te laten uitvoeren. De huidige waterhuishoudkundige situatie blijft hiermee ongewijzigd.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

De eigenaren van het perceel Meerdijk 5 zullen zelf de exploitatie van de Verblijfsaccommodatie op zich nemen. Dit geldt tevens ook voor de totstandkoming, zoals het aanvragen van de omgevingsvergunningen, interne verbouwingskosten en het herinrichten van het terrein, van de verblijfsfaciliteiten.

Daarnaast zal een planschadeovereenkomst worden ondertekend welke uiteindelijk bij het besluit zal behoren. In de overeenkomst zal worden aangegeven dat eventuele planschade voor rekening komt van de aanvrager.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan kan middels een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo. Conform de Wabo dient de uitgebreide procedure gevolgd te worden. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn zienswijzen ontvangen. Deze hebben tot enkele ondergeschikte aanpassingen geleid. De reactienota zienswijzen wordt bij de omgevingsvergunning gevoegd. Na bekendmaking kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Opgesteld door:
Catch Legal
Banstraat 27
1071 JW Amsterdam
www.catchlegal.nl