

Gemeente WATERLAND

„Bestemmingsplan Landelijk Gebied, herziening Overleek t.o. 1d, Monnickendam“

ex. art 3.1 Wro

t.b.v.

de realisatie van een nieuw agrarisch bouwperceel



Toelichting

Planregels

Verbeelding

12 juli 2012

A

Toelichting

Inhoud Toelichting

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De bestaande veehouderij	2.
2.2	Toekomstvisie	3.
2.3	De nieuwe locatie	5.
2.4	Het toekomstige bouwplan	6
3.	Ruimtelijk beleidskader	6.
3.1	Rijksbeleid	6.
3.2	Provinciaal beleid	6.
3.3	Gemeentelijk beleid	.9.
3.3.1.	Bestemmingsplan	9.
3.3.2.	Archeologienota Waterland 2011	11.
4.	Beeldkwaliteit	12.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	12.
4.2	De gemeentelijke welstandsnota	12.
5.	Milieu en omgevingsaspecten	13.
5.1	Milieu	13.
5.1.1	Bodem en grondwater	13.
5.1.2	Watertoets	13.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	14.
5.1.4	Geluid	14.
5.2	Verkeersaspecten	15.
5.3	Luchtkwaliteit	15.
5.4	Externe veiligheid	15.
5.5	Cultuurhistorie / Archeologie	16.
5.6	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn	16.
5.7	Flora- en faunawet	17.
5.8	Duurzaam bouwen	17.
6.	Juridische planopzet	17.
7.	Uitvoerbaarheid	18.
7.1	Planschade-risico	18.
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19.
7.2.1	Algemeen	19.
7.2.2	Inspraak	19.
7.2.3	Overleg	19.
7.2.4	Overlegreacties	19.
7.2.5	Ter inzage legging	21.
7.3	Economische uitvoerbaarheid	21.
7.4	Exploitatieovereenkomst	21.

Bijlage I : Notitie ‘Nederlandse Melkveehouders Vakbond’

Bijlage II : Wateradvies ‘Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier’

Bijlage III : Overlegreacties

4 separate bijlagen : rapporten betreffende Bodemonderzoek, Flora en fauna, Archeologie en Planschade-risico.

1. Inleiding

Initiatief

Veehouderij v.o.f. K. Bark, Overleek 5a, 141PD Monnickendam, gemeente Waterland is voornemens een stal voor jongvee met een bedrijfswoning te realiseren op een nieuwe locatie aan Overleek tegenover nr. 1d.

De continuïteit van de veehouderij is zeker gesteld door het deelnemen van de twee zoons van de huidige bedrijfsvoerders en de toekomst is gericht op vergroting van de activiteiten, waarbij naast een toename van het aantal koeien ook het uitgangspunt van een 'gesloten' veehouderij (eigen opfok-programma jongvee) wordt geëffectueerd.

Op het huidige complex Overleek 5a zijn geen uitbreidingsmogelijkheden meer en in westelijke richtingen zijn geen mogelijkheden aanwezig, vanwege een overeenkomst die in 2005 ter zake is aangegaan *). De nieuwe locatie is derhalve gevonden ten oosten van de hoofdvestiging, eveneens aan Overleek en heeft een strategische ligging ten opzichte van het bestaande veebedrijf en de omliggende weidegronden die daarbij behoren.

Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden vigeert het bestemmingsplan "**Landelijk gebied**" (1999). De bestemming is **Av** voor de onbebouwde gronden (weiden) en met een toevoeging **(b)** waar gebouwd kan worden. (art. 9) (zie ook **afb. 6**).

De nieuw te realiseren bedrijfswoning met stal voor jongvee past niet in het bestemmingsplan: ter plaatse is geen bouwvlak /bouwperceel aanwezig.

In paragraaf 3.3.2 wordt dieper op het bestemmingsplan en de strijdigheid daarmee van het nieuwbouwplan ingegaan en worden overwegingen gegeven, waarom een en ander desondanks stedenbouwkundig aanvaardbaar kan worden geacht.



afb. 1 ligging huidig veebedrijf (rood) , de locatie nieuwe jongveestaf en bedrijfswoning (geel) en de kleine veestaf/berging tegen over Overleek 1 d (blauw).

*) Bij de aanvraag voor de nieuwe stal in 2005 is naar aanleiding van de indiening van een bezwaar door de heer T.G. Deun van de ten westen van de veehouderij gelegen Theetuin, een overeenkomst gesloten, waarin o.m. is opgenomen dat aan de westzijde van de nieuwe stal geen nieuw bouwvlak meer zal worden gerealiseerd. De in de overeenkomst genoemde voorwaarden zijn overlegd aan de gemeente en als bijlage in de bouwvergunning opgenomen.

Planologische regeling

Voor de realisatie van de gevraagde jongveestal en de bedrijfswoning is een passende planologische regeling noodzakelijk.

Gekozen is voor een nieuw bestemmingsplan in de vorm van een 'herziening' van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" ex. artikel 3.1. van de Wro. In lid 1 van dit artikel staat onder meer:

"De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen,

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1 De bestaande veehouderij

De firma Klaas Bark voldoet aan alle voorwaarden voor een *volwaardige* veehouderij. Anno 2010 is sprake van ca. 80 melkkoeien en ca. 55 opfokkalveren. Het melkquotum is een kleine 800.000 kg.

De boerderij is gevestigd aan Overleek 5a, Monnickendam en heeft de beschikking over ruim 70 hectare weiland achter en naast het bedrijf, zich uitstrekkend van Overleek tot het Oudelandsdijkje. Daarnaast heeft het bedrijf de beschikking over gronden met een kleine veestal/berging (7,00 x 11,00 m') tegenover het woonhuis Overleek 1 d.



afb. 2 De hoofdbebouwing van de huidige veehouderij **Overleek 5a** (Google Earth), aangevuld met de - globaal aangegeven - stal (2005) aan de westzijde.

Op het bedrijf zijn de heer en mevrouw Bark voor meer dan 100 % werkzaam. De beide zonen zijn respectievelijk in 2003 en 2006 toegetreden in de firma en hebben beide een belangrijk aandeel in de werkzaamheden. Andere werknemers zijn er niet.

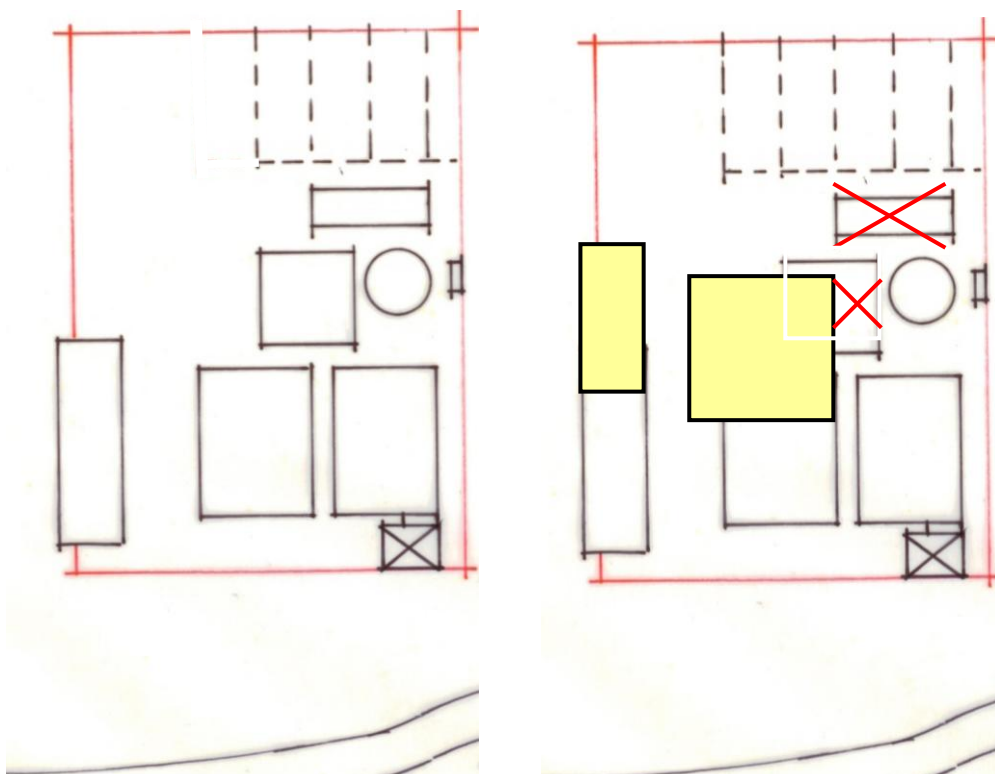
De onderhavige veehouderij is een zgn. '**gesloten**' bedrijf, d.w.z. dat geen koeien van buiten aan de veestapel worden toegevoegd, maar dat het aantal melkkoeien doorlopend wordt aangevuld door de eigen opgefokte kalveren.

Dit betekent, dat de veehouderij uit 2 delen bestaat, die enerzijds een eigen structuur en exploitatie kennen, maar anderzijds ook onlosmakelijk aan elkaar zijn verbonden.

De huidige veehouderij is **extreem extensief** met ca. **1 koe per hectare**, waar 2 á 3 koeien meer tot het gebruikelijke gemiddelde behoort. Dit is ook voor de toekomst het uitgangspunt.

Het is de bedoeling, dat - gelijk opgaande met een toename van beschikbare weidegronden - het aantal melkkoeien wordt uitgebreid tot ca. 120 en het aantal opfokkalveren tot ca. 75

De situatie binnen het gegeven bouwvlak Overleek 5a is reeds precair: voor een goede en hygiënisch verantwoorde bedrijfsvoering is het noodzakelijk de grote veestal naar achteren uit te breiden, waarbij het volume/programma van de kleinere veestal moet worden verplaatst naar de zijkant van het bouwvlak.



afb. 3 De situatie binnen het bouwvlak nu en na de noodzakelijke modernisering

Weidevogelbescherming

In de bedrijfsvoering is van meet af aan actief meegedaan aan vrijwillige weidevogelbescherming als lid van en in samenspraak met de natuurvereniging.

Sinds 8 jaar is geen kunstmest meer toegepast op het grasland en met maaien en weiden wordt nauwgezet gelet op aanwezige vogels, zowel in de broedtijd als in de periode daarna met de jongen.

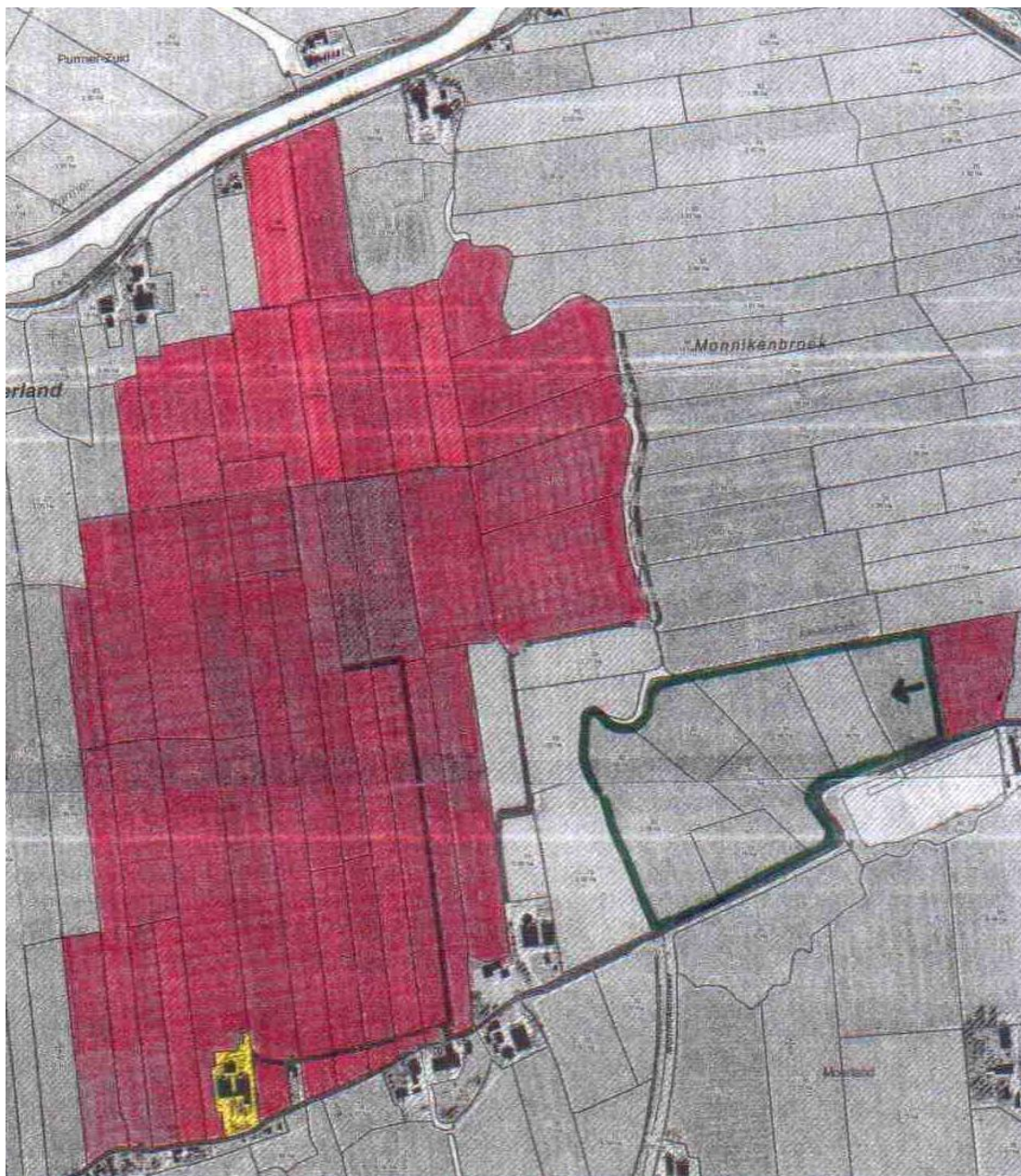
2.2 Toekomstvisie

De 'unieke' omstandigheid doet zich voor dat beide zonen te kennen hebben gegeven in het bedrijf hun toekomst te zien.

*(Het bijzondere van dit perspectief wordt duidelijk, wanneer men vaststelt dat in 1986 het aantal melkveehouderijen op Overleek en Oudelandsdijkje nog **22** stuks bedroeg en anno 2010 nog slechts **4** (!!!). Daarbij is wel land 'vrij' gekomen, maar **niet** de gebouwen).*

De familie Bark wil derhalve streven naar een zodanige inrichting van het bedrijf, dat er voor de zonen een renderende positie binnen de bedrijfsvoering is te realiseren en zoekt daarbij om meerdere redenen naar mogelijkheden voor groei en extra huisvesting in samenhang met het bestaande bedrijf.

De gedachten voor de toekomst gaan uit naar een zekere (noodzakelijke) verzelfstandiging van de twee onderdelen van het bedrijf te weten het onderdeel 'melkkoeien' en het onderdeel 'opfokvee' (kalveren). Daarnaast zullen mogelijkheden tot schaalvergroting niet uit het oog worden verloren door alert te blijven op de agrarische bedrijven in de directe omgeving die op korte of langere termijn zullen stoppen.



afb. 4 Het huidige beschikbare weilanden areaal met rechts het eigendom tegenover Overleek 1 d en de aanpalende gronden door 'pachtruil' (groen omlijnd).

De voor de eigenaar meest adequate bedrijfsopzet en huisvesting wordt als volgt gezien:

Eén van de zonen neemt het onderdeel 'melkkoeien' onder zich en vestigt zich op het huidige agrarische perceel Overleek 5a.

Voor de andere zoon wordt gedacht aan vestiging op een nieuw agrarisch perceel, waarop behalve een jongveestalt (opfok) met plaats voor maximaal 60 kalveren ook een bedrijfswoning moet komen. Hierbij wordt gedacht aan een landelijke karakteristiek, waarbij het woonhuis middels een tussenlid aan de stal verbonden is.

2.3 De nieuwe locatie

Als locatie wordt gedacht aan een grondstuk ten westen van het bedrijf van de fa. Verweij, Overleek 1 d aan de noordzijde van de weg (zie afb. 4 en afb. 5).

Dit grondstuk ligt weliswaar nu nog enigszins geïsoleerd ten opzichte van de bestaande veehouderij, maar de gronden daaromheen komen op enig moment beschikbaar vanwege afbouwende agrariërs. De gronden direct rond de planlocatie zijn van S. Hoogendoorn, die schriftelijk heeft vastgelegd het land in gebruik te geven aan de firma Bark, wanneer de locatie door de gemeente wordt toegewezen.

De afstand met de bestaande vestiging is goed overbrugbaar; ter plaatse kan vervolgens een volwaardige jongveefokkerij opereren, waarbij de nabijheid t.o.v. de hoofdvestiging voldoende is voor een praktische wederzijdse ondersteuning tussen de onderdelen 'melkkoeien' en 'jongveefokkerij' van het veehouderijbedrijf Klaas Bark



afb. 5 het grondstuk voor de nieuwe locatie van de 2^e bedrijfswoning met stal voor jongvee; situering schematisch aangegeven.

Alternatieve locaties zijn bekeken, maar afgefallen i.v.m. de afstand (bv. Oudelandsdijkje), te verwachten milieuproblemen (aanwezige woningen in de verdichting aan Overleek, nabij de bestaande hoofdvestiging) en in verband met een in 2005 aangegane overeenkomst (Theeschenkerij).

De ambitie is en verwacht wordt dat het bedrijf in de toekomst verder kan groeien door verwerving van vrijkomende weidepercelen van 'stoppers' in de directe omgeving.

Door de Nederlandse Melkveehouders Vakbond is met betrekking tot de bedrijfsvoering van de veehouderij van de familie Bark een rapportage opgesteld (**Bijlage 1**).

2.4 Het toekomstige bouwplan

Weliswaar staat het de initiatiefnemers duidelijk voor ogen wat zij op de nieuwe locatie willen realiseren, een concreet bouwplan is er nog niet. De uitwerking daarvan zal in gang worden gezet zodra duidelijk is dat de onderhavige bestemmingsplanherziening met een gunstig gevolg de procedure doorkomt.

Duidelijk is dat het zal gaan om een jongveestal van 20,00 x 50,00 m' (maximaal 60 kalveren) en een bedrijfswoning daar vóór, die middels een overgangselement daaraan is verbonden.

Ook zal de typologie van de gebouwen gericht zijn op een harmonieuze invoeging in het landelijke gebied: traditionele en ambachtelijke vormgeving, detaillering en materialisatie.

De bestemmingsplanherziening zal gericht zijn op het inbrengen van een nieuw agrarisch bouwperceel, waarbinnen het gevraagde gebruik en de plaats en omvang van de daarbij behorende gebouwen op een adequate wijze is geregeld.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Relevant is de "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling", waarmee de 2^e Kamer d.d. 17 mei 2005, en de 1^e Kamer d.d. 17 januari 2006 hebben ingestemd.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Dit geeft invulling aan het motto "*decentraal wat kan, centraal wat moet*". Hiermee sluit het kabinet aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningstelsel (met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen).

De Nota Ruimte legt een accent op bevordering van de *ruimtelijke kwaliteit* en is gericht op *bundelingstrategie*.

De Nota zoomt echter niet zozeer in op het schaalniveau, waarop het beoordelings- en afwegingsproces inzake het voorliggende initiatief - de realisering op een nieuwe locatie van een stal voor jongvee en een bedrijfswoning - zich afspeelt.

Voor de onderhavige ontwikkeling is relevant dat belang wordt gehecht aan en voorwaarden worden geformuleerd voor een 'vitaal platteland', waarbij t.a.v. de agrarische sector wordt geconstateerd, dat enerzijds een aantal bedrijven er mee stoppen en bedrijfsgebouwen leeg komen te staan, **en anderzijds bedrijven zullen doorgroeien tot 'robuuste agrarische complexen....'**.

Hoe hier precies mee moet worden omgegaan wordt 'doorgeschoven' naar de provincies onder het centrale motto van deze nota "*decentraal wat kan, centraal wat moet*".

3.2 Provinciaal beleid

Met ingang van 1 juli 2008, bij het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), hebben de Noord-Hollandse streekplannen de status van **structuurvisie** gekregen. Dit is 'zelfbindend' instrument.

De '**Structuurvisie 2040**' is op 16 februari 2010 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en vervolgens door Provinciale Staten van Noord-Holland op 21 juni 2010 aangenomen en in werking getreden. Het 'Streekplan Noord-Holland-Zuid' is hiermee achterhaald.

Op 18 januari 2011 is een 'Partiële Herziening Structuurvisie 2040' vastgesteld, waarin met name aandacht is geschonken aan een aanpassing van de Themakaart "Behoud en Ontwikkeling van natuurgebieden" (zie **afb. 7**).

Met het vaststellen van de Structuurvisie 2040 begint een nieuwe periode in de ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Holland en wordt een begin gemaakt met de realisatie van het uitvoeringsprogramma.

De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn *ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid*.

In de periode tot het gereed komen van de nieuwe structuurvisie, heeft de provincie een zogeheten 'Overgangsdokument' gehanteerd. Als uitwerking van dit overgangsdokument is vervolgens de '**Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009**', vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 15 december 2008.

Deze provinciale verordening heeft als onderdeel van de nieuwe structuurvisie een verdere uitwerking gekregen als "Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie"(PRVS)' en is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Na de officiële publicatie op 2 november 2011 is de verordening de volgende dag in werking getreden.

Vervolgens is ook hiervoor is een herziening t.a.v. de Themakaart "Behoud en Ontwikkeling natuurgebieden" door GS vastgesteld op 18 januari 2011.

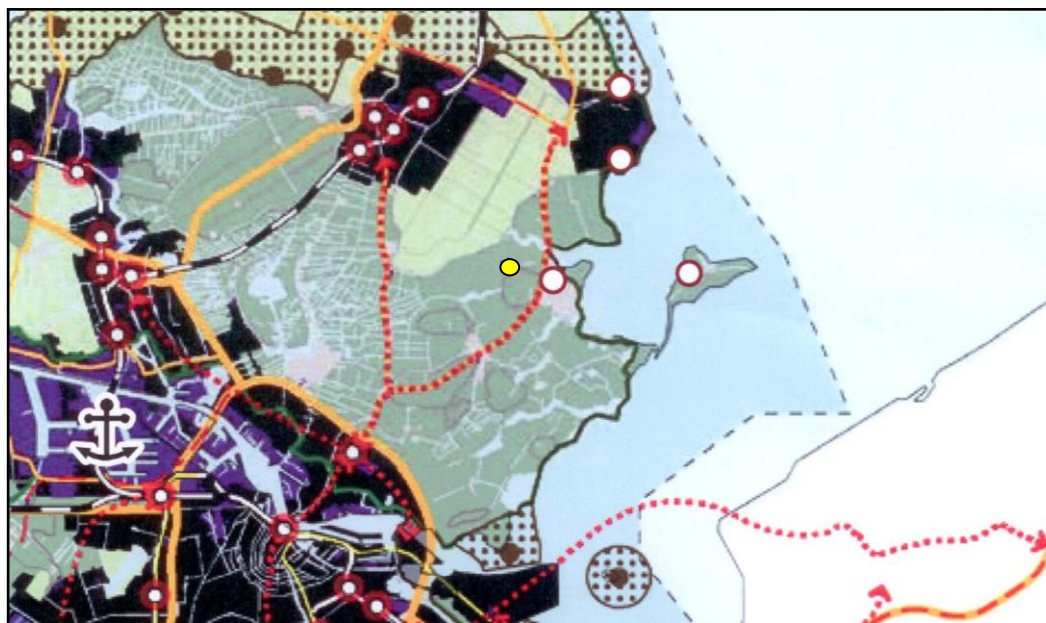
De provinciale verordening is *het* aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent inhoud van gemeentelijke plannen en projectbesluiten en bindt de gemeenten. De provinciale verordening is ook als onderdeel van de nieuwe structuurvisie van toepassing.

De planlocatie ligt in het Landelijke gebied met als nadere aanduidingen 'Rijksbufferzone', 'Gebied met Cultuurhistorische waarden', 'Milieubeschermingsgebied / Belvédèregebied', 'Weidevogelgebied'*) en 'Stiltegebied'.

Voor deze gebieden geldt in ieder geval een '**verstedelijkingsverbod**', waarbij bedoeld worden '*nieuwe stedelijke functies*' en '*nieuwe niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten*', waarbij in het kader van de 'Rijksbufferzone' nog wordt toegevoegd dat behoud van de landschappelijke kwaliteit en identiteit centraal staat en dat sprake moet zijn van een ingreep, welke past binnen het '*gebiedeigen beleid*'.

Als **ongewenste verstedelijking** worden nieuwe gebouwen gezien voor wonen, detailhandel, bedrijven, dienstverlening en kantoren (anders dan dienstbaar aan dagrecreatie, voor natuurbeheer, waterbeheer, veiligheid, hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit), glastuinbouw of intensieve veeteelt, complexen van recreatiewoningen, grootschalige hotels, bezoekersintensieve overdekte of openlucht dagrecreatie en bedrijfsmatige opslag van volumineuze goederen.

Vastgesteld kan worden dat in deze opsomming geen sprake is van een (extensieve) veehouderij.



afb. 6 Uitsnede Totaalkaart "Structuurvisie 2040" (globale planlocatie geel).

*) Met de Partiële herziening van Structuurvisie 2040 en de Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie is de Themakaart Behoud en Ontwikkeling natuurgebieden" aangepast, waarbij de precieze planlocatie *buiten* het weidevogelgebied en *buiten* de ecologische verbindingzone ligt.

Met betrekking tot de aanvulling van het veebedrijf van de familie K. Bark, in de vorm van een stal voor jongvee en een bedrijfswoning, kan gesteld worden dat hier geen sprake is van een 'stedelijke functie met aanzienlijke ruimtelijke effecten' en dat het toekomstgericht completeren / levensvatbaar houden van een veehouderij in het betreffende poldergebied volstrekt past binnen het voor dit gebied geformuleerde beleid.



afb. 7 Gewijzigde themakaart "Behoud en ontwikkeling van Natuurgebieden" met de planlocatie exact aangegeven *buiten* weidevogelleefgebied en *buiten* ecologische verbindingzone.

Noord-Holland kent een aantal Belvédère-gebieden, waarvan Waterland er één is. Belvédère-gebieden zijn gebieden die door hun bijzondere aardkundige en cultuurhistorische waarden van nationale betekenis zijn en vanuit dat perspectief extra inzet behoeven. Ook in deze gebieden is het leidend thema '**behoud door ontwikkeling**'.

Het Belvédère-gebied Waterland wordt als volgt beschreven:

"Het prachtige open landschap van Waterland met zijn verkavelingspatroon, dijken, waterlopen en karakteristieke lintdorpen met hun historische bebouwing, toont een gaaf en samenhangend beeld van de ontginnings- en bewoningsgeschiedenis.

*Het landschap van Waterland is het toppunt van een cultuurlandschap, **door boeren gebouwd**. Het gebied is onderdeel van het nationaal landschap Laag Holland. De samenwerkende partijen, waaronder de Provincie, streven naar behoud en versterking van het cultuurhistorische (ook archeologische) waardevolle landschap. Het open en groene karakter is zeer kenmerkend".*

De onderhavige nieuwvestiging van een aanvullend onderdeel van een bestaande veehouderij **met een reëel toekomstperspectief**, kan gezien worden als een absolute voorwaarde voor behoud van de aard en inrichting van de polder als weidegebied. De onderhavige veehouderij is één van de **4** overgebleven veehouderij, waar dit er in 1986 nog **22** (!) waren. De behoefte aan aanvullende nieuwbouw is recht evenredig met de schaalvergroting, welke het gevolg is van deze onvermijdelijke 'herschikking' van agrarische bedrijven, waarbij *wel* de weidegronden beschikbaar komen, maar *niet* de bebouwing.

Een andere positieve factor bij de onderhavige veehouderij is de *weidevogelvriendelijke* wijze van de bedrijfsvoering. Van meet af aan is aansluiting gezocht bij de natuur vereniging en is uiterst behoedzaam omgegaan met maaien en beweiding.

Sinds 8 jaar wordt ook geen kunstmest meer gebruikt op de graslanden.

Vastgesteld kan worden, dat het continueren van een veehouderij in de betreffende polder in het algemeen, én van de onderhavige veehouderij in het bijzonder, **geheel in lijn** is met het hiervoor aangegeven provinciale uitgangspunt '**behoud door ontwikkeling**'.

Wet Milieubeheer

In de Wet Milieubeheer is o.m. aangegeven bij welke activiteiten en/of plannen een zgn. 'milieueffectrapportage' (Mer) moet plaatsvinden om aan te geven met welke gevolgen voor het milieu rekening moet worden gehouden.

Tot 1 april 2011 betrof de onderhavige ingreep geen mer-plichtige activiteit.

Met het nieuwe '**Besluit mer**' is op deze datum het beleid gewijzigd, met dien verstande dat met betrekking tot de onderhavige activiteit bezien moet worden of sprake is van een mer-*beoordelingsplicht*.

Van toepassing is zgn. D-lijst bij het Besluit, waar de relevante activiteiten worden opgesomd met een 'indicatieve' drempelwaarde.

Voor de categorie D 14 "Installatie voor het fokken van dieren" (b.v. veehouderij) geldt voor de onderhavige vestiging van de jongveestal mogelijk één van de volgende indicatieve 'drempelwaarden':

- 200 stuks melk-, kalf- of zoogkoeien ouder dan 2 jaar;
- 340 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar;
- 340 stuks melk-,kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar.

Met de onderhavige jongveestal met plaats voor **maximaal 60 kalveren** worden de genoemde drempelwaarden niet bereikt.

Het bevoegd gezag (gemeente) beoordeelt of er wel of geen 'mer' nodig is en publiceert een mer-beoordelingsbesluit, waartegen de initiatiefnemer in beroep kan gaan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Bestemmingsplan*

Voor de gronden vigeert het bestemmingsplan "Landelijk gebied" (1999). De bestemming is Av voor de onbebouwde gronden (weiden) en met een toevoeging (b) waar gebouwd kan worden. (art. 9).

"A" staat voor "Agrarische doeleinden", "v" voor de sub-bestemming " voor "veehouderij als volwaardig of reëel agrarisch bedrijf dan wel bij wijze van deeltijd" , "(b)" geeft aan, dat het een bouwvlak betreft.

Een tweede agrarische bedrijfswoning is niet als toegestaan aangegeven (zoals in een aantal gevallen elders), maar is wél mogelijk via een vrijstelling, als het een *volwaardig* agrarisch bedrijf betreft.

Deze eventuele 2^e bedrijfswoning dient *binnen* het bouwvlak te worden gerealiseerd.

De initiatiefnemers achten echter een situering binnen het bestaande bouwperceel niet oplosbaar en in feite ongewenst in verband met de huidige organisatie én deerschikking en aanvulling van de stalruimten i.v.m. de voorgenomen uitbreiding van het aantal melkkoeien. De beschikbare ruimte is nu reeds beperkt (zie ook **afb. 3**)

Wél wordt het uitdrukkelijk van belang geacht, dat de nieuwe bedrijfswoning op korte afstand is gelegen van het bedrijf in het algemeen en de het huidige boerderij-complex in het bijzonder.

De na rijp beraad is de wens uitgekristalliseerde voor het realiseren van een bedrijfswoning met veestal in een nieuw bouwvlak met een voorkeur voor een locatie recht of schuin tegenover Overleek nr.1 d.

Dit betekent, dat de relevante voorschriften van het bestemmingsplan geen soelaas bieden voor een jongveestal en een bedrijfswoning.
Het onderhavige project kan slechts gerealiseerd worden middels een procedure, welke een **herziening** van het **bestemmingsplan "Landelijk Gebied"** beoogt.



afb. 8 uitsnede plankaart bestemmingsplan "Landelijk gebied" (1999), met links de bestaande hoofdvesting van de veehouderij K. Bark en rechts de locatie voor de jongveestal met bedrijfswoning.

In de toelichting bij het vigerende bestemmingsplan wordt vastgesteld, dat de veehouderij in het buitengebied van Waterland de meest voorkomende agrarische bedrijfstak is en dat de grondgebonden veehouderij een belangrijke positieve factor is in het streven naar het behoud van het veenweidegebied als uniek cultuurlandschap.
Voor het buitengebied van Waterland is een zonerings aangegeven. Het onderhavige bedrijf ligt in het gebied dat is aangegeven als zone II : "Agrarisch gebied, grondgebonden veehouderij".

Citaat:

*"Mede dankzij de landinrichting zijn ook hier de productieomstandigheden gunstig. Aan de grondgebonden veehouderij dienen in deze zone dan ook **optimale ontwikkelingsmogelijkheden** geboden te worden".*

Daarenboven is het gewenst om de in het plangebied aanwezige kennis inzake de melkveehouderij en de structuur van toeleverende, dienstverlenende en afzetbedrijven te behouden en te versterken.

In de paragraaf 'Ontwikkelingsperspectief' van het bestemmingsplan worden belangrijke ontwikkelingen aangegeven, waarbij met name bedrijfsaanpassingen en (extra) investeringen noodzakelijk worden geacht.
Er zal schaalvergroting plaatsvinden, waarbij vanwege de (minder gunstige) prijsontwikkeling de bedrijfsvoering vooral gericht dient te zijn op kostenverlaging.

Van groot belang voor een efficiënte bedrijfsvoering is de aanwezigheid van *moderne* stallen.

Als relevante 'ruimtelijke consequenties' worden o.m. genoemd:

- incidenteel zullen nieuwe gebouwen worden gerealiseerd, zoals mestsilos en ligboxenstallen;
- de ontwikkeling van niet-agrarische nevenactiviteiten kan gepaard gaan met een toename van de bebouwing op het agrarische bedrijf.

Daarnaast worden in verband met het aspect 'Landschap en cultuurhistorie' een aantal voorwaarden geformuleerd voor behoud en ontwikkeling:

In het veeweidegebied worden landschappelijke elementen onderscheiden met de volgende voorwaarden:

- | | | |
|--|---|---|
| ▫ open grasland | - | behoud van de landschappelijke openheid; rundveehouderij overheersende functie, beperken overige functies en bebouwing; |
| ▫ bebouwingslinten met uitzichten op de polder | - | tegengaan van verdichting van de bebouwingslinten en bebouwing buiten de linten; |
| ▫ strokenverkaveling | - | behoud van richting en dichtheid van het kavel en slotenpatroon. |

Nogmaals zij op deze plaats benadrukt, dat het deel van de onderhavige veehouderij met de melkkoeien onverbrekkelijk is verbonden met het deel van de opfokkalveren, aangezien het hier een zgn. '**gesloten**' bedrijf betreft.

Op dit moment zijn bij het bedrijf geen ontwikkelingen inzake niet-agrarische nevenactiviteiten aan de orde en deze worden ook niet geambieerd.

Conclusie

Vastgesteld kan worden, dat het realiseren van een nieuw agrarisch bouwperceel voor de betreffende veehouderij past in het ruimtelijk beleid van de gemeente, aangezien:

- a. de onderhavige extensieve veehouderij volwaardig is en goede vooruitzichten heeft op continuïteit;
- b. door het afnemende aantal veehouderijen schaalvergroting van de resterende veehouderijen 'in de rede ligt';
- c. voor het behoud van de specifieke landschappelijke karakteristiek de aanwezigheid van veehouderijen in de polder van groot belang is;
- d. dat in beleidstukken een en ander nadrukkelijk wordt erkend door het streven naar optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor de grondgebonden veehouderij;
- e. objectief vastgesteld kan worden dat uitbreidingsmogelijkheden binnen of aangrenzend aan het bestaande agrarische bouwperceel fysiek, logistiek en maatschappelijk (omgeving) niet mogelijk is;
- f. aan de gestelde voorwaarden met betrekking tot (behoud van) landschappelijke en cultuurhistorische waarden op bevredigende wijze kan worden voldaan.

3.3.2. Archeologienota Waterland 2011

De gemeenteraad heeft op 18 januari 2011 de Archeologienota vastgesteld. Op de bijbehorende kaart zijn de planlocatie en omgeving aangegeven als gebied, waarbij voor plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m' archeologisch onderzoek vereist is. Aangezien het bij het onderhavige plan gaat om een bouwvlak van 5000 m² én het feit dat onder de jongveestal een kelder wordt gerealiseerd, is genoemd onderzoek aan de orde.

Deze conclusie is ook verbonden aan de quick-scan Archeologie, welke door de Stichting Cultuurhistorisch Erfgoed Noord-Holland is verricht (zie paragraaf 5.5.).

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie 2040 is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van een stal voor jongvee en een bedrijfswoning, wordt een beknopte beeldkwaliteitsparagraaf geacht voldoende inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande beeldkwaliteit.

De volgende vijf elementen worden van belang geacht voor een beeldkwaliteitsplan:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*;
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap (omgeving)*;
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Wat de *ontwikkelingsgeschiedenis* betreft kan worden gesteld, dat de onderhavige polder destijds is aangelegd als aanvullend productiegebied voor veeteelt en landbouw. De agrarische vestigingen zijn allen opgericht aan en bereikbaar vanaf de ontsluitingswegen van de droogmakerij.

De onderhavige jongveestal en de bedrijfswoning volgen deze karakteristiek nauwgezet en zijn bedoeld om de continuïteit van een bestaande veehouderij te verzekeren en kunnen derhalve worden gezien als een ingreep, die geheel in overeenstemming is met de oorspronkelijke doelstellingen van het gebied.

Het *ordeningsprincipe van de omgeving* wordt met de onderhavige ontwikkeling gerespecteerd.

De kenmerkende structuur met onregelmatig opstreekende kavels wordt noch door het realiseren van de bedrijfswoning, noch door de jongveestal aangetast.

De voorgestelde typologie en materialisatie van de vervangende nieuwbouw is afgestemd op de in de landelijke omgeving aanwezige *bebouwingskarakteristiek*.

Voor het woonhuis wordt gekozen voor een eenvoudige traditionele hoofdvorm met een lage goot en een duidelijke kap (bv. zadeldak). De detaillering en materiaaltoepassing zal overeenkomstig zijn met de kenmerkende streekeigen ambachtelijke traditie.

De bestaande stedenbouwkundige structuur wordt met de ingreep niet gewijzigd en *bestaande kwaliteiten* (van de omgeving) worden niet bedreigd.

Samenvattend kan worden vastgesteld, dat de beeldkwaliteit ter plaatse na realisering van het plan voldoet aan de eisen, welke gesteld kunnen worden in het kader van het provinciale uitgangspunt "*behoud door ontwikkeling*".

4.2. De gemeentelijke welstandsnota

De in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria zullen richtinggevend zijn voor de vormgeving van de nieuw te bouwen veestal en bedrijfswoning.

De locatie ligt in het welstandsgebied **E1. 'Landelijk gebied'**.

Hierin wordt beschreven dat sprake is van een gebied met karakteristieke bebouwings- en verkavelingspatronen en een grote mate van openheid, waaraan een hoge landschappelijke en cultuurhistorische waarde moet worden toegekend.

Het welstandsbeleid is gericht op behoud van genoemde karakteristieken en waarden.

Speciaal wordt daarenboven aandacht gevraagd voor *nieuwe ruimtevormende elementen*; bebouwing en beplanting dienen in de landschappelijke hoofdstructuur te worden ingepast.

Het welstandsniveau is *regulier* en gericht op behoud van de basiskwaliteiten van het gebied.

De welstandscriteria zijn gericht op behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden o.a. door het streven naar streekeigen landelijke architectuur.

5. Milieu en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de voor de onderhavige planontwikkeling relevante milieu-aspecten beschreven en de mogelijke gevolgen voor het milieu, alsmede de watertoets en het overleg met het Waterschap.

5.1. Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater:

Het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente) beoordeelt of bij een inrichting een bodembedreigende activiteit wordt uitgevoerd of dat een inrichting zodanig wijzigt dat de actuele bodemkwaliteit bekend moet zijn. In die gevallen is een bodemonderzoek noodzakelijk dat er toe dient om vast te stellen wat de actuele kwaliteit van de bodem is voordat die kwaliteit kan worden beïnvloed door de nieuwe activiteit.

Geomechanica BV te De Goorn heeft een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740, NNI 2009) gedaan.

De bevindingen zijn neergelegd in het rapport nr. 2190/11 d.d. 11 maart 2011.

Relevante conclusies m.b.t. onderzoeksresultaten:

- in het opgeboorde materiaal zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- in de venige ondergrond is een licht verhoogd gehalte aan kobalt gemeten. De gemeten gehalten aan overige onderzochte stoffen zijn lager dan de betreffende achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen. In de kleiige bovengrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten. De gemeten gehalten zijn alle lager dan de betreffende streefwaarden en/of detectiegrenzen.
- In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten. De gemeten gehalten aan overige onderzochte stoffen zijn lager dan de betreffende streefwaarden en/of detectiegrenzen.

Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodem (grond en grondwater) geen noemenswaardig verhoogd gehalte van onderzochte stoffen bevat. De gemeten gehalten vormen vanuit bodemhygiënisch oogpunt **geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw op het terrein.**

5.1.2 Watertoets:

De volgende aspecten aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering.
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer

Ad. a en b:

Van belang zijn hierbij de bestaande bebouwingssituatie (incl. verharding) en de bebouwingssituatie na realisering van het plan.

Vastgesteld kan worden, dat de verhardingssituatie toeneemt: voor een traditioneel woonhuis moet gedacht worden aan ca. 120 m² en aan een jongveestal van 1000m² (20,00 x 50,00 m'). Als verharding moet gedacht worden aan maximaal 500 m², bv. zijnde een toegangspad met parkeergelegenheid, doorgaand tot de achtergevel van de stal met ruimte voor het parkeren van materieel alsmede van een terras bij de woonruimten. Dit brengt het nieuwe verhardingsoppervlak op ca. 1600 m².

Het hoogheemraadschap heeft op basis van deze gegevens gesteld, dat de benodigde watercompensatie 7 % bedraagt van het extra oppervlak aan verharding, hetgeen neerkomt op 112 m² extra open water. Bij voorkeur dient dit binnen het plangebied te geschieden, maar in ieder geval binnen het peilgebied.

De plaats waar en de wijze waarop de gewenste compensatie zal worden gerealiseerd zijn onderwerp van overleg tussen de initiatiefnemer, het hoogheemraadschap en de gemeente.

Ad. c:

In/aan de bouwwerken zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. d:

De afvoer van hemelwater zal gescheiden plaatsvinden t.o.v. de afvoer van vuil water.

Ad. e:

n.v.t.

Overleg met Hoogheemraadschap

Het betrokken waterschap is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) te Edam. In een vroeg stadium is het voorliggende initiatief aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Het wateradvies is verwoord in een brief d.d. 21 januari 2011, registratienummer 11.2243 (**Bijlage 2**).

De opmerking omtrent de watercompensatie zijn verwerkt onder **Ad. a. en b.**

Met betrekking tot de inrichting van het plan wordt aandacht gevraagd voor de mogelijkheid om onderhoud te plegen aan de waterlopen.

Met betrekking tot de afvoer van hemelwaterafvoer worden de planuitgangspunten onderschreven.

Hetzelfde geldt voor de keuze voor niet-uitloogbare materialen.

Voor de lozing op het oppervlaktewater zal t.z.t. een *melding* moeten worden gedaan.

Met betrekking tot de waterkeringsfunctie dient ten behoeve van toekomstige versterkingen een maat van tenminste 13,00 m' te worden aangehouden tussen de zijkant van de wegverharding en de gevel van de voorgestelde bebouwing.

Ten aanzien van de nieuwe ontsluiting van het terrein hanteert het hoogheemraadschap de stelregels dat per perceel één uitrit is toegestaan.

Voor werkzaamheden in, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen, alsmede voor het doen van lozingen op het oppervlaktewater en het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800 m² is een watervergunning nodig of dient een melding te worden gedaan. Daarnaast is voor werkzaamheden op of langs wegen (bv. uitritten, kabels en leidingen) in beheer bij het hoogheemraadschap ontheffing nodig op grond van de wegenverordening Noord-Holland en de keur 2006.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Het dichtstbijzijnde bedrijf is het loonbedrijf op het perceel Overleek 1 d. ten oosten van de nieuwbouwlocatie. De afstand bedraagt ruim 200 m'.

Ten westen van de locatie is op ruim 500 m' een agrarische bedrijf met bedrijfswoningen aanwezig. Naar het zuiden toe ligt op een afstand van een kleine 500 m' de meest dichtbijge agrarische vestiging met bedrijfswoning.

Deze afstanden leveren geen belemmeringen op voor het realiseren van een jongveeststal met bedrijfswoning op de gewenste locatie, noch zal de nieuwvestiging de bestaande bedrijven in hun exploitatie belemmeren, noch hinder opleveren voor de bijbehorende bedrijfswoningen.

5.1.4 Geluid

Onderzocht is de noodzaak voor het doen van een akoestisch onderzoek om te kunnen beoordelen of de geluidsbelasting vanwege verkeer op de gevel van de bedrijfswoning aanleiding is tot het nemen van maatregelen.

Er is daarover overleg geweest met de Milieudienst Waterland, met als conclusie:

“Gezien de locatie en het geringe verkeersaanbod is in alle redelijkheid aan te nemen dat er geen hoge geluidsbelastingen in het gebied zijn”.

Bij de indiening van de bouw aanvraag zal overigens aangegeven worden op welke wijze aan de vereiste binnenwaarden wordt voldaan.

5.2. Verkeersaspecten

Het betreft de nieuwbouw van een stal voor jongvee en een bedrijfswoning; er is geen toename van het aantal verkeersbewegingen; het parkeren geschiedt eigen terrein.

5.3. Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet Luchtkwaliteit'.

De wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De realisatie van een stal voor jongvee en een bedrijfswoning heeft geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Er is derhalve geen aanleiding nader onderzoek te doen naar de luchtkwaliteit in het kader van de voorgenomen nieuwbouw.

5.4. Externe veiligheid

Op basis van het Besluit Externe Veiligheid dient in ruimtelijke plannen aandacht geschonken te worden aan de risico's die zijn verbonden aan 'risicovolle inrichtingen'.

Geraadpleegd is de 'Risicokaart Noord-Holland': nabij de onderhavige planlocatie zijn geen risicovolle bedrijven aanwezig, noch is sprake van wegen met gevaarlijke transporten.

Op ca. 780 m' ten noordwesten van de planlocatie bevindt zich een buisleiding van de Gasunie. Het plaatsgebonden risico 10⁻⁶ betreft een strook van 5,00 m' ter weerszijden van de buis.

Op een afstand van ca. 1200 m' is op de locatie Purmerdijk 1 het bedrijf aanwezig van H. van Lonkhuijzen. Dit betreft echter geen Bevi-inrichting.

Op ca. 1000 m' naar het westen liggen aan de provinciale weg N 247 de 2 pompstations van Texaco.

De betreffende afstanden zijn geen belemmering voor het realiseren van een bedrijfswoning en stal voor jongvee op de gegeven locatie. Een nader onderzoek is in deze niet noodzakelijk

5.5. Cultuurhistorie / archeologie

Op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland' wordt aangegeven of er bijzondere waarden betreffende **geografie**, **bouwkunde** of **archeologie** aanwezig zijn.

Wat de **geografie** betreft kan worden vastgesteld dat de planlocatie is gelegen in een gebied dat is aangeduid als **WAT221G**.

Dit is het gebied 'Monnickenbroek' dat gekenmerkt wordt door een *onregelmatige opstreckende verkaveling uit de 10^e en 11^e eeuw, van zeer hoge waarde*.

"Onregelmatig opstreckende strokenverkavelingen zijn zeer kenmerkend voor de 'vroege' in lokaal verband georganiseerde veenontginningen die in Waterland en de Zaanstreek veel voorkomen. Hier is het verkavelingspatroon nog goed herkenbaar. Een dergelijke verkaveling is niet zeldzaam".

Vast gesteld kan worden dat de realisering van een jongveestal en een bedrijfswoning de hier bedoelde waarde niet zal aantasten.

Wat **bouwkunde** betreft zijn op en nabij de planlocatie geen cultuurhistorische waarden aangegeven.

Wat **archeologie** betreft zijn op en in de directe nabijheid van de planlocatie geen waarden aangegeven, in tegenstelling tot het gebied ten westen en ten zuiden van de betreffende kavel, waar een groot aantal 'huisplaatsen' aanwezig zijn of waar de aanwezigheid van een huisplaats wordt vermoed.

Met deze gegevens lijken er geen aanwijzingen aanwezig te zijn, dat het realiseren van een jongveestal en een bedrijfswoning op enigerlei wijze historische waarden zal bedreigen, respectievelijk aantasten.

Inmiddels heeft de gemeente een eigen archeologienota doen opstellen: de Archeologienota Waterland 2011, vastgesteld d.d. 18 januari 2011 (zie hiervoor paragraaf 3.3.2.). Deze nota geeft aan dat op de planlocatie archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

Daarenboven is aan de Stichting Cultureel Erfgoed Noord-Holland gevraagd een quick-scan archeologie uit te voeren. De uitkomst van deze quick-scan is eveneens, dat een bureauonderzoek archeologie moest plaatsvinden.

Het "Archeologenbureau Argo" heeft dit bureauonderzoek gedaan (rapportnummer Argo 11 d.d. maart 2011).

Uit het onderzoek is gebleken dat in het plangebied een kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten uit voornamelijk de Late Middeleeuwen. In haar advies geeft het bureau aan, dat het verstandig is de aan- of afwezigheid van archeologische waarden ter plekke te toetsen aan de hand van **booronderzoek**.

Alvorens de omgevingsvergunning zal worden verleend zal op basis van de plantekening een booronderzoek plaats vinden en de uitkomsten daarvan bij de gemeente worden aangeleverd.

5.6. Natuurwaarden / Habitatrichtlijn/Vogelrichtlijn

De planlocatie en wijdere omgeving zijn in de nota "Habitat- en Vogelrichtlijn" niet aangegeven als een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn.

Wel is het gebied in de Structuurvisie 2040 aangemerkt als 'Weidevogelleefgebied' (kaart 2a van de Provinciale Ruimtelijke verordening).

Blz. 35 van de Structuurvisie 2040 zegt hierover:

"Weidevogels zijn karakteristiek voor Noord-Holland. Ze gedijen goed in het traditioneel open (veen)weidelandschap. Het gaat echter minder goed met de weidevogels doordat het traditionele landschap en de manier waarop dat beheerd wordt verdwijnen. De provincie vindt zowel de weidevogels als het karakteristieke cultuurlandschap waarin zij verblijven belangrijk. Daarom beschermt zij deze landschappen tegen inbreuken op de openheid".

In herziene Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, vastgesteld door GS - 18 januari 2011 - is een aangepaste Themakaart "Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden" opgenomen waaruit blijkt dat de planlocatie **niet** is gelegen in weidevogelleefgebied (zie **afb. 7**).

Vastgesteld kan worden, dat het onderhavige initiatief de continuïteit van een veehouderij betreft, een functie die verantwoordelijk is voor het ontstaan en het beheer van het hier beschreven cultuurlandschap. Het begrazen door het vee en de toepassing van een potstal voor het jongvee zijn essentieel voor de weidevogelstand en het behoud van de overige aanwezige landschappelijke kwaliteiten.

Uiteraard zal in ieder geval bij de uitvoering van de werkzaamheden - voor zover aan de orde - rekening worden gehouden met de Flora en Faunawet (o.a. broedseizoen).

5.7 Flora- en faunawet

Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau 'Van der Goes en Groot' heeft een toetsing gedaan in het kader van de Flora- en faunawet.

De bevindingen zijn neergelegd in het G&G-advies 2010 van december 2010.

Uit paragraaf 5: 'Conclusies en aanbevelingen' blijkt dat m.b.t. planten en zoogdieren wordt verondersteld dat alleen lichtbeschermde soorten aanwezig zullen zijn. Dit levert geen belemmering op voor de op de locatie geplande werkzaamheden.

Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden (maart t/m juli).

In het onderzoeksgebied kunnen wel beschermde amfibieën en vissen voorkomen.

Te denken valt hier met name aan de Rugstreeppad en de Kleine modderkruiper.

Indien in het kader van de plannen ingrijpende werkzaamheden aan oevers en water worden verricht is nader onderzoek noodzakelijk.

Het integrale rapport is opgenomen als **bijlage 3**.

5.8 Duurzaam bouwen

Het bouwplan wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'

6. Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gekozen systematiek van de planregels.

Het "Bestemmingsplan Landelijk Gebied, herziening Overleek t.o. 1d, Monnickendam", gemeente Waterland, is bedoeld als de planologische regeling voor de ontwikkeling van een stal voor jongvee met een bedrijfswoning.

Bij de opzet van de planregels, behorende bij het "Bestemmingsplan Landelijk Gebied, herziening Overleek t.o. 1d, Monnickendam", gemeente Waterland is een standaardindeling van hoofdstukken aangehouden, zoals dit in SVBP-systematiek gebruikelijk is.

Vervolgens is als uitgangspunt genomen om aansluiting te zoeken met het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" (1999).

Daarbij is uiteraard wel van belang geweest, dat het bij het onderhavige plan slechts om een bouwperceel gaat, dat tevens bestemming begrensd, zodat alles wat alleen van betekenis is *buiten* het bouwperceel achterwege is kunnen blijven.

De in **Hoofdstuk I** gegeven '*Inleidende regels*' bestaan uit artikel 1 'Begrippen' en artikel 2 'Wijze van meten'; beide zijn in principe standaard, met dien verstande dat bij de begrippen een selectie heeft plaats gevonden tegen de achtergrond van de beperkte omvang van de bestemming en planregels.

Het plan bevat in **Hoofdstuk II: 'Bestemmingsregels'** slechts de specifieke agrarische bestemming: "*Agrarisch met waarden (AW)*". (**artikel 3**).

De in dit artikel weergegeven bestemmingsomschrijving en bouwregels zijn afgeleid van de betreffende maten in de vigerende bestemmingsregeling, zodat hiermee geen strijdigheden kunnen ontstaan.

De bestemmingsomschrijving is in de eerste plaats toegesneden op de functie waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld: veehouderij.

Daarnaast is gekeken naar de mogelijkheid ook in dit bestemmingsplan qua gebruik iets meer toe te staan, zoals dit ook in de vigerende regeling is opgenomen. Daarin wordt voor het agrarische gebied o.m. toegestaan: recreatie in de vorm van *openbare* wandel en fietspaden en 'kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen'. De laatste categorie is opgenomen, omdat dit van toepassing *kan* zijn op het onbebouwde deel van het bouwperceel, en - in navolging van het actuele ruimtelijk beleid van de gemeente - is tevens de mogelijkheid van 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' opgenomen.

Het in de vigerende regeling gegeven waarderingsonderscheid middels zonering van het landelijk gebied (voor de planlocatie zone II) is aanleiding geweest te kiezen voor de toevoeging '*met waarden*'; deze belangrijke natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden (in het gehele gebied waarin de planlocatie is gelegen) heeft tevens er toe geleid om in de bestemmingsomschrijving voor een aantal werkzaamheden de noodzaak van een aanlegvergunning op te nemen.

Ook hier moet weer in ogenschouw worden genomen hetgeen in de vigerende regeling in de zgn. 'Aanlegvoorschriften' is opgenomen. Deze regeling is complex en strekt zich uit over de verschillende zones en benoemd vele activiteiten. Relevant voor het onderhavige bestemmingsplan is hetgeen voor zone II is opgenomen, waarbij ook weer de notie, dat ingrepen in de bodem vooral van toepassing moet kunnen zijn op de onbebouwde delen van het bouwperceel en de onderkenning, dat het bouwperceel weliswaar voor 40 % bebouwd mag worden, maar dat dit binnen het bouwperceel niet aan een plaats is gebonden. Een en ander heeft geleid tot een zeer beperkte redactie van lid 4 in artikel 3 betreffende de 'aanlegvergunning'.

In **Hoofdstuk III** zijn de '*Algemene regels*' opgenomen, waaronder de (standaard) '*anti-dubbeltelregel*' (**artikel 4**), de '*Algemene gebruiksregels*' (verboden gebruik) (**artikel 5**) en een '*Algemene ontheffingsregel*' (**artikel 6**), welke ook vanwege de eenvoud van de bestemming beperkt is tot een bescheiden verruiming van de goothoogte en nokhoogte van gebouwen en de inhoud van de woning.

In **Hoofdstuk IV** betreft tenslotte de '*Overgangs- en slotregels*', (**artikel 7** en **artikel 8**) in principe standaard, maar uiteraard toegesneden op het onderhavige bestemmingsplan.

7. Uitvoerbaarheid

Het voorgenomen project betreft de nieuwvestiging van een veehouderij met jongveestail en bedrijfswoning.

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt aandacht geschonken aan de planschaderisico en wordt ingegaan op de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7.1 Planschaderisico

Inzicht dient te worden gegeven in de consequenties voor derden op het moment dat een bestemmingsplan wordt gewijzigd. Dit betreft eventuele schade die door particulieren of bedrijven in de directe omgeving van de planlocatie daardoor kunnen leiden.

Door het bureau "Ruimte in Advies" - juridische dienstverlening omgevingsrecht - is een planschade-analyse opgesteld. De bevindingen zijn neergelegd in een rapportage, die bij de gemeente beschikbaar is.

Overigens is met de dichtstbijzijnde burelen, het loonbedrijf D.C. Verweij, Overleek 1d, een overeenkomst gesloten, waarbij dit bedrijf onder voorwaarden de vestiging van het nieuwe agrarische bedrijf volledig aanvaard.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een korte verantwoording afgelegd over de *Inspraak* en het *Overleg* die de gemeente gehouden heeft over het voorontwerp van het bestemmingsplan.

De gevoerde procedure en de ingediende reacties zijn hieronder samengevat. Bij de ingediende reacties uit de *Inspraak* en het *Overleg* is de eventuele aanpassing van, resp. aanvulling op het bestemmingsplan aangegeven.

7.2.2. Inspraak

De eerste ter inzage legging

Het voorontwerp-bestemmingsplan betreft de nieuwe vestiging van een veehouderij met jongveeststal en bedrijfswoning.

De kennisgeving door Burgemeester en wethouders van deze wijziging heeft plaatsgevonden op 23 december 2011. Het plan heeft vervolgens 6 weken (tot 3 februari 2012) ter inzage gelegen en was tevens op de gemeentelijke website in te zien.

Er zijn in deze periode **geen zienswijzen** ingediend.

7.2.3 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan - met het verzoek binnen zes weken te reageren - toegestuurd aan:

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
2. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (Brandweer Zaanstreek-Waterland)
3. Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland;
4. VROM-inspectie;
5. RWS Directie Noord-Holland
6. Milieudienst Waterland

Van 3 instanties zijn schriftelijke reacties binnengekomen (zie **Bijlage III**); van de overige wordt aangenomen, dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding gaf om opmerkingen te maken.

7.2.4 De overlegreacties:

Het **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier** heeft aangegeven dat het eerder gegeven wateradvies voldoende in de toelichting op het bestemmingsplan is verwerkt. Er is nu geen aanleiding tot het maken van nadere opmerkingen.

De **Brandweer Zaanstreek-Waterland** geeft aan dat inzake 'externe veiligheid' geen sprake is van relevante risico's.

Geadviseerd wordt om door de plaatselijke brandweer te raadplegen over de bereikbaarheid van de locatie en de capaciteit van de bluswatervoorziening ter plaatse.

Gedeputeerde Staten van de provincie geven de volgende onderwerpen aan:

1. Nationaal Landschap Laag-Holland
2. Aardkundig waardevol gebied
3. Weidevogelleefgebied
4. Stikstofdepositie
5. ongeschiktheid nevenactiviteiten bij agrarische functie

Ad. 1:

Ten aanzien van de ligging van de planlocatie in '**Nationaal Landschap Laag-Holland**' dient onderbouwd te worden op welke wijze de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden of versterkt.

Als aanvulling op hetgeen in paragraaf 3.2 van de toelichting hieromtrent is geformuleerd, worden de volgende overwegingen gegeven:

De planlocatie is gelegen in 'veenweidelandschap'. Als kernkwaliteiten van dit landschap worden de volgende aspecten genoemd:

1. De grote openheid van het landschap;
2. De rijkdom aan weide- en moerasvogels;
3. Het oude geometrische inrichtingspatroon in de droogmakerijen;
4. De veenpakketten;
5. De middeleeuwse strokenverkavelingen en de historische watergangen in het veenweidegebied;
6. Een groot aantal archeologische locaties;
7. Karakteristieke dijk- en lintdorpen.

Een van de denkrichtingen voor behoud en ontwikkeling wordt genoemd:

"Schaalvergroting, structuurverbetering en specialisatie van agrarische bedrijven zodat het land duurzaam beheerd kan worden"

Ten aanzien van de openheid kan worden gesteld dat de nieuwvestiging van een jongveestal met bedrijfswoning op de gegeven locatie de enorme openheid van de omgeving niet onevenredig aantast, maar dat hiermee juist sprake is van het 'meetbaar' maken van de open ruimte.

Ten aanzien van de rijkdom aan weide- en moerasvogels kan gesteld worden dat de planlocatie weliswaar buiten het weidevogelleefgebied ligt, maar dat het overgrote deel van de polder zeer belangrijk is voor weidevogels, vanwege de wijze van beheer. De kwaliteit van de betreffende polder ontleent namelijk zijn kwaliteit vooral aan de aanwezigheid van grazende vee.

De voorgenomen nieuwvestiging is noodzakelijk voor het voortbestaan van in deze polder gevestigd veebedrijf en derhalve een belangrijke garantie voor het behoud van die specifieke kwaliteit.

Ten aanzien van de aspecten genoemd onder nr. 3 t/m 5 kan gesteld worden dat de nieuwvestiging niet ingrijpt in de hier genoemde kwaliteiten.

Ten aanzien van de archeologische waarden kan gesteld worden dat hieraan bijzondere aandacht wordt geschonken: na de archeologische quick-scan zal een booronderzoek worden gedaan. Met de verkregen resultaten zal rekening worden gehouden.

Ten aanzien van het aspect 'karakteristieke dijk- en lintdorpen' kan gesteld worden dat de nieuwvestiging aan het bestaande ontginningslint Overleek komt te liggen met een daarbij passende ordening van de gebouwen.

Met de bovenstaande beschouwing wordt onderbouwd dat de voorgenomen nieuwbouw geen significant negatief effect kan hebben op de kernkwaliteiten en derhalve voldoet aan het gestelde in artikel 22 van de PRVS.

Ad. 2:

Ten aanzien van '**Aardkundig waardevol gebied**' worden de volgende overwegingen gegeven:

De provincie heeft gewezen op de aanwezigheid van 'aardkundig waardevol gebied' over een diepte van ca. 30 m' vanuit de ontginningsweg Overleek.

Aangegeven wordt dat voorkomen moet worden dat in deze zone **diep** gegraven gaat worden.

Op de planlocatie komt een jongveestal met mestkelder. Daar vóór is de bedrijfswoning gesitueerd.

Voor de bedrijfswoning wordt voorshands gerekend op een diepte van 12,00 m' en een tussenlid van ca. 2,00 m' tot aan de jongveestal.

De woning wordt niet voorzien van een kruipruimte.

De afstand van het bestemmingsvlak tot de weg is ca. 8,00 m'

In het bestemmingsplan is ten aanzien van de jongveestal opgenomen dat deze pas op een afstand van 22,00 m' van de naar de weg gekeerde grens van het bestemmingsvlak mag worden gerealiseerd. Hiermee wordt aan de gevraagde bescherming tegemoet gekomen.

Voor de voortuin is in deze benadering een dieptemaat van 8,00 m' beschikbaar (binnen het bestemmingsvlak).

Ad. 3:

Met betrekking tot '**weidevogelleefgebied**' wordt door de provincie bevestigd, dat de planlocatie **niet** is gelegen *binnen* weidevogelleefgebied.

Ad. 4:

Met betrekking tot '**stikstofdepositie**' zal het daartoe strekkende formulier worden ingevuld, waarna over de verder te nemen stappen met de provincie zal worden overlegd.

Ad. 5:

Met betrekking tot de '**onderschikking van de nevenactiviteiten**' is in artikel 3 'Agrarisch met waarden (AW)' de bestemmingsomschrijving ten aanzien van de 'kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' en 'kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen' aangevuld met: "*mits ondergeschikt aan de agrarische functie*".

7.2.5 Ter inzage legging

Op de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan is de in afdeling 3.4 van de algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing, met dien verstande dat het ontwerp- bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar maken. Op basis van de ingediende zienswijzen wordt het ontwerp zo nodig aangepast.

7.3 Economische / financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van de melkveehouderij v.o.f. K. Bark, Overleek 5a, Monnickendam, gemeente Waterland.

De kosten voor de bouw van de opstallen en de kosten voor de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft inzicht in de kosten en heeft beoordeeld dat de kosten hiervoor gedragen kunnen worden.

7.4 Exploitatieovereenkomst

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning. Dit valt onder de bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten.