

W-HZ_WABO-2012-0218

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van een omgevingsvergunning aangaande het gebruik van een (vergunde) stalruimte voor recreatieve doeleinden op het agrarische bedrijfserf van

A. Hooijer
melkveehouderij
Dammerweg 3
1383 HT WEESP



Inhoud	1
Inleiding	2
Aanleiding	2
De ruimtelijke onderbouwing en leeswijzer	3
De situatie in ruimer verband	5
Projectomschrijving	7
Relevante aspecten	10
Milieuzonering	10
Geluidhinder	10
Ecologie	10
Luchtkwaliteit	11
Landschap en cultuurhistorie	11
Archeologie	12
Bodemverontreiniging en kwaliteit	12
Leidingen	12
Externe veiligheid	12
Beleidskader	13
7.1 Structuurvisie NHN 2040	13
7.2 Verordening PRVS	13
8. Waterparagraaf	14
9. Ecologische aspecten	15
10. Uitvoerbaarheid	16
11. Conclusie	16

1. Inleiding

Om het gebruik als recreatieruimte van de stalruimte op de locatie Dammerweg 3, 1383 HT te Weesp te legaliseren, dient een omgevingsvergunningprocedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo te worden doorlopen.

In dat kader is een ruimtelijke onderbouwing voorgeschreven welke inzicht geeft in de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het project.

Het project omvat een recreatieve nevenactiviteit van het agrarische melkveehouderijbedrijf dat reeds ruime tijd functioneert. Door een verzoek om handhaving heeft de gemeente een strijdig gebruik moeten constateren waarvoor een oplossing gevonden moest worden.

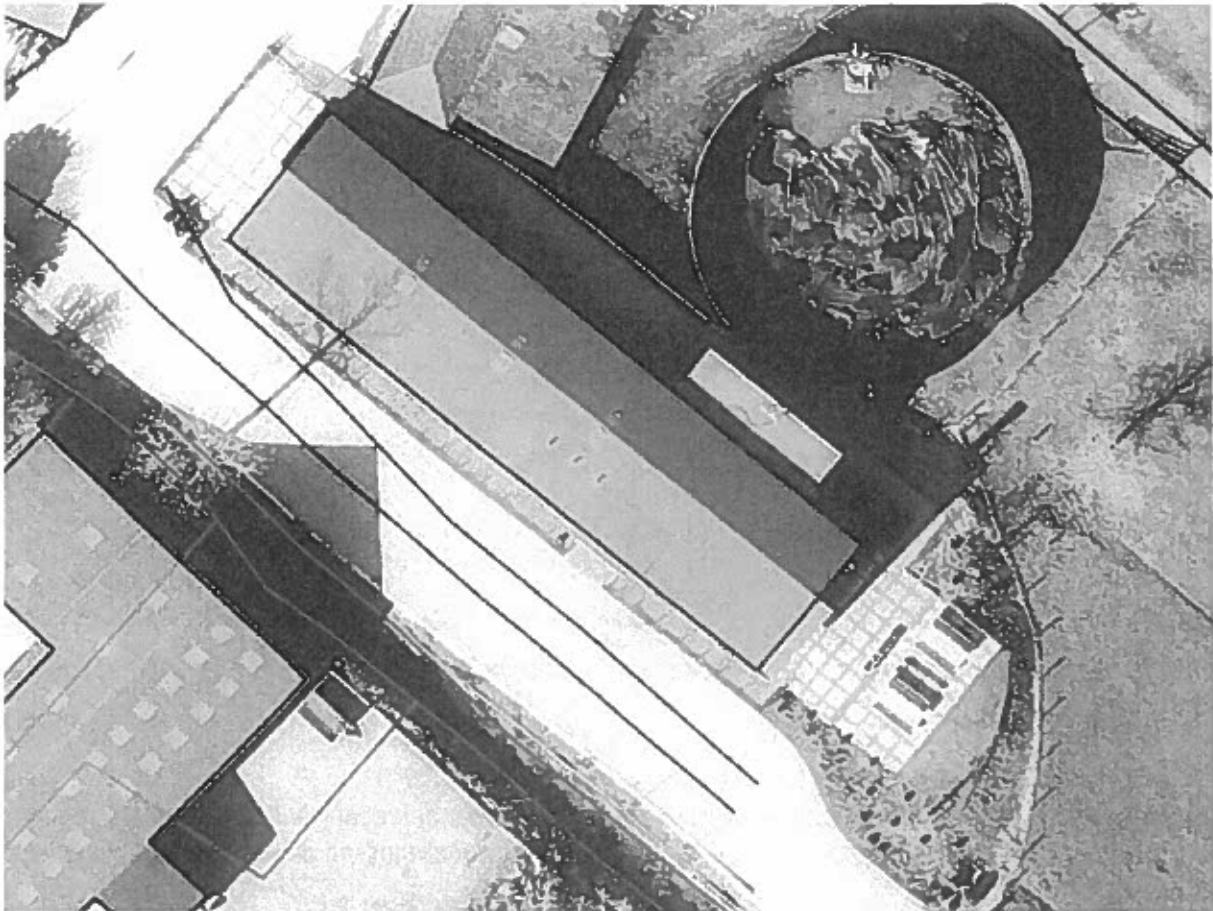
Legalisering van het strijdige gebruik is mogelijk omdat de gemeente met haar ruimtelijk beleid inmiddels een weg is ingeslagen van het planologisch mogelijk maken van nevenactiviteiten bij en voor agrarische bedrijven, waarvoor reeds een eerste aanzet is gegeven in het inmiddels onherroepelijke (nabij gelegen) bestemmingsplan "Landelijk Gebied, ten westen van de Vecht", welk beleid voor het gehele buitengebied van Weesp zal komen te gelden. Momenteel ligt het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied Weesp" ter inzage.

2. Aanleiding

Door de gemeente Weesp is in oktober 2008 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een jongveeststal voor het agrarische bedrijf op het perceel Dammerweg 3 in Weesp. In oktober 2009 is geconstateerd dat in de stal een recreatieve voorziening in de vorm van een Bed&Breakfast gevestigd is. De Bed&Breakfast voorziening bestond toen uit 6 kamers met elk maximaal 4 slaapplekken. In het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied ten oosten van de Vecht" heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden". Het gebruik van de gronden ten behoeve van een Bed&Breakfast is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan.

De gemeente Weesp heeft de situatie getoetst aan het recent onherroepelijk geworden bestemmingsplan "Landelijk gebied ten westen van de Vecht". Hierin is versterking van het recreatieve aanbod binnen de gemeente opgenomen. Dit kan onder meer door het toestaan van Bed&Breakfast bij agrarische bedrijven. Hiervoor is in het nieuwe bestemmingsplan (en in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Weesp) een afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Aan deze afwijkingsmogelijkheid is een aantal criteria gekoppeld. Er mag maximaal 500 m² gebruikt worden ten behoeve van agrarische nevenactiviteiten. In de Bed&Breakfast mogen maximaal 6 kamers met elk 2 slaapplekken aanwezig zijn. Tot slot mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden.

Anticiperend op de in het ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Weesp opgenomen afwijkingsmogelijkheid, heeft de gemeente Weesp besloten de Bed&Breakfast voorziening op het perceel Dammerweg 3 te legaliseren. Voor het legaliseren wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure gevolgd. Deze vergunning dient te voorzien in een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderhavig rapport voorziet hierin.



Het gerealiseerde recreatiegebouw

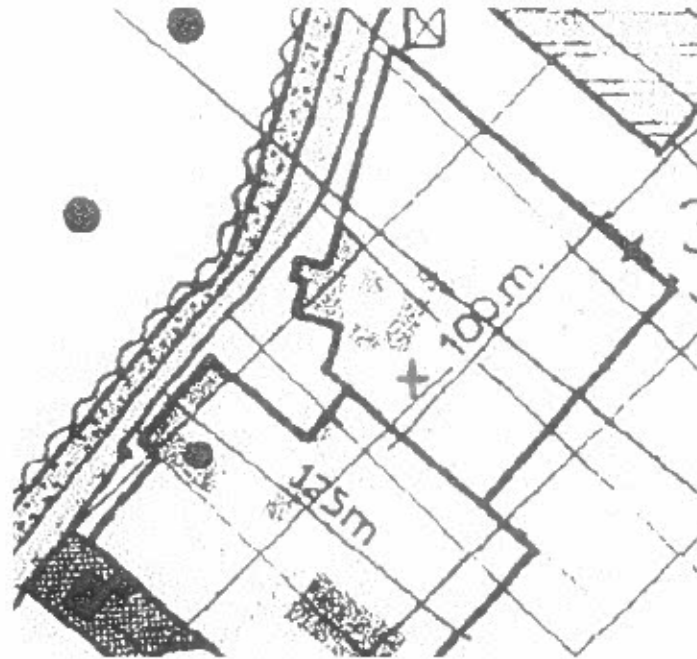
3. De ruimtelijke onderbouwing en leeswijzer

Onderhavig ruimtelijke onderbouwing omvat inzicht in de huidige situatie, de ligging en de gerealiseerde recreatieruimte. Vervolgens wordt ingezoomd op de relevante aspecten en worden per aspect conclusies getrokken. Daarnaast wordt ingegaan op het relevante beleidskader. Tenslotte wordt er een eindconclusie getrokken.

4. Strijdigheid met bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan "Landelijk Gebied ten oosten van de Vecht" is van 1994 en omvat (uiteraard) geen thema verbrede landbouw in de vorm zoals we daar vandaag de dag over spreken.

Op de inventarisatiekaart van het bestemmingsplan staat het object Dammerweg aangegeven als een opmerkelijk bouwwerk. Nabij de bedrijfslocatie is er een kreekkrug met kreekbedding (veenstroombedding) aangeduid.



Fragment geldend bestemmingsplan. Het recreatiegebouw is gerealiseerd om en nabij het rode kruis

De locatie valt onder het deelgebied B "Heintjesrak- en Broekerpolder".

De aantrekkelijke en afwisselende, plaatselijk gesloten en open rivier de Vecht wordt aangeduid als een rivier aantrekkelijk voor de watersport met tevens een doorvaarfunctie tussen de watersportgebieden en de randmeren.

De oevers zijn over het algemeen goed bereikbaar en geschikt voor oeverrecreatie. Er is ook een botenverhuurbedrijf gesitueerd nabij de onderhavige locatie.

Volgens de inventarisatiekaart "Natuurlijke waarden" is ter hoogte van onderhavige locatie de Vechtoever aangeduid zijnde "rietkragen met broedplaatsen voor watervogels" en het achterliggende polderland als "broedgebied weidevogels"

Ten aanzien van de agrarische activiteit wordt ingegaan op de handhaving en verbetering alsmede op de terugloop en de trend naar nevenactiviteiten als dierveredeling in verschillende vormen. Uitgesproken wordt dat dergelijke ontwikkelingen beperkt mogelijk moeten blijven.

Voor de onderhavige polder is het beleid gericht op het handhaven van de agrarische functie en op de instandhouding van de gesignaleerde natuurlijke en landschappelijke waarden.

Op de bestemmingsplankaart zijn de aangrenzende productiegronden aangeduid als agrarisch gebied met natuurlijke en landschappelijke waarden.

Op de bedrijfskavel is een bouwvlak gelegd met een oppervlakte van circa 1 ha waarbinnen alle bebouwing is gesitueerd.

In de toelichting van het bestemmingsplan is een onderdeel **4.1.4 De oevers van de Vecht** opgenomen waarin aandacht wordt besteedt aan het gebruik van de oevers in relatie met de aanwezige waarden.

Daarbij wordt ten aanzien van de oever ter hoogte van onderhavige locatie aangegeven:

Het beleid is hier gericht op het vrijhouden van bebouwing en tevens het stimuleren van recreatief medegebruik (vissen en verpozen).

In deze zin is betreding mogelijk, bestemming: "Oeverland"

Een aanlegvergunning is vereist inzake het aanleggen van onder meer een oeverbeschoeiing of aanlegplaats.

De voorschriften maken duidelijk dat bouwen uitsluitend mogelijk is indien dit noodzakelijk is voor het agrarische bedrijf. Vrijstelling is mogelijk voor het bouwen van niet-grondgebonden agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 2000 m², onder verklaring van geen bezwaar GS.

Conclusie is dat de nevenactiviteit Bed & Breakfast niet past in het geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied ten oosten van de Vecht.

4. De situatie in ruimer verband

Topografische situatie



Kadastrale situatie

De locatie is bekend onder gemeente Weesp, sectie H nr 1796.



© Aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend



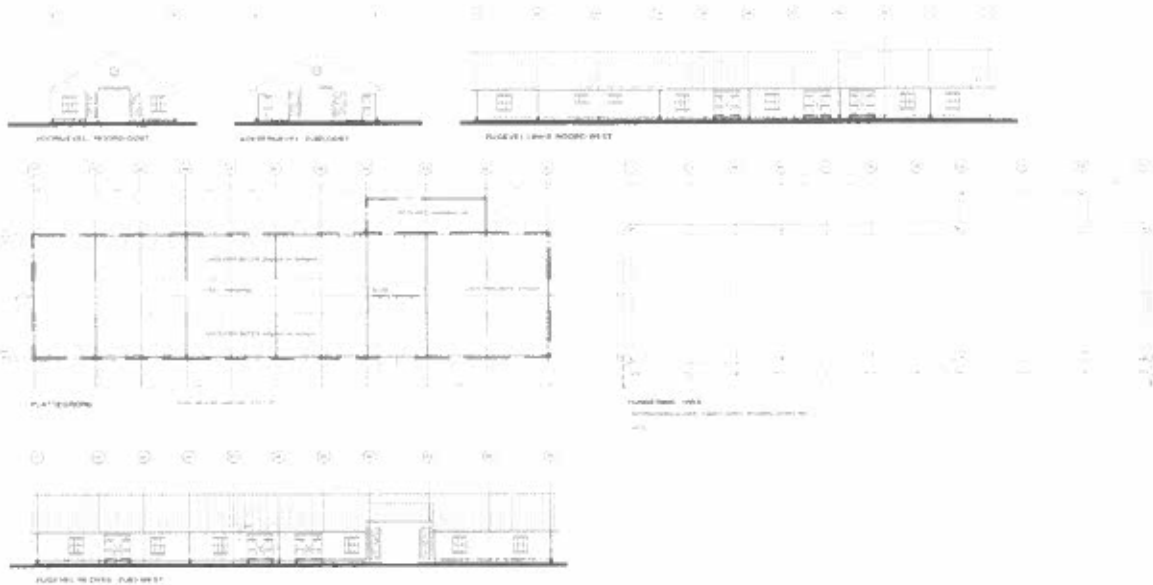
27 Juni 2011

Detail GBKN van de gemeente Weesp

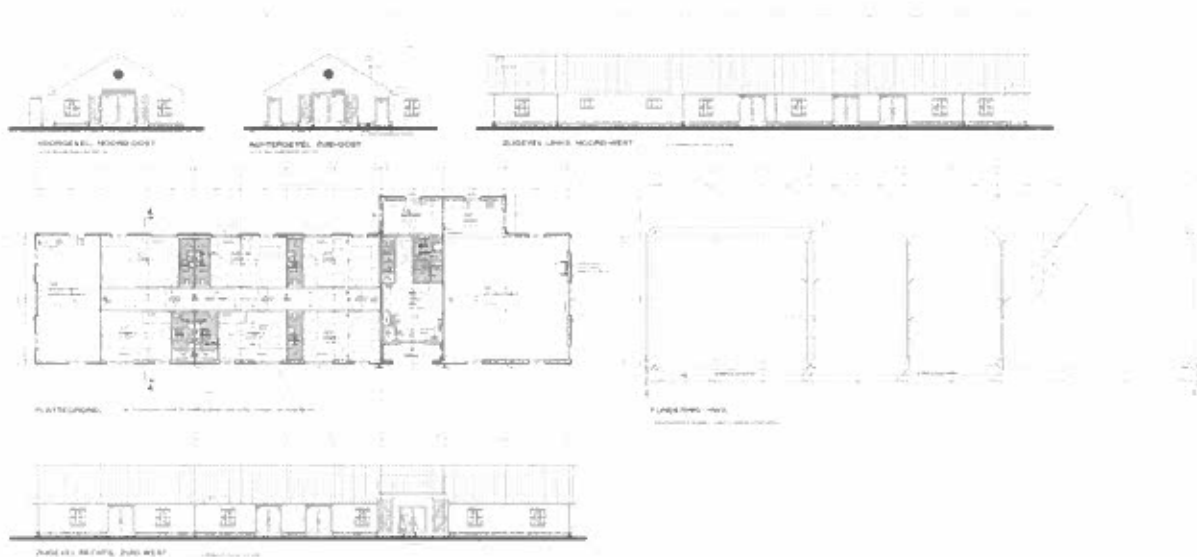
**1473-028-14 Ruimtelijke Onderbouwing
A. Hooijer melkveehouderij, Dammerweg 3 te Weesp**

5. Projectomschrijving

Zoals eerder aangegeven, is de vergunde stalruimte (zie hieronder) niet gerealiseerd. Uit de vergunde situatie blijkt dat de buitenzijde van de stal gelijk is aan de buitenzijde van het gerealiseerde recreatiegebouw. Alleen in plaats van vaste ramen zijn draairamen gerealiseerd. Voor het overige is de buitenzijde nagenoeg gelijk.



Vergunde situatie



Gerealiseerde situatie

Het verschil zit in de interne uitvoering van de plannen.



PLATTEGROND. Het hoofdgebouw van de melkveehouderij, met een stal, een vergader- en activiteitenruimte.

Het gebouw is ingericht met een 6 – tal B&B ruimten, voorzien van twee vaste slaapplaatsen en een badkamer. Het gebruik van de stal als B&B is dus strijdig met het geldende bestemmingsplan.

De B&B ruimten zijn centraal in het gebouw gelegen en door middel van een gang (deel) verbonden met enerzijds de centrale hal en anderzijds een vergader- en activiteitenruimte. Aansluitend aan de centrale hal ligt een sanitairblok alsmede een bijkeuken met achteruitgang. Aan de achter(land)zijde ligt de ontvangstruimte. Deze ruimte wordt gebruikt voor algemene verblijfsruimte van de gasten alsmede als ontbijtruimte, hier is ook de keuken gesitueerd. Aansluitend aan deze algemene ruimte ligt het terras met (uit)zicht op de polder.

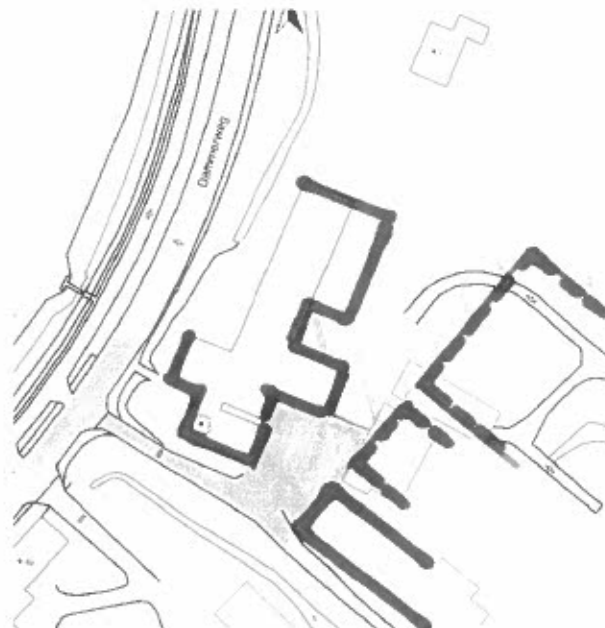


Situering recreatiegebouw op het agrarische bedrijfserf

De ligging van de B&B heeft direct te maken met de inrichting van het agrarische bedrijfserf. Een bedrijfserf heeft veelal een schone en vuile zijde. Dat wil zeggen het deel dat ook gebruikt wordt voor ontsluiting door derden en het deel wat nagenoeg uitsluitend intern verkeer omvat. Het is inmiddels gebruikelijk om het vuile deel afsluitbaar te maken voor invloeden van buitenaf, met name in situaties van ziekten is dat van groot belang. Het bedrijf heeft een hoofdontsluiting op de Dammerweg, direct gelegen langs de bedrijfswoning.



Een situering nabij deze hoofdontsluiting is noodzakelijk om te voorkomen dat bij een eventuele afsluiting het recreatiegebouw onbereikbaar wordt.



Scheiding schoon en vuil deel van het erf

6. Omgevingsaspecten

6.1 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Geur

Agrarische bedrijven waarbij sprake is van het houden van dieren dienen op voldoende afstand te staan van milieugevoelige functies. De afstand die in acht genomen dient te worden in dit gebied met de gebiedstypering buitengebied bedraagt in elk geval 50m. Binnen die 50m zone mogen geen dieren en/of mest gehouden worden. Dit verhaal is wederkerig, dat betekent dat er ook geen gevoelige functies gerealiseerd mogen worden binnen 50m van het bouwvlak, zijnde een potentiële bouwlocatie van de burens.

Een geurgevoelig object is een "gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt". Een B&B- voorziening is vaak slechts korte tijd open is. Gasten verblijven er vaak maar één of enkele nachten. Ook verblijven er, door de omvang van de voorziening, weinig mensen. De B&B is vastgelegd op maximaal 12 bedden. Gezien de aard, de omvang en het gebruik van de bebouwing, is er geen sprake van een geurgevoelig object. Dat betekent dat de eisen zoals die zijn gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij, niet van toepassing zijn. In dat kader wordt het naastgelegen agrarische bedrijf niet gehinderd in zijn functioneren.

Conclusie is dat de milieuwetgeving geen belemmering vormt voor het project.

6.2 Geluidhinder

De B&B is niet aan te merken als een geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

6.3 Ecologie

De locatie omvat een bestaand gebouw op het bebouwingsvak van een volwaardig agrarisch bedrijf.

De natuur - en soortenwetgeving wordt gevormd door de Flora en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. Daarbij is er sprake van het zogenaamde zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat die zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

In deze situatie is er sprake van een bestaand agrarisch bedrijf dat, op de plaats van een vrij intensief gebruikt deel van het erf, een gebouw heeft gerealiseerd waarvoor de gemeente Weesp in het verleden een vergunning heeft afgegeven. Het gaat bij dit project met name om het (strijdige) reeds bestaande interne gebruik. Gezien de aard van de bebouwing, is de kans klein dat er beschermde soorten aanwezig zijn. Bovendien worden eventuele aanwezige soorten in de omgeving door het (planologisch) gewijzigde gebruik niet extra gestoord.

Nader onderzoek naar de ecologische aspecten is derhalve niet relevant.

6.4 Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die niet of slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Het begrip '**niet in betekenende mate**' wordt in het sinds 2009 van kracht zijnde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In deze situatie gaat het om de functiewijziging van stalruimte naar recreatieruimte waarbij er sprake is aan toename van verkeersbewegingen wat van invloed kan zijn op de hoeveelheid fijnstof. Het project ligt aansluitend aan de Dammerweg zijnde een provinciale weg (N-523) met een verkeersintensiteit, werkdaggemiddelde van 3800 mvt (teljaar 2009) waarvan het aandeel vrachtverkeer 8,4% bedraagt.

Er zijn in totaal 6 kamers aanwezig. Uitgaande van één keer komen en gaan per dag per kamer, is er sprake van een toename van 12 verkeersbewegingen per dag. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats in een landelijke omgeving waar naar verwachting sprake is van een goede luchtkwaliteit.

Conclusie is dat er geen belemmeringen voor het project vanuit dit aspect.

6.5 Landschap en cultuurhistorie

Omdat hier sprake is van een "bestaande bebouwing" binnen het vigerende agrarische bebouwbare bedrijfserf zijn landschappelijke en cultuurhistorische aspecten niet of in mindere mate aan de orde. De stal is welstandelijk beoordeeld en het aanzicht is niet gewijzigd.



6.6 Archeologie

Ten aanzien van de archeologische aspecten is bij de vergunning van de stal geen nader onderzoek voorgeschreven. Omdat hier ten aanzien van het project (functiewijziging) geen sprake is nieuwbouw is nader onderzoek niet relevant.

6.7 Bodemverontreiniging en kwaliteit

Hier is sprake van een functiewijziging van een "bestaand agrarisch gebouw" zonder dat er nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Bij het realiseren van de stal is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Dit was ook niet noodzakelijk, aangezien er geen functies mogelijk gemaakt werden waar mensen voor langere periode verbleven. De stal is nu in gebruik genomen als B&B. Dit is wel een ruimte waar mensen voor langere periode verblijven. Echter, het terrein is voordat de stal werd gebouwd, in gebruik geweest bij het agrarisch bedrijf. Dit gedeelte werd gebruikt als groentetuin. Het is daarom niet aannemelijk dat de bodem ter plaatse van de B&B vervuild is. Nader onderzoek is daarom niet van toepassing.

6.8 Leidingen

De bestaande locatie is door middel van kabels en leidingen aangesloten op de nutsvoorzieningen die op het perceel liggen waarop is aangesloten. Nieuwe aansluitingen worden niet voorzien.

6.9 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Uit raadpleging van de risicokaart van Noord-Holland blijkt dat aan de overzijde van de Vecht, Lage Klompweg 866, op circa 300m afstand van het project een bovengrondse propaangastank ligt met een risicocontour van 9m. Aan de noordzijde van het project ligt op het perceel Dammerweg 1 een propaantank van 3 m³. Dit valt onder de categorie "overige inrichtingen gevaarlijke stoffen". Deze locatie ligt op circa 150m afstand tussen deze locatie en het recreatiegebouw ligt het agrarische bedrijf van de initiatiefnemers.

Op het eigen terrein is een kleine propaantank aanwezig. De B&B maakt onderdeel uit van de inrichting. Daarmee is deze propaantank geen belemmering voor de recreatieve voorziening.

Conclusie is dat door de ruime onderlinge afstand tussen het risico-object en het recreatiegebouw is de externe veiligheid gewaarborgd.

7. Beleidskader

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

7.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (kwaliteit door veelzijdigheid)

In de structuurvisie van 21 juni 2010 geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. Het is een leidraad voor ontwikkeling.

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor burgers en gemeenten.

In de structuurvisie zijn de drie hoofdbelangen uitgewerkt:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Duurzaam ruimtegebruik;
- Klimaatbestendigheid.

Om de provinciale belangen, die zijn verwoord in de structuurvisie, door te laten werken in de gemeentelijke bestemmingsplannen is er ook een Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld.

7.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

Deze verordening omvat regels waaraan het gemeentelijke planologische regiem moet voldoen. In dit onderhavige project zijn met name de regels voor het buitengebied van belang.

Deze locatie valt onder het gebied dat is aangewezen als **Landbouwgebied** met de nadere aanduiding **Gebied voor gecombineerde landbouw**.

Stelling van Amsterdam

Het project ligt, overeenkomstig de provinciale structuurvisie, in het gebied van de Stelling van Amsterdam. Het project is daar niet in strijd mee.

Gecombineerde landbouw

De initiatiefnemers willen inzetten op een bedrijfsvoering dat zicht richt op gecombineerde landbouw waarbij de grondgebonden landbouw de grootste grondgebruiker is.

Het bedrijf wil deze activiteiten concentreren binnen een agrarisch bouwperceel van maximaal 1,5ha, overeenkomstig provinciaal beleid.

De combinatie wordt gezocht met "neven" activiteit in de recreatieve, educatieve en verhuur kleinschalige "vergader"ruimte.

Het recreatieve en educatieve deel omvat plattelands verblijfsrecreatie in de vorm van B&B en workshops.

Door de provinciale keuze dient de gecombineerde landbouw als volwaardige bedrijfstak benaderd te worden waarbij beide takken hun rechtmatige plaats krijgen in het planologische regiem.

De ruimte die geboden moet worden aan de toegevoegde combinatie dient werkbaar te zijn.

Relatie agrarisch bedrijf / nevenactiviteit

De initiatiefnemers willen inzetten op een onlosmakelijke relatie tussen het agrarische bedrijf en de nevenactiviteit. In dat beeld dient de nevenactiviteit agrarisch bestemd te worden waarbij voor het gebruik een ontheffingmethodiek o.d. wordt ingezet.

Door deze koppeling ontstaat er in de toekomst geen onduidelijkheid bij een eventuele beëindiging van het agrarische bedrijf. Beëindiging agrarische activiteit betekent tevens beëindiging nevenactiviteit.

Naast een aanvullend gebruiksregiem dient er ook een aanvullend bouwregiem tot stand te komen zonder dat daar een omslachtige procedure voor gevoerd moet worden. Omdat er sprake is van een nieuwe bedrijfstak (gecombineerde landbouw) dienen ten aanzien van de combinatie bouwrechten te ontstaan.

De gemeente Weesp heeft in haar voorontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Weesp een regeling opgenomen die daar deels al op inspeelt.

Conclusie is dat het project past in het provinciale beleid.

8. Waterparagraaf

Het is verplicht een waterparagraaf op te nemen in ruimtelijke plannen.

Wanneer er bouwplannen zijn, moet hierover volgens de watertoets eerst worden overlegd met de betrokken waterbeheerder. Daarbij moeten alle gevolgen met betrekking tot water tegen het licht worden gehouden.

Dit betekent dat zowel wordt gekeken naar overstromingsgevaar, wateroverlast, verdroging en waterkwaliteit.

Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Ten aanzien van de waterkwaliteit kan gesteld worden dat de situatie niet wijzigt.

Ten aanzien van de verdroging is er eveneens geen sprake van wijziging.

Een belangrijk uitgangspunt bij de watertoets is dat bij toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied en dat kan dus ook binnen het bouwplan zijn, er voldoende ruimte gereserveerd wordt voor waterberging.

Het is van belang dat de "beperkte" ruimte die water op dit moment heeft niet verder wordt ingeperkt. De nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen niet in strijd zijn met een duurzaam waterbeheer.

Het Hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de watertoets op regionaal en lokaal niveau.

De provincie beoordeelt de ruimtelijke plannen en besluiten procedureel en inhoudelijk op waarborging van de waterhuishoudkundige aspecten.

Het Hoogheemraadschap hanteert bij een beoordeling het uitgangspunt dat compensatie van bouwplannen inzake waterberging plaatsvindt.

Afhankelijk van de ter plaatse aanwezige situatie hanteert het Hoogheemraadschap een bepaald percentage van het te verharden oppervlak dat ter compensatie gegraven moet worden. Dat kan op verschillende manieren, het verbreden van bestaande sloten, het nieuw graven van sloten en het realiseren van een vijver, zijn de meest gebruikte opties.

De onderhavige situatie (watertoets) wordt beoordeeld op basis van de toe te voegen hoeveelheid "verharding", bestaande uit bebouwing en erfverharding.

In onderhavige situatie is op de locatie "verharding" vergund (bestaande uit stal van circa 290m²).

Bij de uitwerking is een niet waterdoorlatend terras toegevoegd van circa 100m². De overige verharding omvat het vervangen van bestaande verharding dan wel waterdoorlatende verharding.

Conclusie is dat compensatie van toevoegen van "verharding" niet aan de orde is omdat het om een geringe hoeveelheid (100 m²) toegevoegde verharding gaat, na vergunningverlening van de stal.

9. Ecologische aspecten

Europese Habitat en Vogelrichtlijn (VHR) en Natura 2000

De gevolgen van de Europese regels en richtlijnen voor onder meer de bescherming van de natuur heeft gevolgen voor het gebruik en het bouwen in Nederland. In het kader van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn kan de minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie gebieden aanwijzen als speciale beschermingszone.

Een aanwijzing onder de werking van de Vogelrichtlijn vindt plaats vanwege ornithologische waarden.

Op een lijst behorende bij de aanwijzing zijn de te beschermen soorten opgenomen. Bij de Habitatrichtlijn gaat het om het leefgebied van zowel dier- als plantensoorten. Ook deze soorten zijn op een lijst vermeld.

Voor beide speciale beschermingszones geldt een gelijksoortig beschermingsregiem.

Wel kent de Habitatrichtlijn een uitzondering door ingrepen van zwaar maatschappelijk belang te rechtvaardigen mits een concreet voorstel tot compensatie wordt gedaan. De Vogelrichtlijn kent deze uitzonderingsmogelijkheid niet.

Habitat richtlijnsoorten komen in de directe nabijheid van het project niet voor, anders dan incidenteel als pionier (rugstreeppad), overigens is dat van toepassing op nagenoeg geheel Noord-Holland. Het nabijgelegen richtlijngebieden Oostelijke Vechtplassen ligt op meer dan 1200m en het Naardermeer op 850m.

Natura 2000

Natuurbescherming wordt in Europa verder vorm gegeven in Natura 2000.

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische en economische waarde is.

Om deze natuur te behouden heeft de Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Het netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992).

Deze Richtlijn(en) is in Nederland geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet (1998).

Het netwerk is nog in opbouw.

Het dichtstbijzijnde nog aan te wijzen Natura 2000 gebied, Naardermeer ligt op circa 850m afstand tot de locatie. Op ongeveer een kilometer afstand ligt het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. De verwachting is dat, gezien de aard en omvang van het gelegaliseerde gebruik, er zeker geen significante negatieve effecten zullen optreden zodat nader onderzoek achterwege gelaten kan worden. Conclusie is dat het project niet van invloed is op de Vogel- en habitatrichtlijn en niet op de Natura 2000 gebieden.

10. Uitvoerbaarheid

Ruimtelijke plannen dienen ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening, zowel financieel-economisch als maatschappelijk uitvoerbaar te zijn.

Aangaande de financieel-economische aspecten is de beoogde uitbreiding een particulier initiatief, waar de gemeente geen kosten aan heeft. Daarmee wordt in dat kader deze ruimtelijke procedure uitvoerbaar geacht.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt beperkt door de mate van ruimtelijke ingreep en de daaraan gekoppelde planologische procedure.

Het project wordt in door de gemeente Weesp in een passende procedure gebracht. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passende reactie.

Daarmee wordt voldaan aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De gemeente Weesp zal met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst aangaan waarbij naast de gemeentelijke kosten ook afspraken worden gemaakt voor eventuele planschadeclaims.

11. Conclusie

Het project voor het legaliseren van het gebouwde en in gebruik zijnde recreatiegebouw met ondermeer 6 B&B kamers past in het beleid dat is geformuleerd door de verschillende overheden.

Het medegebruik van dit gebouw voor verblijfsrecreatie met een kleinschalige B&B valt in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij niet onder de geurgevoelige objecten waardoor een onbelemmerde voortzetting van de agrarische bedrijfsfunctie van het naastgelegen agrarische bedrijf is gewaarborgd.

Ruimtelijk gezien is de situering, in relatie met de werkzaamheden op het erf de meest logische locatie omdat daarmee een goede scheiding van bedrijfserf en externe bezoekers gerealiseerd kan worden.

Het project is in deze vorm ruimtelijk (stedenbouwkundig) en milieukundig aanvaardbaar.
