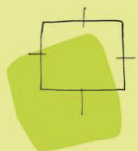
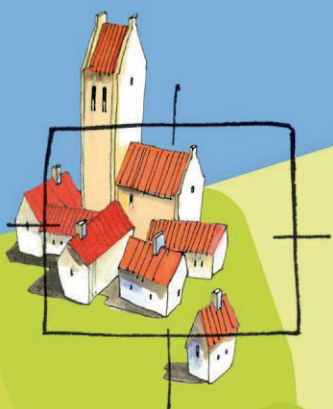


**Ruimtelijke onderbouwing Dorpsweg 9 a
te Schellinkhout**



BügelHajema
Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing Dorpsweg 9 a te Schellinkhout

Inhoud

Rapport

13 augustus 2014

Projectnummer 076.18.07.05.00



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Nieuwe situatie	8
3	Beeldkwaliteit	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	12
3.3	Ruimtelijke analyse	13
3.4	Principe-uitwerking en uitgangspunten	16
3.5	Conclusie	19
4	Ruimtelijk beleid	21
4.1	Provinciaal beleid	21
4.1.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	21
4.1.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	22
4.1.3	Conclusie provinciaal beleid	24
4.2	Gemeentelijk beleid	24
4.2.1	Bestemmingsplan Drechterland Zuid	24
4.2.2	Structuurvisie Landschap Gemeente Drechterland	25
4.2.3	Welstandsnota	25
4.2.4	Conclusie gemeentelijk beleid	25
5	Planologische randvoorwaarden	27
5.1	Waterhuishouding	27
5.2	Archeologische en cultuurhistorische waarden	29
5.3	Luchtkwaliteit	29
5.4	Externe veiligheid	30
5.5	Ecologische waarden	32
5.6	Bodem	32
5.7	Hinder van bedrijven	33
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

Inleiding



De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van initiatiefnemers Monique en Jaap Visser om op hun melkveehouderij een viertal hooiberghutten te plaatsen. Deze hooiberghutten bieden overnachtingsmogelijkheden voor recreanten. De overnachtingsmogelijkheid maakt deel uit van een netwerk van locaties met hooiberghutten in de kop van Noord-Holland.

AANLEIDING

Het bedrijf van de familie Visser is gelegen aan de Dorpsweg 9a te Schellinkhout. Op onderstaande figuur is de situering aangegeven.

PLANGEBIED



Fragment luchtfoto met indicatie plangebied (Bron: gemeente Drechterland, 2013)

Het planvoornemen is in strijd met het vigerend bestemmingsplan Drechterland Zuid (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2013) omdat een verblijfsrecreatieve nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf op grond van de gebruiksregels niet is toegestaan. Wel is er een afwijkingsmogelijkheid in de regels opgenomen voor 'bed and breakfast', maar dat dient binnen de bestaande gebouwen plaats te vinden.

STRIJDIGHEID BESTEM-
MINGSPLAN

Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, wordt het planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.

Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, is een ruimtelijke onderbouwing vereist. Tevens is hiervoor een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De voorliggende notitie voorziet in een goede ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning Dorpsweg 9a te Schellinkhout.

LEESWIJZER

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een omschrijving van de bestaande situatie van het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 3 is het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van de provincie en de gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de planologische randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is een beschrijving van het plan opgenomen. In hoofdstuk 6 komt de ruimtelijke kwaliteit van het plan aan de orde. Als laatste is in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

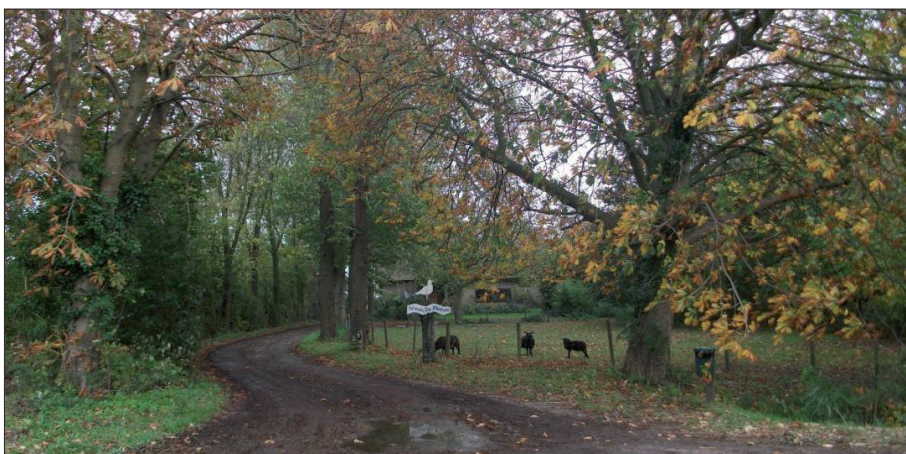
Functionele karakteristiek

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsweg 9a te Schellinkhout. Op dit perceel exploiteert de familie Visser een melkveehouderij. Bij het agrarisch bedrijf worden koeien gemolken, jongvee opgefokt en worden er schapen gehouden. Het aanwezige melkvee, jongvee en de schapen lopen voor een groot deel van het jaar buiten.

Op het perceel zijn een woning, twee opslagloodsen en een oude ligboxstal voor het jongvee, en een in 2009 gebouwde MDV Stal (Maatlat Duurzame Veehouderij) aanwezig. De MVD Stal is voorzien van 66 zonnepanelen, is emissiearm en was destijds de eerste duurzame stal in de gemeente Drechterland.

Ruimtelijke karakteristiek

Het bedrijf is gelegen in de lintbebouwing van de Dorpsweg van Schellinkhout. De woning is vanaf de Dorpsweg door de grote afstand beperkt zichtbaar. De bedrijfsbebouwing is feitelijk achter het lint gelegen. Het bedrijf en dan met name de nieuwe stal en kapschuur zijn daardoor vanaf de provinciale weg zichtbaar.



Zicht vanaf de Dorpsweg op het plangebied

2.2

Nieuwe situatie

De familie Visser wil op haar bestaande erf (en binnen het bouwvlak) een viertal hooiberghutten plaatsen. Zij zien dit als verbreding van hun bedrijfsactiviteiten (op dit moment is er nog geen sprake van een (recreatieve) nevenfunctie op het perceel). Recentelijk is geïnvesteerd in de melkveehouderij met een nieuwe stal. Het melkveebedrijf is daarmee gereed voor de toekomst; iets waar de familie Visser trots op is.

De familie Visser wil recreanten nu graag de mogelijkheid bieden om het boerenleven te beleven op haar bedrijf, door overnachtingsmogelijkheden op het erf aan te bieden. Overnachten zal plaatsvinden in één van de vier te plaatsen hooiberghutten.

Het bijzondere aan het concept van de hooiberghutten is dat deze onderdeel gaan vormen van het netwerk van de vereniging Hooiberghutten. De situering van de hooiberghutten in het netwerk is zodanig dat op loop- en/of fietsafstand een nieuwe locatie bereikbaar is voor de volgende overnachting. De routegebonden recreatie in het gebied wordt hiermee gestimuleerd. Voorts bewaakt de vereniging de kwaliteit van de deelnemende ondernemers en bepaalt de vereniging of een ondernemer wel of niet in aanmerking komt om lid te worden en om hooiberghutten te plaatsen. Dit laatste betekent overigens ook dat er aan een goede spreiding van locaties wordt gedaan. Zo past het in de visie van de vereniging niet dat er op korte afstand van elkaar locaties voor hooiberghutten worden gerealiseerd. Er wordt daarbij een globale afstand van 15 km aangehouden. Dit betekent dat er hoogstwaarschijnlijk binnen de gemeente Drechterland niet nog een locatie in aanmerking kan komen als de familie Visser haar hooiberghutten heeft geplaatst.

De hooiberghut is ook speciaal ontworpen voor de vereniging Hooiberghutten en staat doorgaans op een kleine boerderijcamping of (in dit geval) bij de boer op het erf. De hooiberghut is ontwikkeld als budget logiesaccommodatie op het boerenerf. De hutten zijn vergelijkbaar met een trekkershut en zijn geschikt voor vier of vijf personen. Het model is van de hooiberg afgeleid om het karakteristieke van een agrarisch bedrijf te benadrukken. De hooiberghut is hiermee uniek. De afmetingen van een hooiberghut zijn 4,5 bij 4,5 m, met een goothoogte van ongeveer 2,5 m en een nokhoogte van ongeveer 3,5 tot 4 m. De gebouwen zijn in hout uitgevoerd met een antraciet golfplatendak. In een hooiberghut bevinden zich twee stapelbedden, een keukenblokje en een toiletvoorziening.



Voorbeeld van hooiberghutten (Bron: www.hooiberghutten.nl 2013)

Op het erf van de familie Visser worden de hooiberghutten in de zuidelijke erfgrans geplaatst (zie onderstaande figuur). De hooiberghutten worden tussen de bestaande populieren geplaatst.



Indicatie van de situering van de vier hooiberghutten op het erf



Aanzicht van de zuidelijke erfgrens waar tussen de populieren de hooiberghutten geplaatst zullen worden

B e e l d k w a l i t e i t

3

In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid, waarna een ruimtelijke analyse van het plangebied volgt. Op basis van de analyse en het beleid worden ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd voor de ontwikkeling. Het hoofdstuk sluit af met een principe-uitwerking op basis van de uitgangspunten en een conclusie.

3.1

Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. In deze stukken wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en Landelijk Gebied (LG). Voor het plangebied is het bestaand bebouwd gebied beperkt tot de fysiek aanwezige bebouwing en de bebouwing die op grond van een geldend bestemmingsplan is toegelaten. Alles wat buiten het bestaande bouwvlak valt, is aan te merken als Landelijk Gebied. Voor het landelijk gebied is bepaald dat plannen aantoonbaar dienen te voldoen aan eisen van ruimtelijke kwaliteit, afgestemd op de benoemde (kern)kwaliteiten in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Oude Zeekleilandschap'. Voor de voorliggende planvorming dient rekening gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen).
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en -ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriesse landschap.
- Voormalige waterkeringen en historische wegen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Kleinschalige zeekleipolders. Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland. Kreekruigen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei en terpen.
- Mate van openheid: landschap met een half-open karakter.

Dorps-DNA weg- en dijkdorpen

- Lineaire dorpsstructuur.
- De weg of dijk is de ruimtelijke structuurdrager.
- De bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorpslandschap.
- Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en de naastgelegen dorpen aanwezig.
- De mate van bebouwingsdichtheid is per dorpslint verschillend en varieert van dichtere bebouwing en een steniger beeld tot lossere bebouwing en een landelijker karakter. De woningen staan meestal niet direct aan de weg of dijk, maar worden gescheiden door een voortuin.
- Het groene beeld wordt bepaald door erfbeplanting en particuliere tuinen.

3.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landschap Gemeente Drechterland

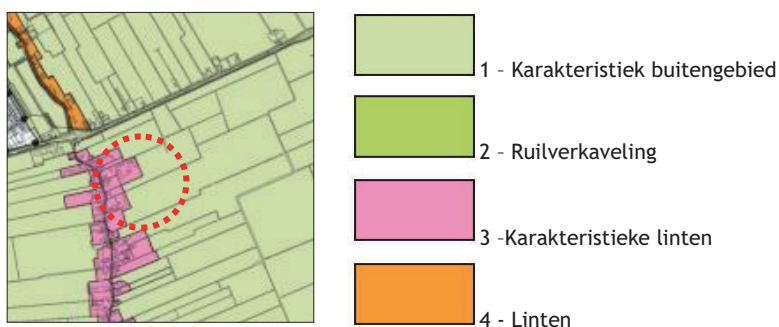
De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. Deze visie is afgestemd op het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk.

De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt. Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de visie voor het landschap opgesteld. Voor het plangebied geldt de strategie 'behouden en versterken' met de daarbij behorende hoofduitgangspunten. Deze geven aan wat het streefbeeld en de ontwikkelingsrichting zijn voor het deelgebied. De belangrijkste uitgangspunten voor het voorliggende voornemen zijn:

- In als 'open' aangegeven gebieden (gebied ten oosten plangebied) openheid beschermen. Tevens structurele doorzichten in linten behouden.
- Karakteristiek van opstreckende kavelsloten behouden.
- Behoud kronkelig verloop van wegen.
- Behoud monumentale solitairen in linten.
- Uitgaan van flankerende erfbeplanting bij (agrarische) bedrijven.
- Behoud bebouwingspatroon met wisselende rooilijnen en een afwisseling van overwegend vrijstaande bebouwing in één bouwlaag met (zadel)dak afgewisseld met stolpen.
- Behoud nokrichting die overwegend loodrecht op de ontsluiting staat.
- Bedrijfsgebouwen in de richting van de opstrek.
- Flankeren met erfbeplanting met name indien grenzend aan open doorzichten.
- Materialen in gedekte aardse kleuren die zich voegen in het landschap.

Welstandsnota Drechterland

In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3, Karakteristieke linten' (zie onderstaand kaartfragment). Dit betekent dat er welstandscriteria zijn opgesteld voor dit gebied, waaraan het bouwplan getoetst kan worden. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 1).



Fragment kaart 'Gebiedsindeling' (Welstandsnota Drechterland)

3.3

Ruimtelijke analyse

Het basisuitgangspunt van het provinciaal beleid is 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen houden rekening met de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes, de bebouwingskarakteristiek, de inpassing in de ruimtelijke omgeving en het voorkomen van mogelijke negatieve effecten. In het navolgende wordt hierop ingegaan.

Landschapstype / Ontstaansgeschiedenis

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Oude Zeekleilandschap'. De oorsprong van dit landschapstype ligt ver voor onze jaartelling, toen Noord-Holland Noord een gedeeltelijk door een strandwallenzone afgesloten wadden-gebied was. De zee brak regelmatig door de strandwallenzone heen, waardoor zich een veenlaag vormde door het groeien en afsterven van waterplanten.

Vanaf de 6e of 7e eeuw werd het gebied permanent bewoond. Om te kunnen leven werd het veen vanaf de hogere plekken in het landschap ontgonnen. Dit leidde echter tot inklinking, terwijl de zeespiegel steeg. Om droge voeten te houden, werden terpen of werven opgeworpen en dijken en kades aangelegd. Vanwege de toenemende wateroverlast werden in de 12e en 13e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de 13e eeuw worden de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbonden en ontstaat omstreeks 1300 de Westfriese Omringdijk.

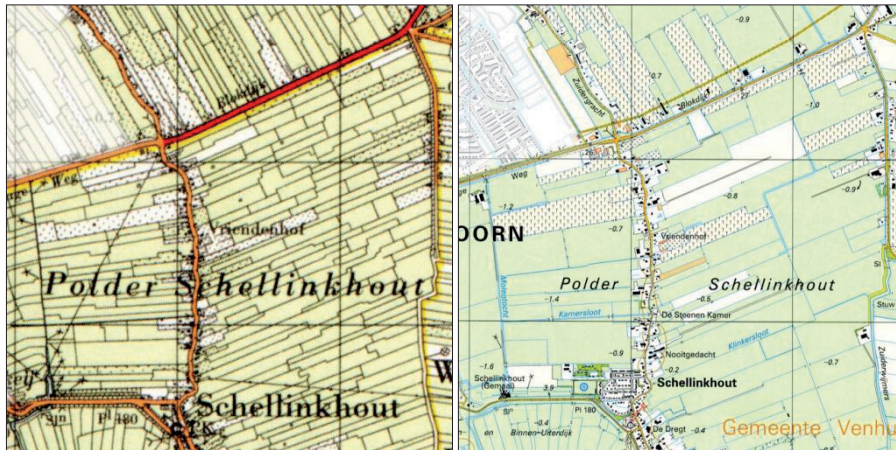
Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning dan wel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het Oude Zeekleilandschap is ontstaan. De herkenbare langgerekte structuur van de strokenverkaveling en de lintdorpen, ontstaan als gevolg van de veenontginning, zijn kenmerkend voor dit landschapstype.

De omgeving van het plangebied, kan rond 1855-'58 worden omschreven als opvallend open met alleen beplanting in de linten en de (boeren)erven langs de Westfriese Omringdijk. Het gebied heeft een sterke opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen (de linten). De ontsluiting van het gebied is grofmazig en volgt de ligging van de Westfriese Omringdijk en de oude kreekruigten. De wegen hebben hierdoor een kronkelig verloop, met daartussen een zeer open landschap. Deze situatie blijft lange tijd gehandhaafd. Op de kaart van 1895-1907 zijn nauwelijks veranderingen herkenbaar.



Topografische kaarten 1855-'58 (links) en 1895-1907 (rechts)

Door de ruilverkaveling in de jaren '60 van de vorige eeuw zijn veel kavels samengevoegd en nieuwe wegen aangelegd. De kaart van 1961-'62 geeft de situatie voor de ruilverkavelingen weer. De dichtheid in de bebouwing neemt langzaam toe. In de huidige situatie is de dichtheid van de bebouwing verder toegenomen. De oorspronkelijke structuur met een duidelijke opstrek in de verkaveling is, ondanks de steeds groter wordende kavels, tegenwoordig nog goed herkenbaar.



Topografische kaarten 1961-'62 (links) en 2004 (rechts)

Orderingsprincipes in het landschap

Het buitengebied in de gemeente Drechterland kent in hoofdlijnen een tweedeling. Een groot deel van de gemeente, wordt gekenmerkt door cultuurhistorische linten met een daarmee samenhangende en nog goed herkenbare verkavelingsstructuur en openheid. In het andere deel, vooral gesitueerd rond Venhuizen, is in de jaren '60 door ruilverkavelingen een meer grootschalige verkavelingsstructuur ontstaan. Het plangebied is onderdeel van het cultuurhistorische waardevolle lint van de Dorpsweg. De verkavelingsstructuur is nog relatief kleinschalig met een duidelijke opstrek haaks op het lint.

Bebouwingskarakteristiek

Het bebouwingsbeeld in het buitengebied kent een tweedeling die aansluit bij de tweedeling in het landschap. De bebouwing en erven in de cultuurhistorische linten zijn kleinschalig en kennen een sterke samenhang met de wegen en de verkavelingsstructuur. Zowel historische bebouwing als meer recente bebouwing komt voor in de linten. De dichtheid in de linten varieert en de erven hebben veelal een groen karakter. Opvallend zijn de relatief veel voorkomende stolpboerderijen en oudere boerderijen en woningen.

Het erf van Dorpsweg 9a kent een onderscheid in een groen woon-/voorerv en een meer bebouwd en verhard bedrijfs-/achtererv. Dit beeld is kenmerkend voor agrarische bedrijven in cultuurhistorische linten. Opvallend is de grote afstand van de woning tot de weg. De situering van de woning is afwijkend ten opzichte van de aangrenzende bebouwing. De groene opzet van het erf is echter passend in het lint. Ook opvallend is de situering van het bedrijfserf; deze is achter de kavels van de oorspronkelijke lintbebouwing gesitueerd. De situering heeft echter als voordeel dat de bedrijfsbebouwing geen effect heeft op het ruimtelijk beeld van het lint.

Inpassing in de ruimere omgeving

De gemeente heeft een visie opgesteld ten aanzien van de inpassing van functies in het buitengebied. Voor het plangebied geldt dat de samenhang tussen de (licht) kronkelende cultuurhistorische linten, de openheid en de opstrek-

kende verkaveling moeten worden behouden en worden versterkt (zie ook paragraaf 2.3).

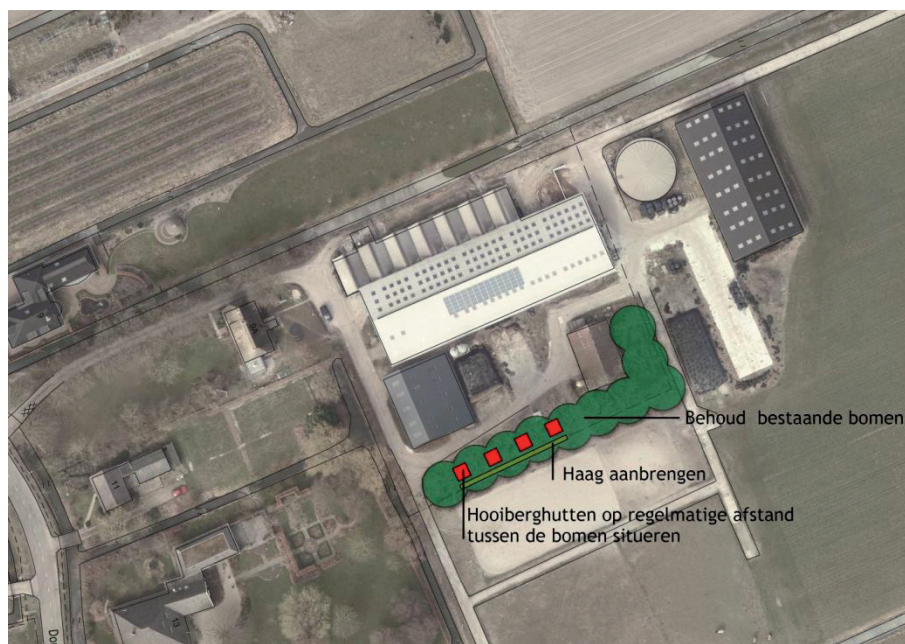
Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

In het buitengebied is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting en toename van nevenactiviteiten in de agrarische sector. In de voorliggende situatie is sprake van toevoeging van nevenactiviteiten in de vorm van hooiberghutten. Voorkomen dient te worden dat de traditionele opzet van het erf en daarmee de basis van het cultuurhistorische lint van de Dorpsweg wordt aangetast door de toevoeging van nieuwe functies. In het voorliggende plan is er door maatwerk voor de locatie naar gestreefd om de genoemde negatieve effecten te voorkomen.

3.4

Principe-uitwerking en uitgangspunten

In het navolgende is de uitwerking geschetst (zie onderstaande schets) en zijn uitgangspunten benoemd. De uitwerking en de uitgangspunten zijn afgestemd op de uitgangspunten en aanbevelingen uit de Structuurvisie Landschap, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de Welstandsnota Drechterland, waarbij sprake is van maatwerk voor de specifieke situatie en ontwikkeling.



Principe-uitwerking

De opbouw van het erf in een woon- en bedrijfserf is kenmerkend voor een agrarisch erf in een lint. In de uitwerking is het reeds bestaande onderscheid in

een groen woon-/voorerv met daarachter een bedrijfserf met loodsen en stallen behouden.

Het bestaande groene voorerv met daarop de woning als beeldbepalend gebouw. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan ook achter de woning gesitueerd worden om het karakter van het woonerf en daarmee het lint, niet aan te tasten. Omdat de ruimte achter de woning zeer beperkt is, moeten de hooiberghutten op het bedrijfserf ingepast worden. Vanuit het lint gezien is dit een passende ontwikkeling. Door de grote afstand tot de Dorpsweg (meer dan 100 m), de situering van het bedrijfserf achter het bestaande woonerf en achter de stevig beplante woonpercelen Dorpsweg 11 en 13, hebben ontwikkelingen op het bedrijfserf nauwelijks invloed op het beeld van het lint. Wel moet rekening gehouden worden met het aanzicht vanuit het landschap en de organisatie van het bedrijfserf en het aanzicht vanaf de provinciale weg.

De situering van de hooiberghutten op het bedrijfserf worden afgestemd op de bestaande bebouwings- en verkavelingsrichting. De hooiberghutten worden op regelmatige afstand tussen de bestaande bomen aan de zuidzijde van het perceel gesitueerd. Hiermee wordt voorkomen dat de hooiberghutten 'kaal' in het landschap staan. Aanvullend zal een haag (beheerhoogte) aangeplant worden ten zuiden van de hooiberghutten. Hiermee wordt op maaiveldniveau voorzien in landschappelijke inpassing (deel bebouwing en terrasinrichting e.d. worden hiermee aan het zicht onttrokken).

Voor een goede inpassing van de recreatiewoning op het erf is het noodzakelijk dat de bouwvorm en architectuur passen bij een boerenerf. De gekozen typologie van een hooiberghut met een eenvoudige en krachtige architectuur en een sobere detaillering, is passend. Voor een goede inpassing in het omringende landschap zijn een kleur- en materiaalgebruik in gedekte tinten en matte afwerking passend. De erfinrichting dient bovendien sober te zijn, waarbij de sfeer van het erf dominant blijft. De hooiberghut moet letterlijk onderdeel van het erf zijn; dus geen tuinaanleg en ook de verharding moet beperkt blijven tot het minimum. Niet meer doen dan noodzakelijk.

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen.

Uitgangspunten situering en grootte gebouwen

- De nieuwe bebouwing is eenvoudig en rechthoekig van vorm. De hoofdvorm is één bouwlaag met kap.
- De hooiberghutten worden achter het verlengde van de voorgevel van de bestaande bedrijfsbebouwing gesitueerd.
- De hooiberghutten worden in een lijn, met regelmatige tussenafstanden, gesitueerd. De richting is afgestemd op de verkavelingsrichting.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

- De typologie 'hooiberghut' is uitgangspunt voor het ontwerp.
- In de welstandsnota Drechterland (vastgesteld op 28 april 2011) valt het plangebied onder 'Gebiedstype 3, Karakteristieke linten'. De welstandscriteria voor dit gebiedstype zijn van toepassing op het verzoek (zie bijlage 2). Ter inspiratie geldt het volgende referentiebeeld. Een sobere detaillering is uitgangspunt.



Referentiebeeld

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Een ruimtelijke scheiding tussen woonerf en bedrijfserf en behoud van beide erven zijn uitgangspunt.
- De hooiberghutten zijn onderdeel van het bedrijfserf. De hooibergwoningen op regelmatige afstanden inpassen tussen de bestaande bomen aan de zuidzijde van het bedrijfserf. Ten zuiden van de hooiberghutten (en daarbij horende functies zoals een terras) een haag (bijvoorbeeld beuk; beheerhoogte 1 m) aanbrengen.
- Geen tuinaanleg rondom de recreatiewoningen. Verharding rondom de hooiberghutten beperken tot toegangspaden en een terras.
- Parkeren vindt plaats op het eigen erf achter de voorgevelrooilijn van de voorgevel van de bedrijfsbebouwing. Positionering van parkeer ruimte niet direct in het zicht vanaf de straatzijde en het open landschap. Parkeerplaatsen clusteren; geen aparte parkeerplaatsen nabij de recreatiewoningen.
- Bestaande opgaande beplanting handhaven en aanvullen. Nieuwe beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond.

3.5

Conclusie

Het plan kent een goede en bij de omgeving passende inpassing in het landschap. De bestaande erfopzet, de bestaande verkaveling en het karakter van het cultuurhistorisch lint van de Dorpsweg worden niet aangetast. De bebouwingstypologie is passend bij het erf en de lintbebouwing. Het plan is hiermee afgestemd op het relevante provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Ruimtelijk beleid



4.1

Provinciaal beleid

4.1.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie 'Noord-Holland 2040' vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord', het voorheen geldende streekplan, overgenomen.

Op 23 mei 2011 is door Provinciale Staten de 1e partiële herziening van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Deze herziening betreft een wijziging van de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzones, weidevogelleefgebieden en intensieve veehouderij.

Uitgangspunt voor de Structuurvisie 2040 is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 2. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (Bron: Provincie Noord-Holland)

De plaatsing van de hooiberghutten draagt bij aan de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie Noord-Holland. Door de herinrichting en uitbreiding wordt invulling gegeven aan het concept 'duurzaam ruimtegebruik', in het bijzonder aan de doelstelling 'voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen'.

4.1.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.

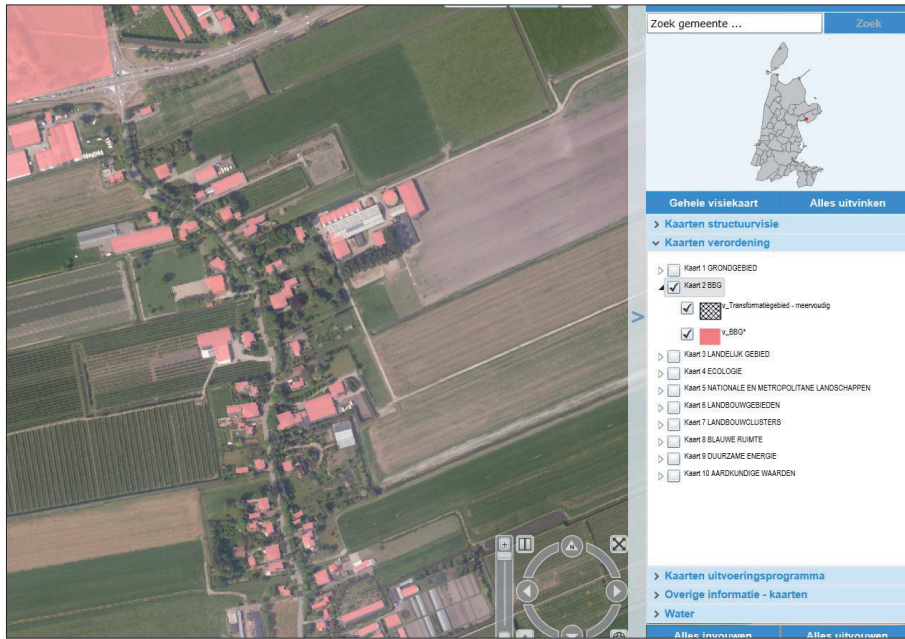
Met het vaststellen van de 1e partiële herziening van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op de betreffende onderdelen herzien. De wijzigingen zijn, in samenvatting van de verordening zoals die hierna is opgenomen, zonder verdere aanduidingen verwerkt.

Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. In de verordening is bepaald dat als bestaand bebouwd gebied is aangewezen:

- het gebied zoals dat op de betreffende kaart bij de verordening is weergegeven;
- bestaande gebouwen of gebouwen die op grond van, op het moment van inwerkingtreding van de verordening, geldende bestemmingsplannen zijn toegestaan.

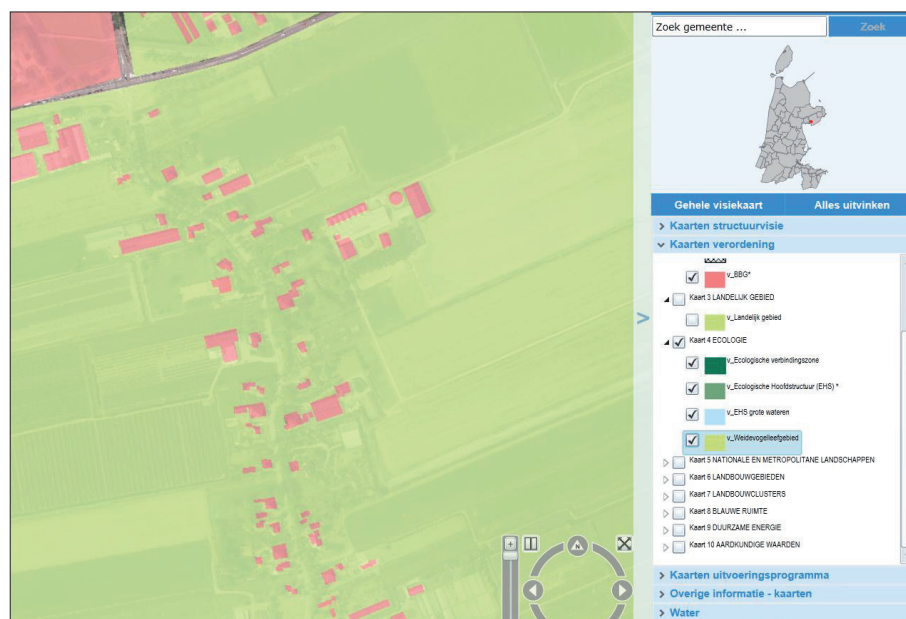
Gemeenten zijn verplicht voor het BBG ruimtelijke plannen op te stellen en hebben bij de invulling van de gebieden een grote mate van vrijheid. De bestaande bebouwing op het perceel Dorpsweg 9a te Schellinkhout valt deels binnen de grenzen van het BBG. Een deel van de bestaande bebouwing en de uitbreiding valt binnen de grenzen van het landelijk gebied. De nieuwe ligboxenstal is in het geheel niet in de verordening terug te vinden.



Figuur Bestaand bebouwd gebied (Bron: Provincie Noord-Holland)

In de verordening (artikel 17) is bepaald dat bij agrarische bedrijven nevenfuncties worden toegestaan, zoals (bijzondere vormen van) huisvesting, werken, zorgfuncties én recreatie. Voor recreatie is aangegeven dat dit niet mag leiden tot permanente bewoning. In de toelichting op dit artikel is aangegeven dat de mogelijkheden ten aanzien van nevenfuncties zijn verruimd ten opzichte van de voorgaande regeling. Deze functies zijn niet alleen meer toegestaan in de bestaande (bedrijfs)gebouwen, maar ook in nieuwbouw.

Voorts is aangegeven in artikel 17 dat ook artikel 15 van overeenkomstige toepassing is. Dit betekent dat aan de ruimtelijke kwaliteitseis moet worden voldaan. Dit is in hoofdstuk 3 van deze toelichting nader uitgewerkt.



Figuur Weidevogelgebied - (Bron: Provincie Noord-Holland)

WEIDVOGELLEEFGEBIED

Het plangebied valt deels binnen gronden die zijn aangewezen als ‘weidevogel-leefgebied’. De beperkingen die op grond van die kwalificatie zouden gelden, zijn niet van toepassing op ontwikkelingen binnen een agrarisch bouwvlak (artikel 25.1.a van de Verordening).

4.1.3

Conclusie provinciaal beleid

Resumerend past plaatsing van een viertal hooiberghutten, mits deze niet permanent bewoond zullen worden en is voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis, binnen het provinciaal beleid. In de omgevingsvergunning wordt vastgelegd dat de hooiberghutten niet permanent bewoond mogen worden en in hoofdstuk 3 is (zoals gezegd) aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

4.2

Gemeentelijk beleid

4.2.1

Bestemmingsplan Drechterland Zuid

In het bestemmingsplan Drechterland Zuid (vastgesteld 24 juni 2013) is het perceel bestemd als agrarisch bedrijf. Een verblijfsrecreatieve nevenfunctie is op grond van de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Wel is er een afwijkingsmogelijkheid in de regels opgenomen voor ‘bed and breakfast’, maar dat dient binnen de bestaande gebouwen plaats te vinden.



Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan

4.2.2

Structuurvisie Landschap Gemeente Drechterland

De Structuurvisie Landschap Gemeente Drechterland biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap en geeft kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Drechterland. Deze visie is afgestemd op het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk.

In hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de structuurvisie Landschap gemeente Drechterland en hoe de uitgangspunten hiervan zijn verwerkt in het plan.

4.2.3

Welstandsnota

Op 27 juni 2011 is door de gemeenteraad de Welstandsnota Drechterland vastgesteld. Hierin is het welstandsbeleid van de gemeente opgenomen.

In hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de Welstandsnota en hoe de uitgangspunten hiervan zijn verwerkt in het plan.

4.2.4

Conclusie gemeentelijk beleid

Het plaatsen van vier hooiberghutten past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, wordt het planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om een uitgebreide procedure ex. artikel 2.12, lid 1 sub 3 Wabo.

Planologische randvoorwaarden



5.1

Waterhuishouding

In onder andere de Europese 'Kaderrichtlijn water', het 'Nationaal Waterplan' en de adviezen van de 'Commissie Waterbeheer 21e eeuw' is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

WET- EN REGELGEVING

In de nota 'Anders omgaan met water' is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

Ook in het Besluit omgevingsrecht (Bor) is uitdrukkelijk bepaald dat in een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12, lid 1. sub a onder 3 Wabo, inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het plan zijn betrokken.

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werk-

BELEID HOOGHEEMRAAD-
SCHAP HOLLANDS NOOR-
DERKWARTIER

zaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

DIGITALE WATERTOETS

Van het HHNK is een digitaal wateradvies ontvangen, d.d. 9 december 2013. Dit advies is als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Het HHNK heeft aangegeven dat het in dit geval gaat om een verkorte procedure. Zij geeft daarin een aantal standaard opmerkingen mee, waarmee bij de verdere planvorming rekening gehouden zal moeten worden.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate, sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoekt het HHNK vriendelijk om een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangt het HHNK graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

CONCLUSIE

Het advies van het HHNK zal worden opgevolgd, daarmee is het plan op dit punt uitvoerbaar.

5.2

Archeologische en cultuurhistorische waarden

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied bij het mogelijk maken van ruimtelijke ontwikkelingen. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentenwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moeten bij het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied worden betrokken bij de plannen.

WET- EN REGELGEVING

Archeologie West-Friesland is het archeologische samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec. Archeologie West-Friesland heeft advies uitgebracht over het aspect archeologie in de gemeente. Dit advies is vertaald in het bestemmingsplan Drechterland Zuid.

ONDERZOEK

Op basis van de regeling in het bestemmingsplan Drechterland Zuid is het op de gronden van de initiatiefnemer noodzakelijk om nader archeologisch onderzoek te doen als de ingreep groter is dan 500 m² en de bodembewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden. Van beide is in het voorliggende initiatief geen sprake.

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt is het plan uitvoerbaar.

CONCLUSIE

5.3

Luchtkwaliteit

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. In de Wm is in artikel 5.6 bepaald dat de in de wet bepaalde normen voor de luchtkwaliteit overal, met uitzondering van de arbeidsplaats, van toepassing zijn.

WET- EN
REGELGEVING

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is be-

paald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die 'niet in betekenende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat, nadat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld, een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m³ NO₂ of PM₁₀.

ONDERZOEK

De initiatiefnemer is voornemens een aantal hooiberghutten te plaatsen die overnachtingsmogelijkheden bieden voor toeristen. De uitbreiding zal slechts beperkt leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Pas bij een toename van ongeveer 1800 extra verkeersbewegingen per etmaal zal de grens van 3% afname van de luchtkwaliteit worden bereikt. Er kan redelijkerwijs van uit worden gegaan dat de plaatsing van de hooiberghutten aanzienlijk minder dan 1800 verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben. Het plan zal dan ook niet de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) overschrijden. Het project moet derhalve worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan voldoet hiermee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

CONCLUSIE

De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet belemmerd door onaanvaardbaar negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

5.4

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale Milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunten van dit beleid zijn:

- het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- het groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Voor het plaatsgebonden en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor 'nieuwe' ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van eens per miljoen jaar (10⁻⁶) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan.

Voor het groepsrisico wordt aanvaardbaar geacht een kans van:

- eens per honderdduizend jaar (10⁻⁵ per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- eens per tien miljoen jaar (10⁻⁷ per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;
- eens per miljard jaar (10⁻⁹ per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer bij inrichtingen.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld.

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In onderstaand figuur is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen. Op het fragment uit de kaart is te zien dat er geen risicobronnen aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied.

ONDERZOEK



Figuur Fragment van de risicokaart - (Bron: Provincie Noord-Holland)

Er zijn geen externe veiligheidsaspecten die een beperkende invloed hebben op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

CONCLUSIE

5.5

Ecologische waarden

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, dient gekeken te worden naar de natuurwaarden in het projectgebied en naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving; beide in relatie tot het planvoornemen.

Het planvoornemen is zodanig dat er geen sloten hoeven te worden gedempt, er geen bomen hoeven te worden gekapt en er geen bebouwing hoeft te worden gesloopt. Dit in overweging nemende kan het dan ook niet zo zijn dat het planvoornemen negatieve effecten heeft op de natuurwaarden in het plangebied. Nader onderzoek is in dit licht dan ook niet nodig.

Het projectgebied ligt wel in de nabijheid van een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Dit nabijgelegen Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer ligt op een afstand van ruim 1,5 km.

EFFECTEN	Het beschermde gebied ligt in de nabijheid van het projectgebied, maar groot open water heeft met een verhard erf waarop kleinschalige nieuwe bebouwing wordt geplaatst geen ecologische relatie. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte en de uitwerking daarvan in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Er is geen aanleiding voor verder onderzoek.
CONCLUSIE	De uitvoerbaarheid van het plan is voor wat betreft de Flora- en faunawet dan ook aantoonbaar.

5.6

Bodem

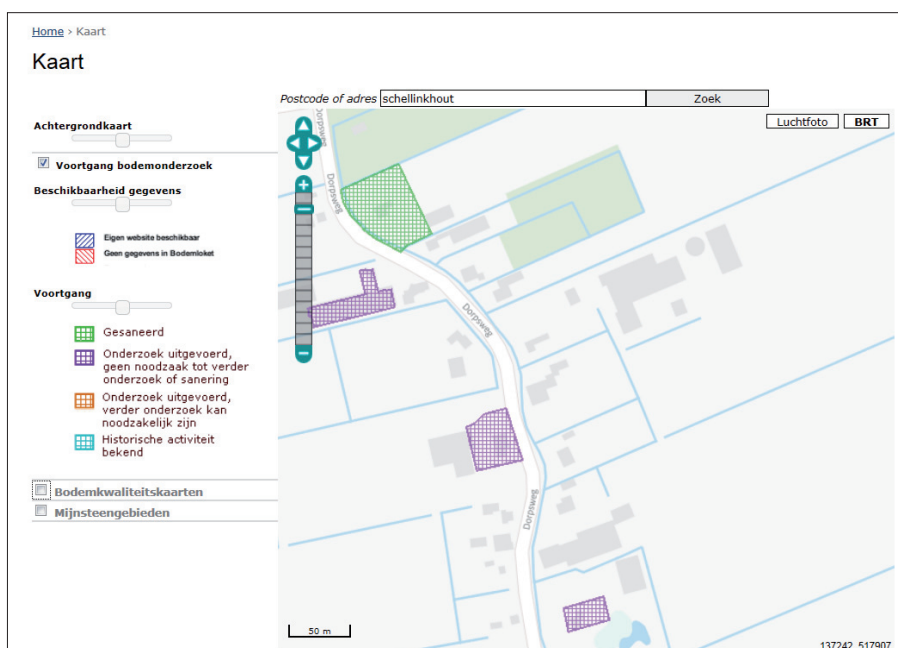
WET- EN REGELGEVING	Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de Bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning (omgevingsvergunning) moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd, dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.
------------------------	--

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat in een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een omgevingsvergunning, ex artikel 2.12, lid 1, sub a

onder 3 Wabo, inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in kwaliteit van de bodem.

De provincie Noord-Holland heeft het zogenoemde bodemloket ontwikkeld. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In de volgende figuur is het voor het plangebied betreffende fragment van de kaart van het bodemloket opgenomen.

ONDERZOEK



Figuur Fragment bodemkaart (Bron: Bodemloket)

Uit de informatie blijkt dat er geen saneringen zijn uitgevoerd en ook geen 'verdachte' werkzaamheden bekend zijn.

De uitvoerbaarheid wordt niet door een onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

CONCLUSIE

5.7

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

WET- EN
REGELGEVING

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. Er dient te worden aangetoond dat het bedrijf geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Voor een agrarisch bedrijf geldt volgens de VNG-brochure een richtafstand van 100 m. In de bestaande situatie wordt de milieubelasting aanvaardbaar geacht. De toevoeging op het erf van een recreatieve nevenfunctie zal aan die situatie nauwelijks afbreuk doen. De meest westelijke hooiberghut komt op een afstand van ruim 60 m van de woning van de burens. In de eerder genoemde VNG-brochure is geen richtafstand voor hooiberghutten opgenomen; wel voor vakantiecentra (met keukens). Voor dergelijke centra geldt een richtafstand van 50 m. Het plaatsen van hooiberghutten is van een andere orde dan het vestigen van een vakantiecentrum. Bovendien is er meer afstand dan die 50 m (die voor vakantiecentra geldt) tot de naastgelegen buurwoning.

In dit licht wordt de plaatsing van de hooiberghutten aanvaardbaar geacht.

CONCLUSIE	Uitvoering van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.
-----------	---

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Met de initiatiefnemer zal een plan-schadeovereenkomst en een exploitatieovereenkomst worden afgesloten.

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende plan zal niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid worden belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is in het kader van het op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) en artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven overleg aan een aantal instanties toegezonden. De reacties op het plan zijn in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Ook is het plan ter inzage gelegd van 2 mei 2013 tot en met 13 mei 2013. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

B i j l a g e n

Bijlage 1 - Wateradvies

Bijlage 2 - Welstandscriteria uit Welstandsnota Drechterland

Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten

Gebiedsbeschrijving

De gemeente Drechterland kent een aantal waardevolle, karakteristieke linten, die voor een deel nog een sterke relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied hebben.

De linten zijn lineaire structuren, welke zich kenmerken door aaneengesloten meer open reeksen individuele hoofdgebouwen. In de linten is sprake van een zeer afwisselend bebouwingsbeeld met individuele gebouwen. Er zijn grotere panden en kleine arbeiderswoningen, historische panden, recente woonhuizen en stolpen. Naast zeer fraaie, karakteristieke panden, komen ook indifferente en zelfs beeldverstorende panden voor. De detaillering is zowel rijk als sober en het kleur- en materiaalgebruik is gevarieerd. De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de weg en is gesitueerd in wisselende rooilijnen. Soms zijn er voortuinen en soms ontbreken deze geheel. De bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen zijn overwegend achter het hoofdgebouw gesitueerd.

Binnen de kommen is de relatie met achterliggende gebieden beperkt; buiten de kommen geven grotere onbebouwde ruimten op zeer kenmerkende wijze zicht op het achterliggende open agrarische gebied. De bebouwing kenmerkt zich binnen de kommen door een menging van functies en buiten de kommen door overwegend agrarische vestigingen, afgewisseld door burgerwoningen. Er is sprake van een grote variatie, o.a. in aard, omvang, afstand tot de weg en vormgevingskwaliteit.

Beleid, waardebepaling en ontwikkelingen

De lintbebouwing is een zeer waardevolle en te behouden stedenbouwkundige structuur. In de kwaliteit van de aanliggende bebouwing is in principe onderscheid te maken in delen, waar de historische kenmerken nog in belangrijke mate het beeld bepalen en delen waar recentere, al dan niet meer indifferente, panden zijn gerealiseerd. De meer historische gedeelten hebben qua schaal en samenhang een bijzonder en waardevol karakter en verdienen intensieve aandacht gericht op behoud en versterking van deze karakteristiek. In de overige gedeelten is de stedenbouwkundige structuur weliswaar waardevol, maar in de bestaande kwaliteit van de bebouwing kan aanleiding worden gevonden voor vernieuwingsimpulsen.

In de lintbebouwing binnen de kommen wordt gestreefd naar reductie van de algemene milieu- en verkeersdruk door bij bedrijfsbeëindigingen van milieu-belastende en/of verkeersaantrekkende bedrijvigheid de nadruk te leggen op hergebruik, passend in een gemengd woonmilieu. Met name buiten de kommen

zal een verdere verdichting van de bebouwing niet worden toegestaan. Ontwikkelingen zullen zich in het algemeen beperken tot ondergeschikte toevoegingen en aanpassingen, alsmede incidenteel vervangende nieuwbouw. Bij de zeer bescheiden woningen van oudere datum is het zaak alert te blijven voor geforceerde woningvergrotingen, o.a. door (te) grote dakopbouwen of het op een onevenwichtige wijze toevoegen van een extra bouwlaag. In het algemeen is ook waakzaamheid geboden m.b.t. het veranderen van de gevels middels stucwerk en/of schilderen van metselwerk.

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristieke onderdelen van de lintbebouwing, op behoud van de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing in de overige delen van het lint én behoud van de nu nog aanwezige open zichtrelaties met het achterliggende agrarische gebied.

In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren.

Ambitie voor welstand

Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar nodig versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria

Ligging

- Behoud bebouwingspatroon. De situering van de bebouwing is afgestemd op de bestaande vaste of wisselende rooilijn.
- De woningen/bedrijfsgebouwen zijn met de voorgevel en/of representatieve gevel georiënteerd op de straat. Op hoeklocaties heeft de bebouwing een dubbele oriëntatie.
- De woonhuizen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Aan- en uitbouwen liggen achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- Bedrijfsgebouwen en bijgebouwen bij voorkeur achter de woning.
- Bij meerdere bijgebouwen op een erf streven naar clustering.

Massa

- Behoud afwisselende bebouwingspatroon.
- De hoofdvorm van woningen is één bouwlaag met kap. Niet-streekeigen elementen zoals wolfseinden, zijn ongewenst. Het kenmerkende silhouet van waardevolle en beeldbepalende gebouwen handhaven. De plaatselijk nog aanwezige doorzichten in de lintbebouwing respecteren.
- De typologie van de hoofdvorm is gebiedseigen en traditioneel of hier sterk op gebaseerd.
- Bij (ver)nieuwbouw de bouwvorm, bouwmassa en nokrichting afstemmen op de belendende percelen en de kavelrichting.
- Bij bebouwing op één erf streven naar dezelfde nokrichting.
- Bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige en krachtige hoofdmassa met een rechthoekige plattegrond, een hellende kapvorm (zadeldak) en ondergeschikte aan- en uitbouwen.
- De gerichtheid van bouwmassa van de bedrijfsbebouwing is in overeenstemming met de kavelrichting.
- Bij bedrijfsgebouwen met grote bebouwingsoppervlaktes schaalverkleinende ingrepen, zoals een duidelijke geleding van de bouwmasa's of gevels toepassen.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw. Bijgebouwen bij voorkeur met een kap afdekken.

Detailering

- Woningen hebben een individuele uitstraling en een gebiedseigen en traditionele of hier sterk op gebaseerde architectuur.
- De detailering van woningen is zeer zorgvuldig, traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op gebaseerd.
- De detailering van de gevels van een woning ondersteunt de architectuur, geleding en hoofdvorm van de woning.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Behoud afwisselende bebouwingspatroon. Situering in bestaande rooilijn.



Traditionele bouwvormen.



Traditionele gebiedseigen bouwvorm.



Nieuwbouw gebaseerd op traditionele gebiedseigen bouwvorm.

- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.
- De bedrijfsbebouwing kent een eenvoudige detaillering. Bij grote bedrijfsgebouwen draagt de detaillering bij aan het visueel verkleinen van de bebouwing.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik voor woningen is traditioneel en gebiedseigen of hier sterk op afgestemd.
- Hoofdmaterialen in gedekte, donkere kleuren en een matte afwerking toepassen. Lichte, felgekleurde, hoogglanzende en spiegelende hoofdmaterialen zijn niet toegestaan.
- Op een erf is sprake van een samenhangend, harmonieus en op het landschap en de aangrenzende percelen afgestemd kleur- en materiaalgebruik.
- Snel verarmende materialen, onafgewerkte betonnen (systeem)wanden, volkern-/kunststofplaten in grote vlakken, kunstriet, shingles en stalen dakpanplaten zijn niet gewenst.
- Afwijkende materialen kunnen slechts in overleg met de gemeente en de welstandscommissie worden toegestaan, waarbij plaatselijke omstandigheden en bijzondere functionele eisen doorslaggevend zullen zijn.

Diversen

- Bijzondere functies, zoals waterstaatkundige bouwwerken, kennen een autonome plaatsing en een bijzondere, individuele opbouw en vormgeving.
- Voor stolpen, bijzondere stal- en kasvormen, mestvergistingsinstallaties en reclame, zie hoofdstuk 5 'Objectgerichte criteria'.

Aanbevelingen

- Ten aanzien van de erfinrichting gelden de hierna volgende aanvullende aanbevelingen:
- Zie ook de 'Structuurvisie landschap'.
- Opslag, het stallen van caravans en het plaatsen van containers dienen achter de woning plaats te vinden; deze dienen tevens aan het zicht te worden onttrokken.
- Verharding van het voorterrein beperken.
- Geen waterbassins op het voorterrein toepassen.
- Bestaande waterlopen respecteren en groene gras- en/of rietoevers toepassen.
- Bedrijfsbebouwing inpassen met erf- en singelbeplanting.
- Beplanting van inheems sortiment toepassen.
- Donker kleurgebruik toepassen voor hekwerken die vanaf de openbare weg en het open landschap zichtbaar zijn.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Zeer zorgvuldige, traditionele detaillering.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.



Traditioneel en gebiedseigen kleur- en materiaalgebruik. Gedekte kleuren.

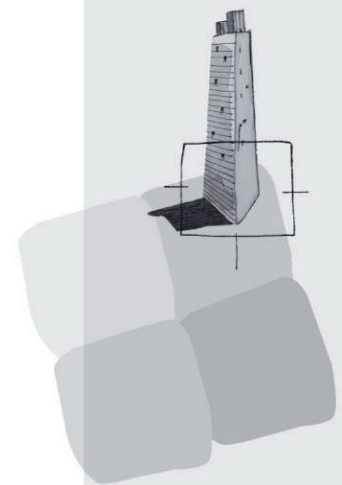
Colofon

Opdrachtgever
Monique en Jaap Visser
Dorpsweg 9a
1697 KA SCHELLINKHOUT

Rapport
drs. B. van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
drs. B. van der Veen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
076.18.07.05.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort