

bestemmingsplan Kanaaldijk 44 Landsmeer

ontwerp



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Kanaaldijk 44 Landsmeer

ontwerp 23-10-2023

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldend juridisch-planologisch kader	8
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Milieuaspecten	21
4.1 Erfgoed	21
4.2 Ecologie	22
4.3 Geluidhinder	22
4.4 Bodem	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Water	24
4.7 Hinder van bedrijven	24
4.8 Verkeer en parkeren	26
4.9 Luchtkwaliteit	27
4.10 Overig	27
4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	29
5.1 Plansystematiek	29
5.2 Toelichting op de regels	29
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

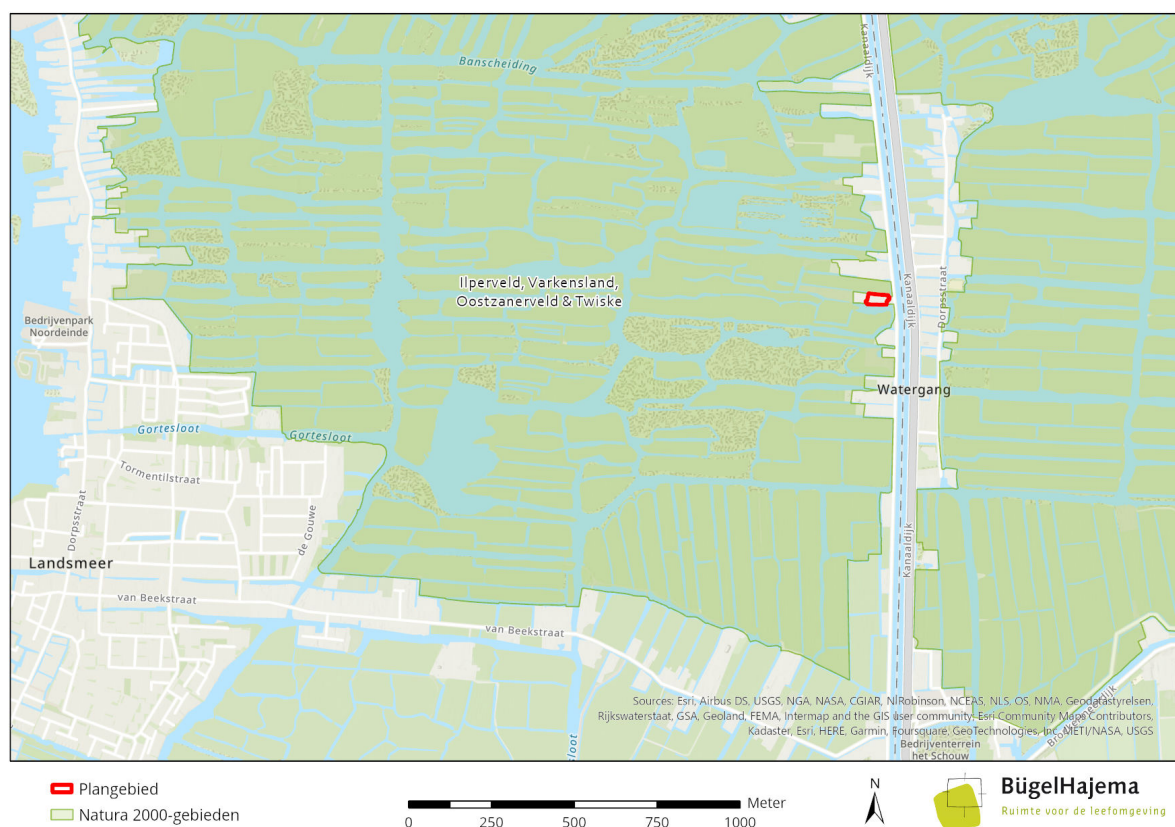
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers willen aan de Kanaaldijk 44 te Landsmeer gaan wonen en tegelijkertijd de aanwezige schuur en bijgebouwen gebruiken voor een kwalitatief hoogwaardige bed & breakfast (hierna geschreven als b&b) met zes gastenverblijven. Het geldende bestemmingsplan staat deze activiteit niet toe. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van de bijgebouwen voor b&b mogelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de woonbestemming van het kadastrale perceel 437 (sectie L, gemeentenaam Landsmeer) aan de Kanaaldijk 44 te Landsmeer. Het plangebied ligt in het landelijk gebied, ten oosten van Landsmeer. Aan de noord en westzijde van het plangebied ligt een agrarisch perceel (agrarisch met waarden). Aan de zuidzijde ligt het plangebied aan water. Het plangebied grenst aan de noord-, west- en zuidzijde ook aan het Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. Direct aan de oostzijde van het plangebied ligt een wegsloot, de Kanaaldijk en daar achter het Noordhollandsch Kanaal.

Op de onderstaande figuren is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing blijkt uit de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding.



Figuur 1. Topografische kaart met daarop de ligging van het plangebied weergegeven

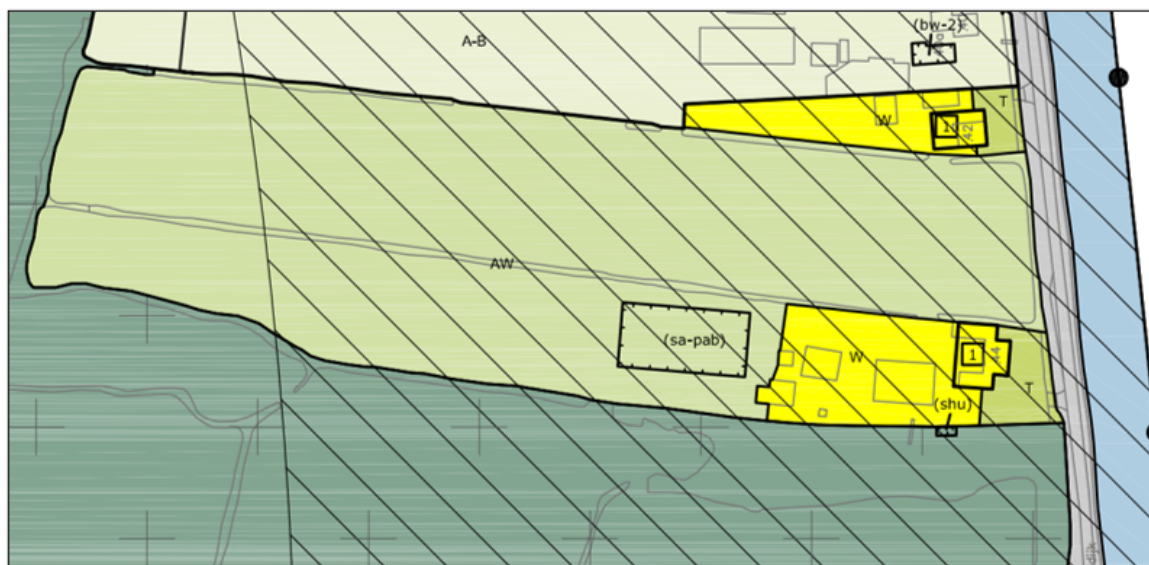


Figuur 2. Luchtfoto met daarop de begrenzing van het plangebied weergegeven

1.3 Geldend juridisch-planologisch kader

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2009' (vastgesteld op 21 april 2009). Het plangebied heeft daarin een woonbestemming (W). Ook ligt er over het plangebied de aanduiding 'geluidszone weg'.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het wijzigen van het geldende bestemmingsplan, waarbij de van toepassing zijnde woonbestemming wordt aangepast ten behoeve van het kunnen realiseren van de b&b-gastenverblijven in de bestaande bijgebouwen.



Figuur 3. Verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2009' (ruimtelijkeplannen.nl)

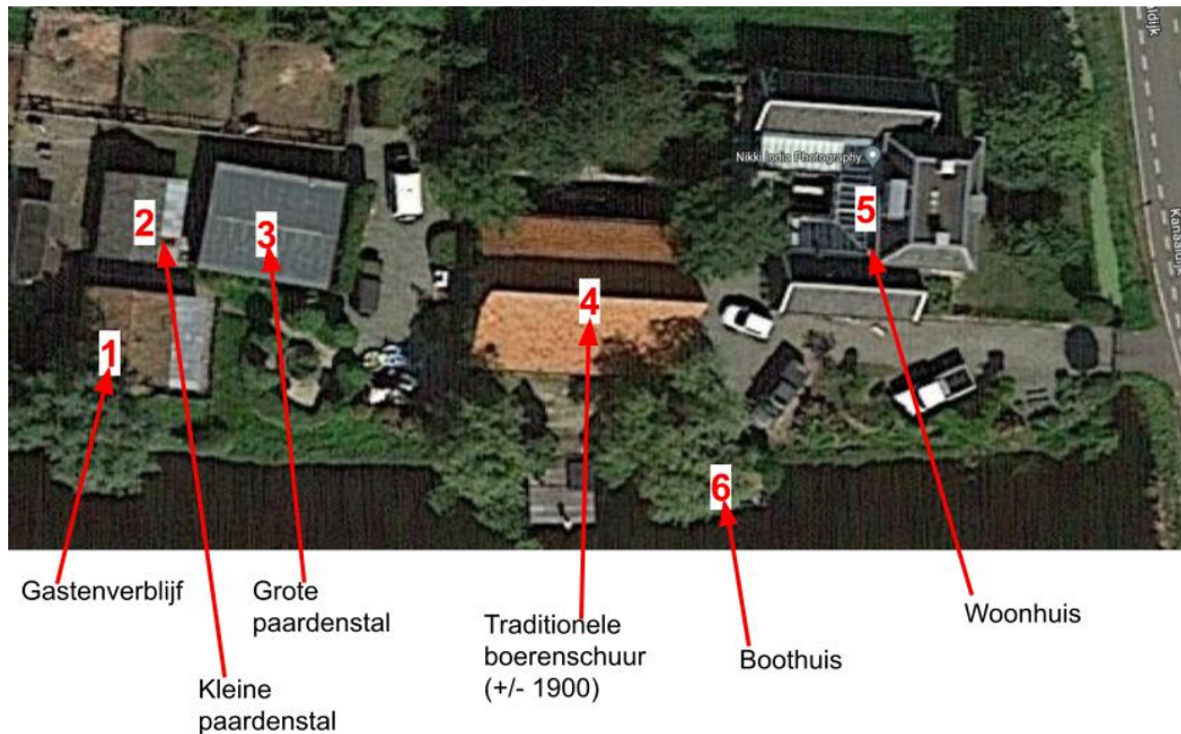
1.4 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de uitwerking van het planvoornemen beschreven. In hoofdstuk drie is vervolgens ingegaan op relevant overheidsbeleid. Een omschrijving van de omgevingsaspecten betreffende de planologische en milieukundige randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. Hoofdstuk vijf betreft de juridische toelichting van het bestemmingsplan en de beschrijving van de bestemmingen zelf. Tenslotte is in hoofdstuk 6 zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een hoofdgebouw, verschillende bijgebouwen en een tuin met terras. Het hoofdgebouw is een vrijstaande woning. Er zijn vier bijgebouwen. De totale oppervlakte van alle bijgebouwen is in de huidige situatie +/- 425 m².



Figuur 4. Luchtfoto van het plangebied met daarop de bebouwing aangegeven

2.2 Toekomstige situatie

Realisatie B&B-gastenverblijven

Initiatiefnemers zijn voornemens de twee paardenstallen (2 en 3 op figuur 4) en de traditionele stenen boerschuur (4) (omstreeks 1900) te verbouwen naar maximaal 6 b&b gastenverblijven. Dit wordt binnen de bestaande totale oppervlakte van de bijgebouwen gerealiseerd (+/- 425 m²) en ontworpen door een erkend architect in de streekeigen bouwstijl.

Gedacht wordt aan de volgende uitgangspunten. De b&b gastenverblijven die gerealiseerd worden in de bijgebouwen 1, 2 en 3 (nummers in figuur 4), zullen worden voorzien van een slaap- en zitgedeelte, badkamer en pantry. In de traditionele stenen schuur (nummer 4 in figuur 4) worden drie b&b-gastenverblijven gerealiseerd met een gemeenschappelijke huiskamer en keuken. De gevel van de originele boerschuur (rond 1900) zal worden hersteld. Binnen en buitenzijde van de schuur zullen intact worden gelaten.

De b&b wordt binnen de bestaande bijgebouwen gerealiseerd. Door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering functioneren de b&b gastenverblijven niet als een zelfstandige woning. De b&b is kleinschalig van omvang en de hoofdfunctie 'wonen' blijft gehandhaafd.

Herinrichting tuin en erf

Het erf zal worden herontworpen in overleg met adviseurs van Landschap Noord-Holland en opnieuw worden ingericht met inheemse boomsoorten en streekeigen struiksoorten zoals aanbevolen in het Handboek van de gemeente Landsmeer en Landschap Noord-Holland "Ontwerp uw eigen erf".

Ter afscheiding van het natuurgebied en het woongebied wordt in de toekomst mogelijk extra oppervlaktewater toegevoegd.

Boomgaard en moestuin zullen weer onderdeel maken van de tuin van de woning. Het groen loopt over van een gecultiveerd veenlandschap naar een ruig veenlandschap. De tuin en het groen zullen een geleidelijke overgang hebben van kleinschalige natuur naar de natuur van het open landschap. De herinrichting van de tuin en het erf zijn plannen voor een latere fase waarin in ieder geval gewerkt zal worden met een erfinrichtingsplan.

Motivering planvoornemen

De toevoeging van B&B gastenverblijven zijn te motiveren vanuit de volgende overwegingen:

- Het geeft voor toeristen en recreanten de mogelijkheid om in de buurt van Landsmeer te overnachten en het maakt het natuur- en recreatiegebied waar het in ligt toegankelijker maakt;
- het voornemen past binnen de geldende beleidskaders en geformuleerde ambities op regionaal en lokaal niveau (zie paragraaf 3.3);
- de inpassing binnen de bestaande bebouwing en/of bebouwde oppervlakte is op basis van planologische en milieukundige randvoorwaarden mogelijk (zie Hoofdstuk 3).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voorliggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die in 2024 in werking treedt. De NOVI vervangt, samen met het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) de SVIR, het Barro en het Bro. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De NOVI vindt haar doorwerking in het regionale en lokale beleid waaraan uiteindelijk plannen zullen worden getoetst. De algemene denkwijze van de NOVI is in de planvorming betrokken.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd.

Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het plangebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan nationaal belang 13. Hiermee vraagt het Rijk om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet voldoen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Als definitie voor stedelijke ontwikkeling is in het Bro opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt wordt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling gegeven (en voor zover buiten het bestaand stedelijk gebied gesitueerd ook een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien). Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw, planologisch ruimtebeslag. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologisch regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Het planvoornemen maakt niet meer bebouwing mogelijk dan in de bestaande situatie is toegestaan (het plangebied heeft de bestemming 'wonen', met bebouwingsmogelijkheden). Er is geen sprake van een nieuw ruimtebeslag. De aard en omvang van de nieuwe functie is niet zodanig dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder wordt niet verder doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die wij maken.

In de omgevingsvisie is het principe van 'lokaal wat kan, centraal wat moet' leidend. Hieruit komen een aantal hoofdthema's naar voren:

- Noord-Holland in beweging, op weg naar een economische en duurzame toekomst;
- dynamisch schiereiland, benutten van een unieke ligging;
- metropool in ontwikkeling, vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaans systeem;

- sterke kernen, sterke regio's, sterke kernen houden regio's vitaal;
- nieuwe energie, economische kansen benutten van energietransitie;
- natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agri-foodsector.

Het planvoornemen heeft betrekking op het mogelijk maken van B&B-verblijven op een woonbestemming in een lint (landelijk gebied) nabij Landsmeer. Voorliggend plan voorziet in een invulling die goed in een vitaal landelijk gebied past. Een natuurlijke en vitale landelijke omgeving is een van de speerpunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 is het ruimtelijk provinciaal beleid vastgelegd. In deze paragraaf wordt het voornemen getoetst aan de Omgevingsverordening NH2020. Met name de onderdelen 'Landelijk gebied' en 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (Oostzaner- en IJperveld) uit de Omgevingsverordening zijn van belang met betrekking tot het voornemen. Hieronder volgt een toetsing aan deze onderdelen.

Landelijk gebied

De locatie bevindt zich in het Landelijk gebied (kaart 19 behorende bij de Omgevingsverordening NH2020). De volgende regels zijn van toepassing op ontwikkelingen in het landelijk gebied:

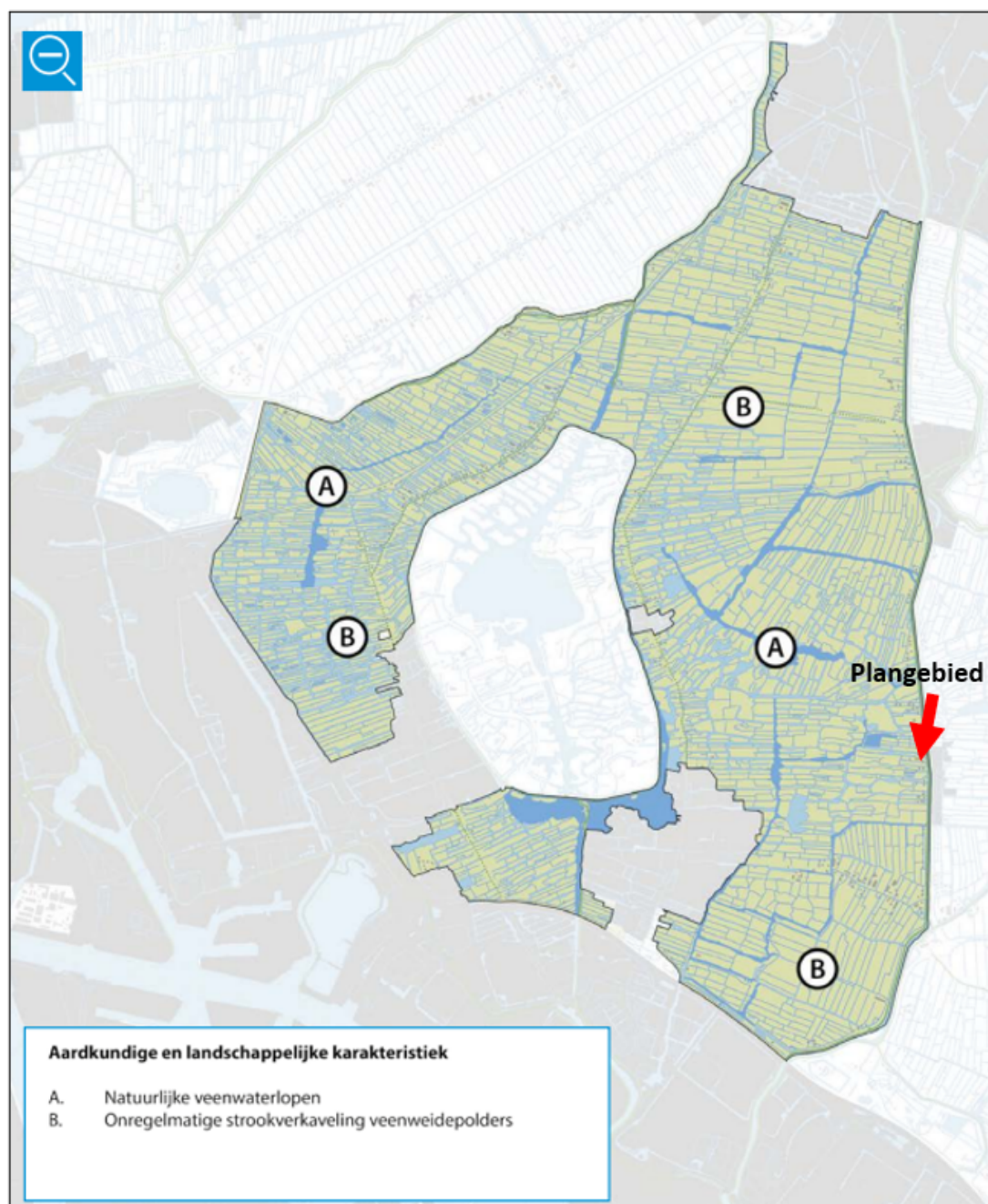
- Kleinschalige ontwikkeling is alleen mogelijk als er ontwikkeling plaatsvindt waar een stedelijke functie is toegestaan.
- Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot en het aantal burgerwoningen neemt niet toe (artikel 6.4).
- Bestaande bebouwing op agrarische bouwpercelen wordt gebruikt voor kleinschalige recreatie (artikel 6.5).

De voorgenomen ontwikkeling bevindt zich binnen de bestemming Wonen van het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2009'. Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot en het aantal burgerwoningen neemt niet toe. Het voornemen is op dit onderdeel niet strijdig met de Omgevingsverordening NH2020.

Bijzonder Provinciaal Landschap (Oostzaner- en IJperveld)

Artikel 6.46 van de Omgevingsverordening NH2020 heeft als doel om het Bijzonder provinciaal landschap in Noord-Holland te beschermen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. Het Bijzonder provinciaal landschap (BPL) omvat gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is zo concreet mogelijk beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

Het plangebied ligt in een gebied dat in de Omgevingsverordening is aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Het betreft het BPL Oostzaner- en IJperveld. Zie de figuur hierna.



Figuur 5. Het Bijzonder Provinciaal Landschap Oostzaner- en IJperveld en de locatie van het plangebied

Kenschets BPL Oostzaner- en IJperveld

Het BPL Oostzaner- en IJperveld is een open en waterrijk veenpolderlandschap tussen de stedelijke bebouwing van Amsterdam, Zaandam en Purmerend. Het heeft een zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Het gebied kent een eeuwenlange geschiedenis van veenvorming, veenontginning en -ontwatering, dijkdoorbraken en inpolderingen. De ontginningsgeschiedenis en de kracht en beteugeling van het water zijn goed afleesbaar in het landschap, bijvoorbeeld aan de strokenverkaveling van de veenweidepolders en de natuurlijke, grillige veenstromen. In grote delen van het gebied is eerder sprake van water met eilanden dan van veenweidekavels. De veenweidekavels zijn voornamelijk in gebruik als grasland.

De grote openheid is een bijzondere waarde, zowel voor bewoners en recreanten, als voor weidevogels. Bewoning vindt van oudsher vooral plaats in lintdorpen langs ontginningsassen en wegen. Aan de oostzijde

liggen langs het Noordhollandsch Kanaal verspreide erven.

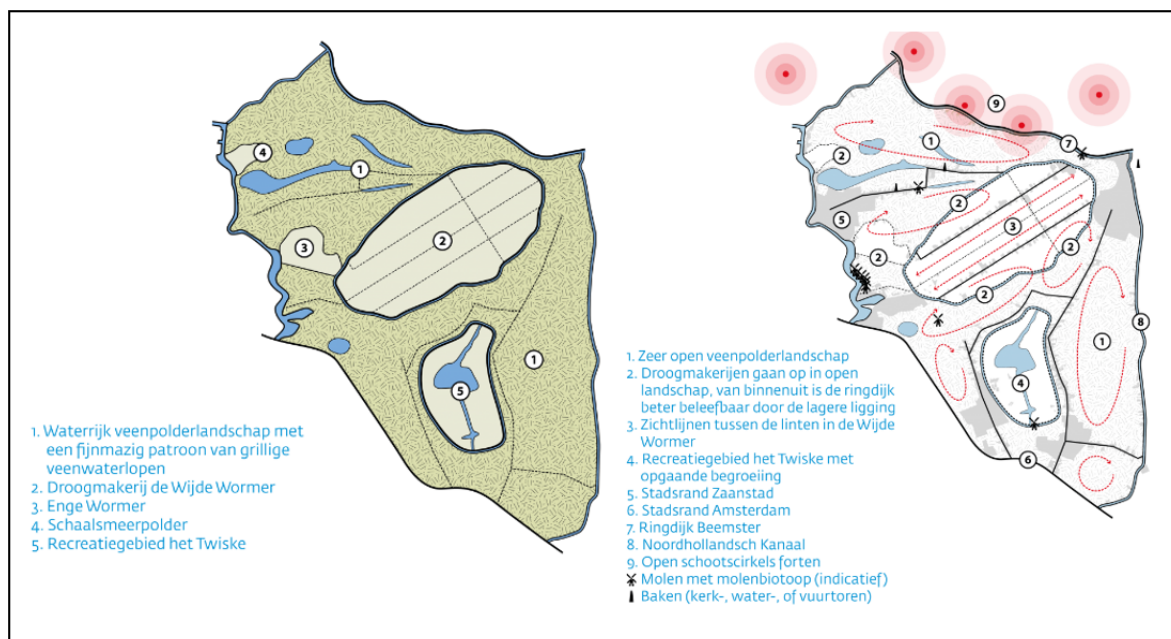
Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits er nog voldoende doorzichten blijven bestaan. Het planvoornemen is getoetst aan de kernkwaliteiten van het BPL Oostzaner- en Ilperveld (Bijlage 1). De bestaande doorzichten in het lint blijven op deze locatie behouden. Het plan voegt een nieuwe functie toe voor de bestaande bebouwing (bed & breakfast). Het plan levert geen belemmeringen op ten aanzien van de kernkwaliteiten van het BPL.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt daarmee toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De Leidraad 2018 is in de PRV verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis).

Noord-Holland is onderverdeeld in 20 landschappelijke eenheden, de zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren, zoals de Westfriese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren.

Uit de leidraad blijkt dat het plangebied tot het ensemble 'Wormerland-Oostzaan' behoort. Het bestaat uit veenpolderlandschap, met waterrijke veenpolders en veenstromen, en verschillende droogmakerijen. Het veenlandschap heeft een open en opvallend waterrijk karakter en heeft een grillig verkavelingspatroon.



Figuur 6. De kenmerken en kwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap 'Wormerland-Oostzaan' (uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

Het plangebied maakt onderdeel uit van de lintbebouwing aan de Kanaaldijk te Landsmeer. Ter hoogte van het plangebied is het woonhuis aan de voorzijde van de kavel het meest prominent in beeld. Daarachter staat de traditionele boerenschuur. Achter de schuur staan nog een aantal kleinere bijgebouwen.

De bebouwing volgt de verkavelingsrichting en is passend in dit gebied. Het achterste gedeelte van het plangebied blijft open en sluit met het groen aan op het natuurgebied het Ilperveld. De ruimtelijke

hoofdstructuur van het lint wordt hierdoor niet aangetast. Alle gebouwen blijven op één lijn staan waardoor aan weerszijden een vrije zichtlijn ontstaat naar natuurgebied het Ilperveld.

De landschappelijke kwaliteiten worden met het planvoornemen dan ook versterkt, conform de provinciale leidraad.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Waterland 2040 (2009)

In de Regiovisie Waterland 2040 hebben de zeven gemeenten in de regio Waterland hun koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. Het centrale motto van de visie is 'Vitaal met Karakter'. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaaleconomische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en de regio binnen de Metropoolregio Amsterdam bereikbaar te maken.

3.4 Gemeentelijk beleid

In de navolgende paragraaf wordt eerst ingegaan op het relevante gemeentelijke beleid. Tot slot volgt hierop een conclusie wat dit voor het voorliggende plan betekent.

3.4.1 Toekomstvisie 2025

In de toekomstvisie, 'Ruimte voor kwaliteit' geheten, is de koers voor Landsmeer tot 2025 vastgelegd. Hierin zijn drie ontwikkelingssporen geformuleerd met betrekking tot: 1. Economie, recreatie en toerisme, 2. Wonen en leven, en 3. Ruimte en mobiliteit. Voorliggend plan heeft met name betrekking op eerstgenoemde. Samengevat is de ambitie op dat ontwikkelingsspoor:

- kleinschalige economie en focus op innovatie;
- meer recreatieve en toeristische voorzieningen, passend bij het landelijke en kleinschalige karakter.

Voorgaande komt onder meer voort uit de geconstateerde krachten van Landsmeer die ruimte voor ontwikkeling en innovatie bieden. De ontwikkelrichting om de gemeente verder uit te bouwen is het versterken van het groene, waterrijke en landelijke profiel. Dit profiel is het sterke punt van de gemeente, zo vlak bij grootstedelijke gebieden in de regio. Er is ook veel potentie voor toeristisch-recreatieve economische activiteiten die cruciaal worden geacht voor de vitaliteit (werkgelegenheid, winkels, voorzieningen, behoud van groen een aantrekkelijk woonklimaat zijn er allemaal van afhankelijk). De gemeente wil daarom samen met ontwikkelpartners deze kracht verder uitbouwen en versterken, passend vanzelfsprekend bij het landelijke karakter. Daarbij is onder meer gedacht aan extra voorzieningen zoals bed & breakfasts. Ook is gesteld dat meer gebruik kan worden gemaakt van het water dat vaak nog te veel onbenut blijft.

3.4.2 Beleidsnotitie Bed & Breakfast 2011

Hierin is het beleid voor nieuwe situaties met een bed & breakfast beschreven. Bestaande bed & breakfasts worden individueel beoordeeld en afgewogen. In de beleidsnotitie wordt gesteld dat het faciliteren van mogelijkheden voor bed & breakfasts aansluit bij het Rijksbeleid en provinciaal beleid over toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Een bed & breakfast heeft een toegevoegde waarde voor Landsmeer. Landsmeer kent een recreatieve en natuurlijke omgeving; denk aan Het Twiske en het Ilperveld. Door mensen de mogelijkheid te geven om in Landsmeer te overnachten, maakt dit Landsmeer als natuur- en recreatiegebied toegankelijker. Door aanvragen voor bed & breakfasts te toetsen aan de voorwaarden die gelden voor 'bedrijven aan huis' in bestemmingsplannen, wordt geregeld dat deze logiesfunctie ruimtelijk aanvaardbaar wordt ingepast in de (woon)omgeving. De regeling 'beroep of bedrijf aan huis' regelt in ieder geval:

- ondergeschiktheid aan de woonfunctie;
- beperking in oppervlakte;
- uitsluiten van detailhandel;
- parkeren op eigen terrein.

3.4.3 Beleidsnota Archeologie Gemeente Landsmeer

De gemeente heeft in deze notitie verwoord hoe ze om wil gaan met archeologie binnen de gemeentegrenzen. Bovendien zijn in de notitie de archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente Landsmeer vastgesteld. Hieraan ten grondslag ligt een inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief waarin is onderzocht welke archeologische resten reeds bekend zijn en welke verwacht worden. Op basis hiervan is de gemeente verdeeld in verschillende archeologiegebieden, elk met eigen 'spelregels', die bepalen bij welke planomvang en diepte rekening moet worden gehouden met archeologie. De regimes zijn weergegeven op een Beleidskaart Archeologie. In paragraaf 4.1 Erfgoed is dieper ingegaan op de geldende archeologieregimes in het plangebied.

3.4.4 Mobiliteitsvisie Landsmeer (2017)

In de mobiliteitsvisie is de visie en het beleid op het gebied van verkeer, vervoer en mobiliteit verwoord. Onder andere bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid komen aan bod. De mobiliteitsvisie heeft het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP) vervangen. Aan de mobiliteitsvisie is het Uitvoeringsprogramma 2018-2021 verbonden waarin de projecten zijn beschreven waaraan wordt gewerkt om de gestelde doelen te realiseren.

3.4.5 Conclusie

Voorliggend planvoornemen van dit bestemmingsplan sluit goed aan bij het ingeslagen ontwikkelingsspoor ten aanzien van economie, recreatie en toerisme in de gemeentelijke toekomstvisie. Het voorgenomen plan betreft een maatwerksituatie waardoor de oppervlakte van de te realiseren b&b enigszins afwijkt van het gemeentelijk gevoerde beleid in de beleidsnotitie hieromtrent. Verder voldoet de b&b aan de gestelde uitgangspunten. De ondergeschiktheid van de b&b als nevenactiviteit bij de woonbestemming in dit bestemmingsplan is gewaarborgd, detailhandel is niet mogelijk en het parkeren vindt op eigen terrein plaats.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voor een planvoornemen blijken. Uitgangspunt is dat er een goede omgevingssituatie bestaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden voortkomend uit de omgevingsaspecten voor het plangebied beschreven en beoordeeld op eventuele beperkingen voor het planvoornemen dat met deze ruimtelijke onderbouwing voorligt.

4.1 Erfgoed

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezig of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.1.1 Archeologie

Op het plangebied zijn geen archeologische dubbelbestemmingen uit het geldende bestemmingsplan van toepassing. De gemeente heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in de Beleidsnota Archeologie gemeente Landsmeer (2011). Op de kaart behorende bij dit beleid zijn de verschillende beschermingsregimes opgenomen. Het plangebied is gelegen in een zone waar een beschermingsregime geldt waar bij een planomvang groter dan 2.500 m² en dieper van 35 cm archeologisch onderzoek vereist is.

Het plan maakt een functiewijziging binnen bestaande bebouwing mogelijk. Er hoeven geen grondwerkzaamheden plaats te vinden. Daarnaast overschrijdt het plangebied de onderzoeksgrens niet. Verkennend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Op het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het voornemen wordt niet door de aanwezigheid van eventuele archeologische waarden belemmerd.

NOTA BENE

De archeologische meldingsplicht blijft van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Landsmeer.

4.1.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden in (de omgeving van) Landsmeer zijn opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland. Uit deze leidraad blijkt dat in en in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Aan de kernkwaliteiten van het landschap is in paragraaf 3.2.3 getoetst.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet door het aspect cultuurhistorie in uitvoerbaarheid belemmerd.

4.2 Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. Dit is vastgelegd in de Wet natuurbescherming, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Provinciale Omgevingsverordening. Voor wat betreft de effecten op natuurwaarden moet onder meer aangegeven worden of er als gevolg van een plan vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en, zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

Soortenbescherming

Door de verbouwingswerkzaamheden worden geen ingrepen in de hoofdvorm van de gebouwen gedaan. De ontwikkeling veroorzaakt dus geen conflicten met de Wet natuurbescherming. In het plangebied gaan geen beschermde natuurwaarden verloren door de interne verbouwing. Een ecologisch onderzoek hoeft dan ook niet te worden uitgevoerd. Het extern effect van een hogere stikstofemissie door de nieuwe situatie kan wel aan de orde zijn.

Mocht er in de toekomst wel sprake zijn van bouw- en/of sloopwerkzaamheden dan is de Wet natuurbescherming daarop van toepassing en zal op dat moment moeten worden aangetoond dat de plannen uitvoerbaar zijn.

Gebiedsbescherming

Een extern effect van een hogere stikstofemissie door de nieuwe situatie kan wel aan de orde zijn. Daarom is berekend of er een effect op natuurwaarden ontstaat door stikstofdepositie. De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH₃ van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend met het programmapakket AERIUS (Bijlage 2).

De berekeningen met AERIUS genereren een rekenresultaat en pdf-bestanden waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een planbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Geconcludeerd kan worden dat door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden optreedt. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar.

4.3 Geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich op de preventie van geluidhinder vanwege onder andere spoorweglawaai, wegverkeerslawaai en industrielawaai. De wet bepaald daarnaast ook dat de 'geluidbelasting op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet aangewezen norm. In veel gevallen is de norm 48 decibel. Deze wordt dan vaak als voorkeursgrenswaarde aangeduid. Akoestisch onderzoek kan achterwege blijven indien er bij wegen een maximale snelheid van 30 km/uur geldt of als het plan geen geluidsgevoelig gebouw realiseert. Naast de kaders van de Wgh, moet er bij een ruimtelijk plan sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit zodat de garantie op een goed woon- en leefklimaat kan worden behouden.

Onderzoek

Het plan betreft het mogelijk maken van B&B-gastenverblijven bij een bestaande woning (woonbestemming). Het plan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk. Bovendien wordt er in de huidige

situatie al in de woning gewoond. Met het oog op de bestaande woning kan worden gesteld dat geluidhinder geen dusdanig invloed heeft op het planvoornemen en dat een akoestisch onderzoek voor deze ontwikkeling dan ook niet is vereist.

Ingevolge de Wet geluidhinder is een bed & breakfast in eerste aanleg geen geluidgevoelige bestemming en is daarom uitgesloten van toetsing aan de Wet geluidhinder. Een hogere waarde en het gemeentelijk geluidbeleid op dit gebied zijn daarom niet van toepassing.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet voor wat betreft geluid wel een afweging gemaakt worden. Dat wil zeggen dat er sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat en dus een acceptabel binnenniveau. De traditionele schuur waarbinnen drie B&B-voorzieningen worden gerealiseerd ligt op een afstand van ruim 35 meter van de weg (Kanaaldijk). Dit is een 60 km/uur weg. De Kanaaldijk is een weg met een lage verkeersintensiteit, voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer. Het grootste gedeelte van het doorgaande verkeer maakt gebruik van de N235, die op een grotere afstand tot het plangebied ligt (80 meter). De schuur wordt verder grotendeels door het woonhuis afgeschermd. Aangenomen mag worden dat op deze afstand tot de weg in de B&B-verblijven een acceptabel binnenniveau kan worden gerealiseerd.

Conclusie

Op het gebied van geluidhinder worden geen belemmeringen verwacht. Het planvoornemen kan, wat dit aspect betreft, uitvoerbaar worden geacht.

4.4 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Onderzoek

In het plangebied worden geen bouwwerken opgericht of grondwerkzaamheden uitgevoerd. De grond zal dus niet geroerd of afgevoerd worden. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart regio Waterland en historisch onderzoek is een beeld ontstaan van een onverdachte locatie wat betreft de bodemkwaliteit.

In het plangebied is in 1998 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt de conclusie dat, gezien de vastgestelde concentraties en het ontbreken van actuele risico's voor de gezondheid, geen nader bodemonderzoek nodig is. Uit het gebruik van de gronden (de geldende woonbestemming) in de afgelopen decennia zijn geen bijzonderheden aangetroffen die een negatieve invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit.

Er is daarmee geen bezwaar tegen voorgenomen plannen voor het aspect bodem.

4.5 Externe veiligheid

De overheid heeft de afgelopen jaren veiligheidsnormen vastgelegd die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Onderdeel van het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen, ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben, duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Landelijk is de zogenoemde professionele risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen.

Onderzoek

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van externe veiligheid aanwezig zijn, is de Risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn en geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Met het planvoornemen worden daarnaast geen nieuwe risicobronnen gerealiseerd die kunnen leiden tot eventuele risico's voor nabijgelegen (beperkt) kwetsbare objecten.

Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.6 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen waarin is aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate er gevolgen zijn voor de waterhuishouding. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets.

Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect. Het gaat hierbij om de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Watertoets

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het onderhavige plan via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

Conclusie

Wat betreft de waterhuishoudkundige aspecten is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.7 Hinder van bedrijven

Wet- en regelgeving

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen of (andere)

milieugevoelige gebieden kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk. Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor nabijgelegen functies of andersom.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken. De afstanden van de VNG-brochure zijn bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. Er kunnen twee omgevingstypen voor toetsing worden onderscheiden, te weten 1. een rustige woonwijk of rustig buitengebied en 2. een gemengd gebied.

Functiescheiding

In een rustige woonwijk of rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimale richtafstanden gehanteerd, die in een lijst bij omgevingstype 1 zijn opgenomen, waarbij een bepaalde bij een bedrijf of voorziening behorende milieucategorie tot een zoneringsafstand ten opzichte van hindergevoelige functies leidt.

Functiemenging

In gemengde gebieden is bij de aanwezigheid en het naast elkaar samengaan van uiteenlopende hinderveroorzakende en hindergevoelige functies sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe bestaat de methode dat de bij functiescheiding op grond van de VNG-brochure aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, etc.).

Onderzoek

Het plangebied ligt in een rustig buitengebied, tussen woonpercelen en percelen die in gebruik zijn voor agrarische doeleinden of natuur.

Nabijgelegen bedrijvigheid

Aangezien het een bestaande gevoelige functie betreft (de bestaande woonbestemming blijft gelden) en er geen nieuwe gevoelige functies worden toegevoegd, kan worden gesteld dat bestaande functies niet door bedrijvenhinder worden belemmerd. In de omgeving zijn er geen bedrijfsfuncties aanwezig die van invloed zijn op de b&b.

Te veroorzaken bedrijvenhinder

Met het planvoornemen wordt een bed & breakfast gerealiseerd. De bed & breakfast voorziening mag geen belemmering zijn voor omliggende bedrijven en er moet een goede woon- en leefkwaliteit worden gegarandeerd. Hierover wat betreft mogelijk te veroorzaken bedrijvenhinder het volgende:

Een bed & breakfast wordt niet specifiek genoemd in de lijst van bedrijfsactiviteiten maar kan worden aangemerkt als een logiesverblijf (hotel/pension, SBI-code 5510) gezien de aard van de activiteiten. De bed & breakfast valt onder milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand tot hindergevoelige objecten van 10 m. Omliggende woningen (gevoelige functies) liggen buiten de genoemde richtafstand.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door het aspect hinder van bedrijven belemmerd.

4.8 Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

In publicatie nr. 381: Toekomstbestendig parkeren (december 2018) van CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen. Er zijn kencijfers omtrent de ritproductie voor woon-, werk- en voorzieningenfuncties per weekdagemaal gegeven en ook parkeerkecijfers, met een minimale en maximale aan te houden bandbreedte.

Verkeer

Omdat de CROW-publicatie geen kencijfers geeft over bed & breakfasts, is aangesloten bij kencijfers met betrekking tot een categorie 3*-hotel. Hiervoor geldt per 10 kamers een verkeersgeneratie van maximaal 16,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvtb/dag). Voor een suite in de voorgenomen bed & breakfast wordt derhalve uitgegaan van maximaal 1,64 mvtb/dag ('rest bebouwde kom', 'weinig stedelijk gebied', kencijfers CROW 2018). Voor 6 B&B-verblijven: Bed & breakfast = 1,64 maal 6 verblijven = 9,84 mvtb/dag.

In totaal wordt de toename van het aantal dagelijks motorvoertuigbewegingen op ten hoogste circa 10 geschat. Bovendien moet in ogenschouw worden genomen dat het plangebied in het verleden ook een zekere verkeersaantrekkende werking had.

Deze verkeersintensiteit is niet zodanig dat specifieke maatregelen aan de weg Kanaaldijk noodzakelijk zijn, temeer de verkeersstromen naar en van het plangebied deels in het weekend en buiten de ochtend- en avondspits plaatsvinden. Ook wordt met het planvoornemen niet voorzien in aanpassing van de verkeersontsluiting van het plangebied; de toerit op de Kanaaldijk blijft gehandhaafd.

Parkeren

Gastenverblijven bed & breakfast

Het planvoornemen gaat uit van maximaal 6 bed & breakfast-gastenverblijven. Voor 10 kamers in een driesterrenhotel - als zijnde een vergelijkbare verblijfsrecreatieve accommodatie - geldt een maximaal kengetal van 5,7 parkeerplaatsen (afgerond 6) voor de parkeerbehoefte ('rest bebouwde kom', 'weinig stedelijk gebied', kencijfers CROW 2018).

Voor het planvoornemen van dit bestemmingsplan ($6 \times 0,57 = 3,42$ parkeerplaatsen) kan worden volstaan met een maximum van 4 parkeerplaatsen. Voor een volledige bezetting van de bed & breakfast is echter een aantal van 6 parkeerplaatsen in alle redelijkheid aan te raden (1 parkeerplaats per verblijf). Dit cijfer is derhalve aangehouden.

Het parkeren voor de bed & breakfast dient op grond van de regels van dit plan binnen het plangebied te worden opgelost. Dit kan worden gerealiseerd op het terrein bestemd voor 'Wonen'. Gelet op de omvang van het plangebied is dit een reële mogelijkheid. Het voornemen voorziet in een parkeergelegenheid voor auto's langs de eigen oprit en achter het woonhuis en schuur.

Conclusie

Het planvoornemen leidt niet tot een onevenredige verkeerstoename van en naar het plangebied. Het parkeren kan in het plangebied worden opgelost en is in de regels van het bestemmingsplan geborgd. Wat betreft verkeerseffecten mag het bestemmingsplan dan ook uitvoerbaar worden geacht.

4.9 Luchtkwaliteit

De toetsing voor de luchtkwaliteit is opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wet milieubeheer). Wanneer aannemelijk is dat de nieuwe ontwikkeling een bijdragen van PM₁₀ en NO₂ heeft die niet meer bedraagt van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof, dan is dit een ontwikkeling die niet in betekenende mate (NIBM) is.

De omvang van een bed & breakfast is in zijn algemeenheid zodanig dat deze een bijdrage heeft die NIBM is. In totaal wordt de toename van het aantal dagelijks motorvoertuigbewegingen (zoals beschreven in de voorgaande paragraaf) op ten hoogste circa 10 geschat. Dit is een zodanig geringe toename dat deze als 'niet in betekenende mate' voor de luchtkwaliteit mag worden beschouwd.

Dit betekent dat deze ontwikkelingen voldoen aan de luchtkwaliteitseisen als bedoeld in de Wm.

4.10 Overig

4.10.1 Duurzaamheid

Regelgeving

Per 1 juli 2018 is de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) van kracht geworden, die zegt dat het niet meer is toegestaan om nieuwbouw met aardgas te realiseren, tenzij de gemeente beslist dat er zwaarwegende belangen zijn om hier van af te wijken.

Per 1 januari 2021 is BENG van kracht (die de EPC vervangt), met een ambitie naar volledig energieneutraal. Met deze wijziging moeten vanaf 1 januari 2021 alle nieuw te bouwen gebouwen voldoen aan de Bijna Energieneutrale Gebouw eisen (BENG). Daarmee worden strengere eisen gesteld om zo het energiegebruik te verlagen.

Uitwerking in het planvoornemen

Voorliggend planvoornemen, dat met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt met duurzame bouwmethodieken gerealiseerd en houdt rekening met vereisten ten aanzien van energietransitie en duurzaamheid.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor nu een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd, is afgenomen. Er zijn in de huidige staat meer situaties waarin eerst moet worden beoordeeld of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Voor elk besluit of plan dat in verband staat met activiteiten die op de D-lijst van het Besluit staan en beneden de drempelwaarden vallen, moet een toets worden uitgevoerd waarbij na wordt gegaan of er belangrijke milieugevolgen zijn. Deze toets, die een nieuw element in de m.e.r.-regelgeving betreft, wordt met de term vormvrije m.e.r.-beoordeling aangeduid.

De wijziging van een bestemmingsplan kan leiden tot een m.e.r. (beoordelings)-plicht. Om vast te stellen of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient te worden bepaald of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Uit jurisprudentie blijkt dat op het moment dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met beperkte bebouwing op het perceel, er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het plan maakt niet meer bebouwing dan nu is toegestaan mogelijk op het erf. Hiernaast overschrijdt het planvoornemen geen van de drempelwaarden die in lijst C en D van het

Besluit m.e.r. beschreven zijn.

Conclusie

Er treden geen mogelijke negatieve milieueffecten ten gevolge van het planvoornemen. Een plan MER of m.e.r.-beoordelingsplicht is niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Plansystematiek

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een ruimtelijk plan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het plangebied, zowel analoog (bestaande uit een kaartblad, schaal 1:1.000 met bijbehorende legenda en verklaring) als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro is het verplicht om een bestemmingsplan te vergezellen van een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt en wat de uitkomsten van verrichte onderzoeken zijn. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan. Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige planregels puntsgewijs besproken.

5.2 Toelichting op de regels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De tekst hieronder bespreekt deze hoofdstukken puntsgewijs.

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen en de wijze van meten. Deze artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Alle begrippen zijn in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat twee bestemming, namelijk 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de woning.

De bed and breakfast is plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast' toegestaan, met dien verstande dat de bed and breakfast in *bestaande* bijbehorende bouwwerken wordt gerealiseerd. Er mogen maximaal 6 bed and breakfast-eenheden worden gerealiseerd. Buitenopslag is verboden. Er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen erf worden aangelegd en in de omgeving van de woning mag geen onevenredige vergroting van de verkeersdruk optreden. Tot slot mag de bed and breakfast geen afbreuk doen aan het woonkarakter in de omgeving.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regel dat uitsluitend van bestaande bijbehorende bouwwerken gebruik mag worden gemaakt voor de bed & breakfast. Dit mag bij afwijking onder de voorwaarde dat de nieuwe bijbehorende bouwwerken worden ingepast middels een erfinrichtingsplan. Daarnaast moet aantoonbaar worden gemaakt dat het bouwrijp maken, het bouwen en het gebruik niet leidt tot een stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde voor stikstof gevoelige habitats en leefgebieden van soorten in Natura 2000-gebieden van meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er zijn bouwregels geformuleerd voor de woning, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Zo moet de woning in het bouwvlak worden gebouwd en bedraagt de goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 9 meter. De oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte.

Onder voorwaarden zijn aan-huis-verbonden-beroepen of bedrijven toegestaan, evenals het samenwonen van meer generaties.

Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor behoud en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische/cultuurhistorische waarde(n). Voor het bouwen van bouwwerken en uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt een vergunnings- en onderzoeksplicht. Er geldt een vrijstelling voor bouwwerken en werken en werkzaamheden met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m², waarbij de grond niet dieper wordt geroerd dan 35 centimeter.

5.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels opgenomen. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Anti-dubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan/wijzigingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor het respecteren van bestaande afmetingen, bijzondere kapvormen en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking mag geen automatisme zijn. Het verlenen van de vergunning wordt zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing met 10% wordt mogelijk gemaakt.

Het gebruik van gronden en bebouwing dat in strijd is met dit nieuwe bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Indien het strijdige gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

In de slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven onder welke titel het bestemmingsplan wordt vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor de verrichting van de noodzakelijke onderzoeken ten dienste van de planvorming vanwege dit bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. Dit geldt tevens voor de gebruikelijke kosten voor de ambtelijke planbegeleiding.

Planschade

Door het opstellen van dit bestemmingsplan voor de betreffende gronden is de kans aanwezig dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in planschade wordt ingediend. Diegenen die schade ondervinden aan de hand van de bestemmingsplanherziening, omdat hun onroerend goed in waarde vermindert, kunnen de schade verhalen (voor zover deze redelijkerwijs niet voor de aanvrager behoort te blijven) wanneer dit boven de 2% van de waarde van het onroerend goed uitkomt.

Conclusie

Het kostenverhaal, evenals de afwenteling van de planschade, wordt gedragen door de initiatiefnemer. Op grond van deze overweging kan het planvoornemen van dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. Er is geen noodzaak tot een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet, omdat tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet wordt belemmerd door onvoldoende economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat een bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3.1.6 Bro bepaalt daarnaast dat in de toelichting de uitkomsten van dit overleg worden beschreven. Het conceptontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg voorgelegd aan de betrokken overleginstanties.

Tervisielegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Met het ter visie leggen van het bestemmingsplan biedt de gemeente iedereen de mogelijkheid om kennis te kunnen nemen van het plan en eventueel te reageren op de inhoud ervan.

