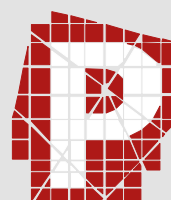


**Ruimtelijke  
onderbouwing**  
Groeneweg 8 Halfweg

**Gemeente Haarlemmerliede/  
Spaarnwoude**



**Plannen-makers**  
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: Definitief

Datum: 7 februari 2018

Contactpersoon Plannen-makers: Drs. Ing. C.M. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM16013

Opdrachtgever: De heer W.H. van Schie



*Plannen-makers  
Abstederdijk 36  
3582 BN Utrecht  
06-18964686  
[www.plannen-makers.nl](http://www.plannen-makers.nl)  
BTW nummer: NL193436899B01  
KvK nummer: 59112751*



## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	4
1.1	Aanleiding en doelstelling .....	4
1.2	Leeswijzer .....	4
2	Het plan .....	5
2.1	Ligging van het plangebied .....	5
2.2	Beschrijving plan .....	6
3	Beleidsmatige onderbouwing .....	8
3.1	Rijksbeleid .....	8
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid .....	11
3.3	Gemeentelijk beleid .....	15
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid .....	17
4.1	Bedrijven en milieuzonering .....	17
4.2	Geluidhinder .....	17
4.3	Flora en Fauna .....	17
4.4	Bodem .....	18
4.5	Luchtkwaliteit .....	18
4.6	Externe Veiligheid .....	19
4.7	Archeologie .....	21
4.8	Waterhuishouding .....	22
4.9	Parkeren .....	23
5	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	24
5.1	Economische uitvoerbaarheid .....	24
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	24



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Groeneweg 8 te Halfweg is in december 2014 een deel van de bijgebouwen én het achterdeel van het woonhuis, tijdens een grote brand verwoest. Voor het herbouwen van één van de stallen en het achterste deel van de woning is in januari 2016, op basis van het overgangsrecht, een omgevingsvergunning verleend.

Daarnaast is het plan ontstaan om in een deel van de herbouwde stal een bed & breakfast te vestigen. Voorliggend plan houdt het mogelijk maken van een bed & breakfast van maximaal 10 slaapplekken in.

De vigerende bestemming op de locatie is 'Recreatie-agrarische, natuur- en landschapswaarden' op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied". De bed & breakfast met bijbehorende kleinschalige horeca is niet mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan omdat de gronden zijn bestemd voor bedrijfswoningen en bedrijfsgebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven en extensieve recreatie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een planologisch kader nodig, hiervoor zal een omgevingsvergunning ingediend worden met het verzoek het gebruik ter plaatse van het bijgebouw te wijzigen. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor de inhoudelijke motivatie van de omgevingsvergunning. Tevens wordt de milieutechnische haalbaarheid toegelicht. De ontwikkeling wordt geïnitieerd door de familie van Schie. De familie van Schie is eigenaar van het perceel Groeneweg 8.

## 1.2 Leeswijzer

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente, provincie en rijk. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



## 2 Het plan

### 2.1 Ligging van het plangebied

Het perceel Groeneweg 8 te Halfweg ligt in de Inlaag en Vereenigde Binnenpolder dat onderdeel is van de Spaarndammerpolder. De Inlaag- en Vereenigde Binnenpolder is een veenpolder. Het open karakter van het landschap wordt onderbroken door groen rond bedrijfsgebouwen, zogenaamde nutsbeplantingen. Dit groen heeft een afschermende werking. Daarnaast wordt het nutsgroen gebruikt in de sturing van zichtlijnen op “verstoringen” in het landschap, zoals de rijksweg A9. De polder wordt aan de noordkant begrensd door de kern Spaarnwoude, aan de oostkant door de Houtrak, aan de zuidkant door de A200 en aan de westkant door de binnen Liede en de kernen Haarlemmerliede en Penningsveer.



*Uitsnede luchtfoto Inlaag en Vereenigde Binnenpolder, plangebied in rode ovaal (bron: google Earth)*



*Uitsnede luchtfoto perceel Groeneweg 8 Halfweg, met globale plangrens (bron: google Earth)*



## 2.2 Beschrijving plan

Het plan betreft het mogelijk maken van een bed & breakfast met bijbehorende kleinschalige horeca. Deze bed & breakfast bestaat uit maximaal 10 slaappleaatsen. Het realiseren van een bed en breakfast sluit aan op een aantal kernwaarden van de gemeente:

1. Door recreatieve activiteiten in het groene landschap te bevorderen blijft de belevingswaarde van het buitengebied groot.
2. De leefbaarheid in de dorpen en in het buitengebied blijft behouden door een aantrekkelijk, veilig en gezond leefklimaat voor inwoners, werkenden en bezoekers te stimuleren.

Het maximum aantal is in overleg met de gemeente Haarlemmerliede bepaald. Het reguleren van de omvang van een bed en breakfast kan op verschillende manieren. Het kan door middel van een maximum aantal slaappleaatsen, een maximum aantal kamers of een maximum oppervlakte. In overleg met de gemeente is bepaald om een maximum aantal slaappleaatsen aan te geven. Door het aantal van 10 slaappleaatsen blijft het een ondergeschikte functie. Het aantal van 10 personen is tevens ruimtelijk inpasbaar op het perceel voor bijvoorbeeld het aspect parkeren. Tevens is de Groeneweg geschikt om 10 personen per auto of per fiets als gevolg van de bed & breakfast te ontsluiten van en naar het perceel. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening. In de volgende hoofdstukken wordt dit nader gemotiveerd.

### *Duurzaamheidsambitie:*

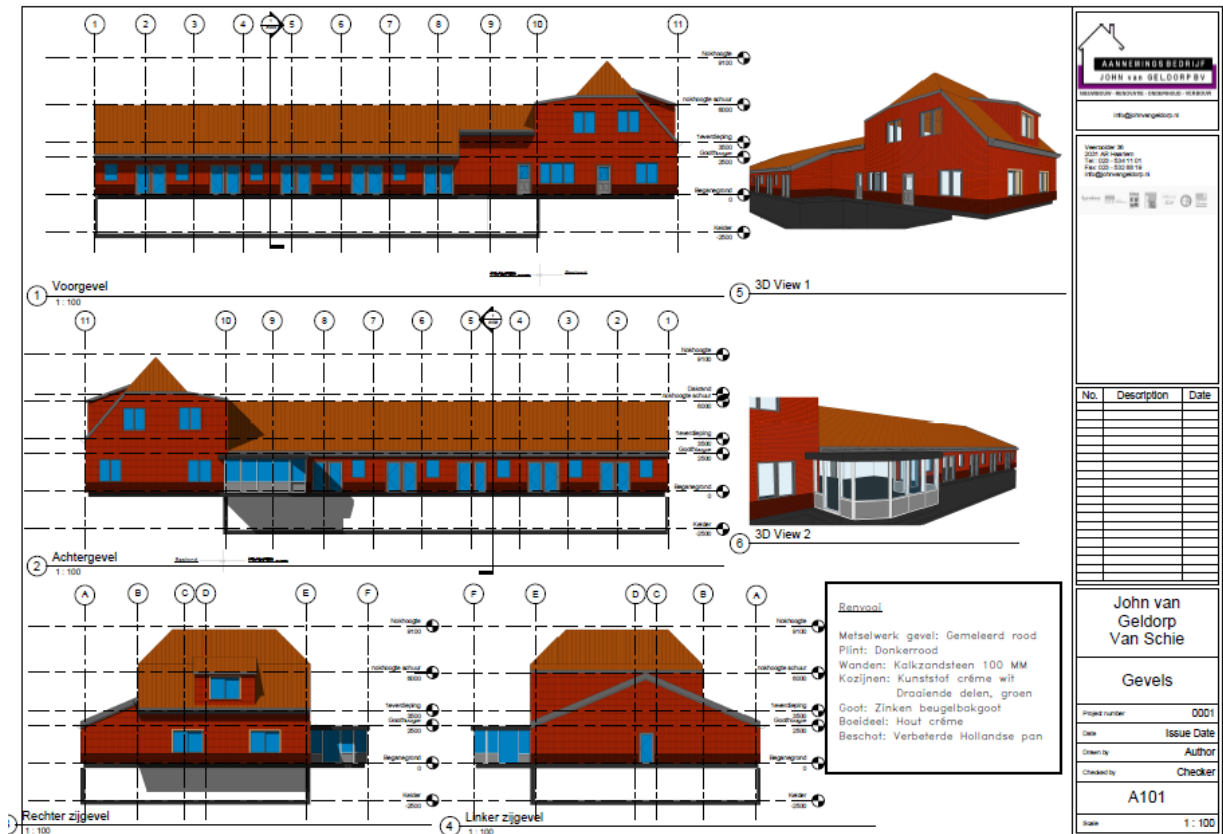
De voorgenomen planontwikkeling heeft een hoge ambitie op het vlak van duurzaamheid. De volgende maatregelen worden getroffen om de milieubelasting van de ontwikkeling te minimaliseren:

- Het creëren van een gesloten luchtverversingsysteem met warmtewisselaar
- Het installeren van een z.g. palletkachelsysteem voor verwarming van de kamers
- Het gebruik van zonnepanelen voor het (gedeeltelijk) opwekken van elektriciteit

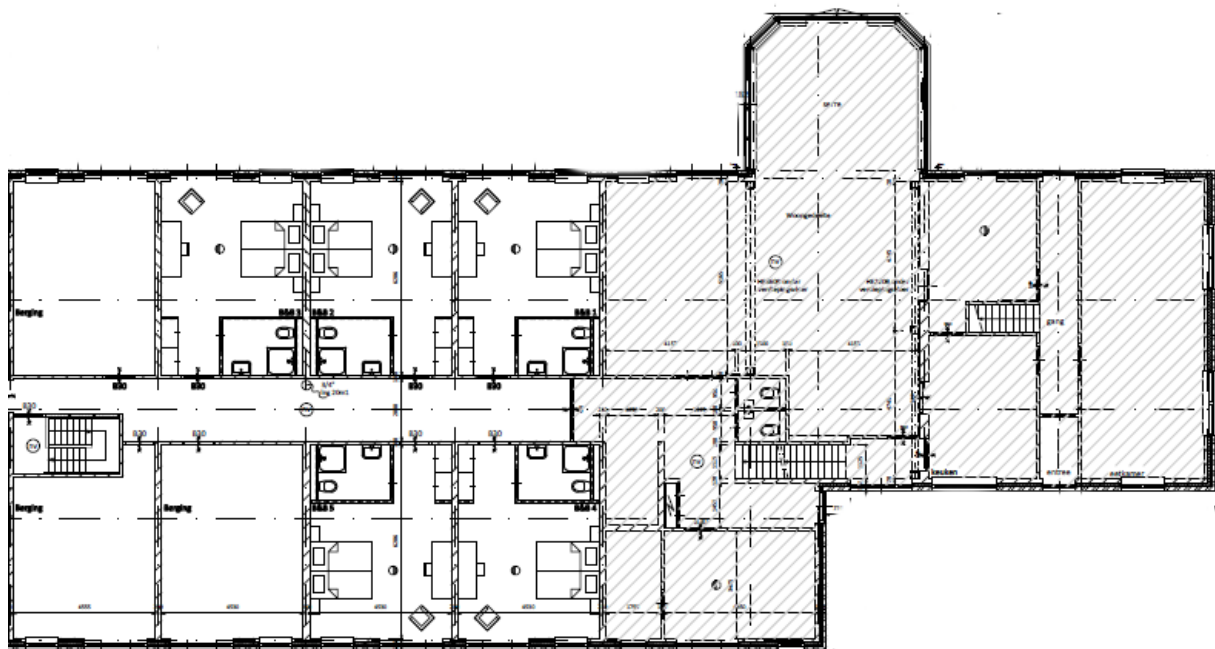


*Uitsnede streetview perceel Groeneweg 8 Halfweg (google maps)*





Gevelaanzichten vergunde schuur en serre woonhuis (bron: Aannemingsbedrijf John van Geldrop BV)



Indeling toekomstige situatie met 10 slaappleaatsen



# 3 Beleidsmatige onderbouwing

## 3.1 Rijksbeleid

### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

#### *De ladder duurzame verstedelijking*

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder andere bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. In hoofdlijnen moet afgewogen worden of er daadwerkelijk behoefte is voor het plan, dat eerst gezocht moet worden naar een invulling van het plan in het stedelijk gebied en dat de locatie goed bereikbaar is.

#### *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend plan is op basis van de SVIR in de stedelijke regio met topsectoren, de 'noordvleugel' gelegen, nabij de mainport Schiphol. Het plan brengt geen extra bebouwing met zich mee. De versterking van de mainport Schiphol wordt hierdoor niet gehinderd.

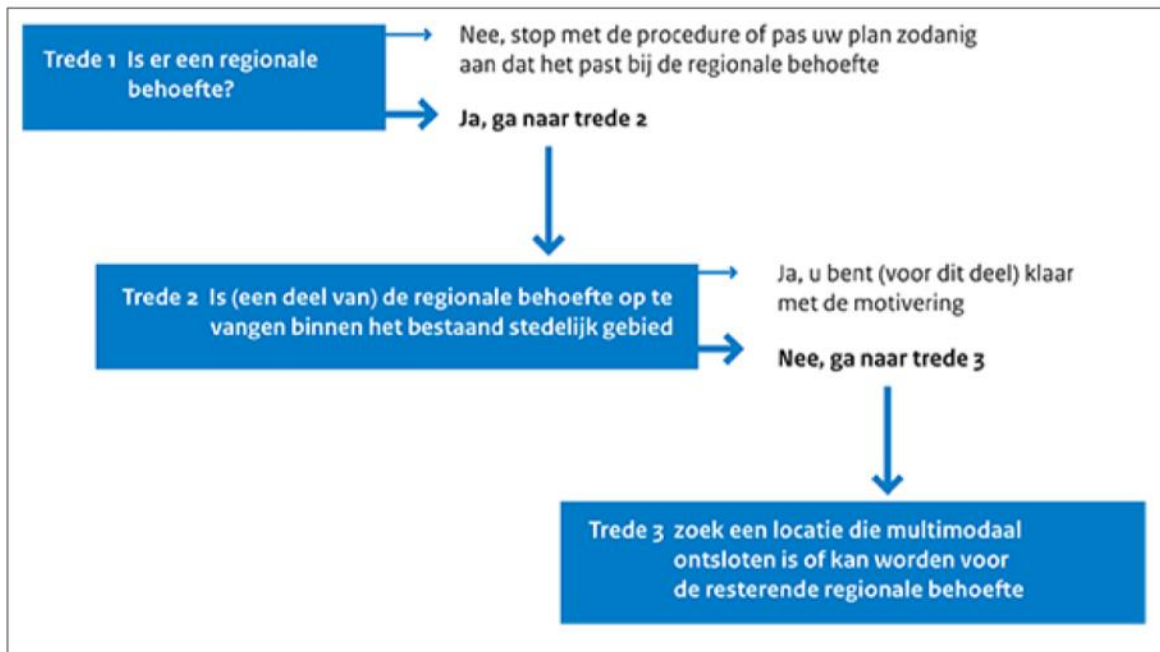
Voorts laat het Rijk in de SVIR sturing over de Rijksbufferszones los. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte aan de provincie. De vertaling van het (voormalige) Rijksbufferzonebeleid is opgenomen in de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (zie paragraaf 3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040). De functie van de Rijksbufferzone Amsterdam-Haarlem wordt in de regio als zeer belangrijk gezien. Het bufferzonebeleid is vastgelegd in de intergemeentelijke visie groengebied Amsterdam-Haarlem. Het plan ligt in de Inlaag en Vereenigde Binnenvlakte. In deze polder zijn niet agrarische recreatieve functies mogelijk in vrijkomende agrarische bebouwing onder de voorwaarde dat deze passen in het kleinschalige en landelijke karakter van het gebied. Hierbij kan





gedacht worden aan landschapsbeheer, educatie en kleinschalige recreatie, zoals een bed & breakfast in een voormalige boerderij. Voorliggend plan voldoet aan dit beleid. Het plan sluit daarmee aan op het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In onderstaande figuur staande treden van de ladder schematisch weergegeven:



(Bron: *Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking*)

In onderhavig geval worden de volgende gebruiksfuncties beoogd:

- de huisvesting van toeristen in maximaal 10 slaapplekken behorende bij een bed & breakfast;
- ondergeschikte horeca behorende bij de bed & breakfast;

De ladder voor duurzame verstedelijking ziet op nieuwe stedelijke functies. Recreatieve functies als minicamping en bed & breakfast betreffen naar hun aard geen stedelijke functies. Daarnaast geldt dat de bed & breakfast slaapplekken binnen de vergunde bebouwing worden gerealiseerd. De ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing op bovengenoemde functies.

### 3.1.2 Luchthavenindelingsbesluit

Voor het gebied rondom de luchthaven Schiphol geldt het luchthavenindelingsbesluit. Dit is een besluit met randvoorwaarden, vooral op fysiek vlak, voor het gebruik en ontwikkeling van gronden nabij Schiphol. Deze beperkingen worden opgelegd om een veilig gebruik van de luchthaven en een goede leefomgevingkwaliteit (geluid en externe veiligheid) te waarborgen. Het LIB dateert van 2003 en is in 2014 gewijzigd vanwege wijzigingen in de toetszones voor vliegveiligheid, voortkomend uit internationale verplichtingen en vanwege een beperkte wijziging van het luchthavengebied. Dit wijzigingsbesluit bevat géén wijzigingen ten aanzien van de grenzen van de beperkingengebieden en de regels die daarvoor gelden met betrekking tot externe veiligheid en geluid.



### **Planspecifiek**

Zoals op onderstaande kaart is aangegeven met een rode cirkel ligt plangebied in de gronden die op de kaart in bijlage 3 van het Luchthavenindielingsbesluit met nummer 4 is aangewezen. Op deze gronden zijn geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie of gebouwen met een gezondheidszorgfunctie toegestaan, behoudens bestaand gebruik voor 20 februari 2003. De bedrijfswoning en de door brand verwoeste bijgebouwen waren voor 2003 aanwezig. Het gebruik van het bijgebouw als "bed & breakfast" belemmert de luchthaven niet om haar functie uit te oefenen.



*Uitsnede bijlage 3 Luchthavenindielingsbesluit (bron:www.wetten.nl)*



## 3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

### 3.2.1 Provinciale structuurvisie 2040

De Structuurvisie 2040 is op 16 februari 2010 door de Gedeputeerde Staten vastgesteld en is vervolgens op 21 juli 2010 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland unaniem aangenomen. In de structuurvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende dertig jaar moet ontwikkelen. Samen met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. De PRV draagt zorg voor een heldere doorwerking naar de gemeentelijke bestemmingsplannen. Na vaststelling van de structuurvisie heeft een aantal partiële herziening plaatsgevonden. De laatste herziening dateert van 28 september 2015.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringt door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties. Uitgangspunt is een zorgvuldige afweging tussen verschillende belangen, waarbij milieukwaliteiten als (externe) veiligheid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geur en geluid, maar ook waterkwaliteit belangrijke randvoorwaarden zijn. Hierbij streeft de Provincie naar oplossingen die ruimte laten voor veranderende omstandigheden en die zo efficiënt mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte.

In de structuurvisie is een kaart opgenomen. Hierin is aangegeven welke functie onderhavig plangebied heeft. Aan de hand hiervan kan worden bepaald welke voorwaarden worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de functie.

#### **Planspecifiek**

Voor onderhavig plan is de digitale kaart van de provincie geraadpleegd. Door in de digitale kaart op het plangebied te klikken wordt aangegeven wat het relevante beleid is voor het plangebied. Het gaat voor het plangebied om het volgende beleid:

- a. Het plangebied ligt buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG);
- b. Het gebied is aangewezen voor waterberging;
- c. Het gebied is aangewezen voor behoud en ontwikkeling van Natuurgebieden
- d. Het plangebied is aangewezen voor kleinschalige oplossingen voor duurzame energie;
- e. Het plangebied ligt in de bufferzone Spaarnwoude
- f. Het plangebied is aangewezen als gebied voor gecombineerde landbouw

Ad a) Ten aanzien van de regels voor de ligging van het BBG gebied wordt verwezen naar de ruimtelijke verordening in de volgende paragraaf. In de verordening wordt specifiek beschreven wat BBG gebied is.

Ad b) Het wijzigen van het gebruik van de herbouwde schuur tast de waterstructuur van de polder Inlaag en Vereenigde Binnenpolder niet aan.

Ad c) De provincie streeft ernaar om de bijzondere kenmerken en waarden van de natuurgebieden te handhaven. Als er sprake is van een ruimtelijke ontwikkelingen in een natuurgebied dienen deze geen negatieve effecten op het natuurgebied te hebben. Mocht dit wel het geval zijn vanwege een groot maatschappelijk belang, dient de schade aan de natuur zoveel mogelijk gemitigeerd en gecompenseerd te worden. Gemeentelijke bestemmingsplannen mogen niet in strijd met het provinciale beleid zijn. Conform het huidige bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente heeft het perceel de bestemming "Recreatie-agrarische, natuur- en landschapswaarden". Met deze bestemming beschermt



de gemeente de natuur- en landschapswaarden van Inlaag en Verenigde Polder. De regels van deze bestemming maken in dit gebied minicampings mogelijk. Een minicamping mag niet meer dan 10 standplaatsen hebben. De in het plan opgenomen bed & breakfast is qua effect op de omgeving minder ingrijpend dan een minicamping. Op een camping zullen mensen langere tijd verblijven tijdens het hoogseizoen terwijl een bed & breakfast het met name van de weekenden en feestdagen moet hebben. De natuur en landschapswaarden zullen door de bed & breakfast dan ook niet zwaarder belast worden dan in het vigerende beleid reeds mogelijk gemaakt is en acceptabel bevonden is.

Ad d) De speerpunten voor beleid duurzame energie zijn: a. duurzaam bouwen (vooral duurzaam renoveren), b. offshore windenergie (inclusief kennisontwikkeling), c. zonne-energie en d. biomassavergassing (vooral kennisontwikkeling).

Ten behoeve van de bed & breakfast komen een aantal duurzame voorzieningen, te weten:

- Het creëren van een gesloten luchtverversingssysteem met warmtewisselaar
- Het installeren van een z.g. palletkachelsysteem voor verwarming van de kamers
- Het gebruik van zonnepanelen voor het (gedeeltelijk) opwekken van elektriciteit

Het plan sluit daarmee aan op de speerpunten van beleid voor duurzame energie.

Ad e) Doel van de bufferzones in Noord-Holland is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden. De bed & breakfast voorziet niet in uitbreiding van bebouwing. Het plan vrijwaart de bufferzone van verdere verstedelijking en voldoet hiermee aan de structuurvisie.

Ad f) Voorliggend plan betreft een beperkte functiewijziging voor een bed & breakfast met 10 slaapplekken ter plaatse van een bijgebouw. De verdere bebouwing en omliggende landbouwgronden wijzigen niet. De landbouwfunctie van de polder wordt hierdoor niet geschaad.

Gezien bovenstaand kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in strijd is met de provinciaal ruimtelijke structuurvisie.

### **3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening Structuurvisie**

De Provinciale Verordening (Prsv) is samen met de Structuurvisie 2040 op 16 februari 2010 door de Gedeputeerde Staten vastgesteld en vervolgens op 21 juli 2010 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland unaniem aangenomen.

De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De basis voor de regels wordt gevormd door de streekplannen Noord-Holland Zuid en Noord. De provinciale verordening is opgesteld naar aanleiding van het vervallen van de goedkeuring door Gedeputeerde Staten van bestemmingsplannen met de invoering van de Wro per 1 juli 2008. Inhoudelijk gaat de verordening hoofdzakelijk in op het realiseren van stedelijke functies buiten de rode contour, het vrijkomen van agrarische bebouwing en natuur- en landschapsbescherming.

Provinciale Staten hebben de verordening tot nu toe vier maal gewijzigd. Op 12 december 2016 is de werking van de Prsv opnieuw bekrachtigd door PS. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.



### **Planspecifiek**

Het voorliggende plangebied ligt buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een op het moment van inwerkingtreding van de verordening geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfs-bebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern. De Groeneweg 8 te Halfweg is een agrarisch bouwperceel en wordt daarmee niet tot het bestaand bebouwd gebied gerekend. Een omgevingsvergunning mag niet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking voorzien in het landelijk gebied. Onder verstedelijking wordt verstaan een ontwikkeling van functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover de hiervoor genoemde functies het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken. Voor de bed & breakfast wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Op de functieverandering van het agrarische bijgebouw is de provinciale verordening dan ook niet van toepassing.

### **3.2.3 Visie groengebied Amsterdam-Haarlem - bufferzone in een metropolitaans landschap**

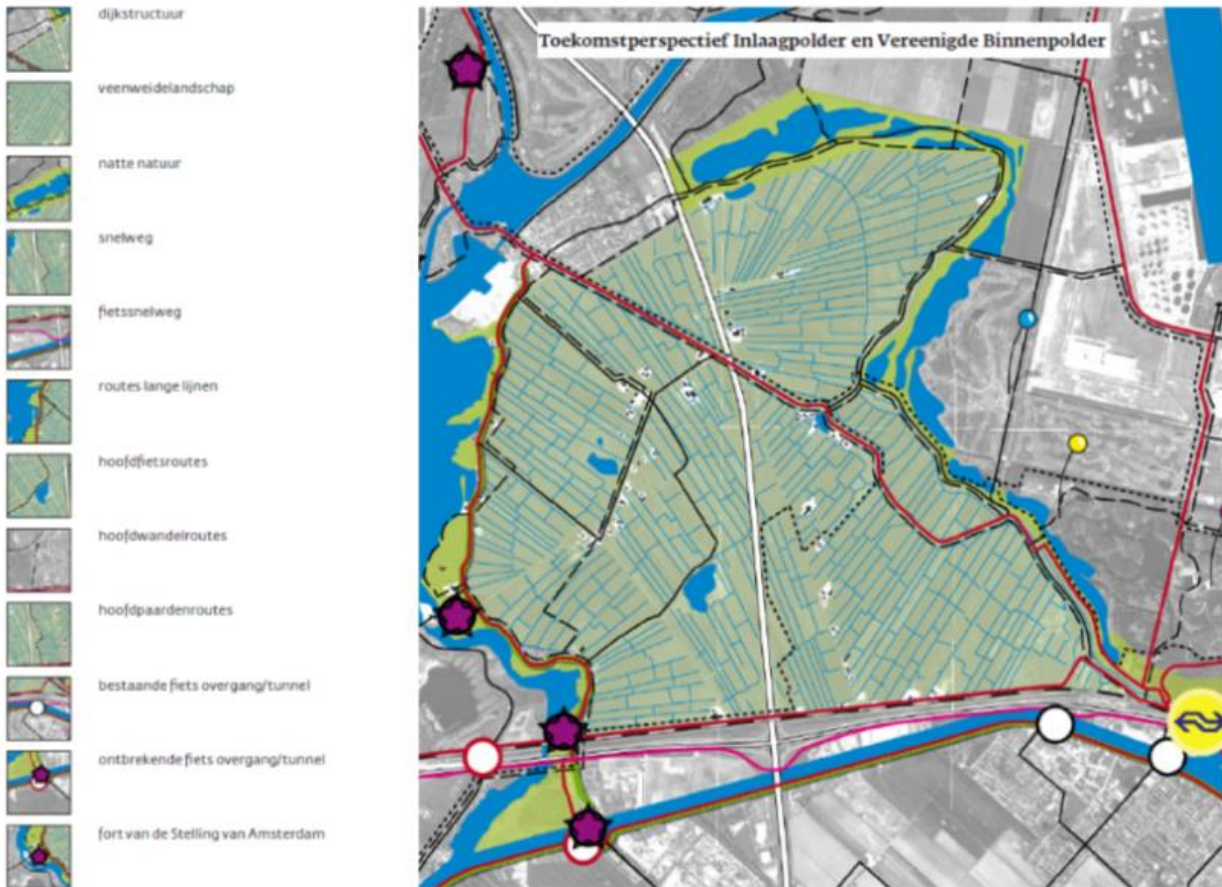
De provincie Noord-Holland en de gemeenten Amsterdam, Haarlem, Haarlemmerliede en Spaarnwoude Haarlemmermeer en Velsen hebben samen een visie opgesteld voor de bufferzone Amsterdam-Haarlem. De visie vormt een gezamenlijk uitgangspunt van provincie en gemeenten voor de doorontwikkeling van het gebied tot een grootschalig groengebied met mogelijkheden voor landbouw, ontspanning en dagrecreatie, gevrijwaard van verdere verstedelijking. De volgende ruimtelijke uitgangspunten en landschappelijke raamwerk zijn leidend voor deze structuurvisie:

- Stedelijk en groengebieden profiteren van elkaar;
- Overeenkomsten en het eigen karakter van de groengebieden vormen de basis voor de ontwikkeling van het groengebied tussen Amsterdam en Haarlem;
- In de gebruikruimte van het landschappelijke raamwerk kunnen particuliere ondernemers, zoals akkerbouwers en recreatieondernemers zich ontwikkelen;
- De hoofdzonering van functies in het groengebied wordt versterkt, waarbij in de randen de nadruk ligt op recreatief gebruik en in het “rustige” middengebied op agrarisch gebruik.
- Het gebruik en het type landschap vormen de vijf deelgebieden: Oude IJ-polders, de oostrand van Haarlem en Velsen, Spaarndammerpolder, Tuinen van West en Brettenzone, en Haarlemmermeer-Noord. Per deelgebied is een toekomststrategie gemaakt dat past bij de karakteristiek van het deelgebied.
- Waterstructuur
- Groenstructuur
- Routenetwerk en infrastructuur
- Stellingzone en dijken

### **Planspecifiek**

Het plangebied ligt in het deelgebied Spaarndammerpolder. Dit deelgebied bestaat uit de Inlaagpolder en de Vereenigde Binnenpolder ten noorden van de A2. De polders zijn duidelijk afgebakende eenheden in het landschap doordat de buitengrens gemarkeerd wordt door een dijk. Van oudsher bestaan deze veengebieden uit graslanden met een fijnmazig slotenpatroon.





*Uitsnede visiekaart Spaarndammerpolder (bron: Visie groengebied Amsterdam-Haarlem van de provincie Noord-Holland)*

De Spaarndammerpolder wordt gekenmerkt door relatieve rust en openheid tussen Amsterdam en Haarlem. Dit is een bijzondere kwaliteit en maakt het gebied aantrekkelijk voor fietsers en wandelaars. De polder is hoofdzakelijk in gebruik voor de veehouderij, maar heeft ook belangrijke natuurwaarden. Daarom vindt het agrarisch gebruik ook plaats met nadruk op het behoud van natuur en landschap.

De landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de polder dienen behouden. Recreatie in de Spaarndammerpolder is extensief en bestaat vooral uit wandelen en fietsen. Om de dijken voor recreatief verkeer aantrekkelijk en veilig te maken wordt het autoverkeer zo veel mogelijk beperkt.

Om het historische landschap en de natuur in stand te houden zijn agrarische bedrijven nodig. Aan agrarische bedrijven wordt dan ook ruimte gegeven voor ontwikkeling, tenzij deze passend binnen de karakteristieken van het landschap zijn. Nieuwe, niet agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing zijn ook mogelijk mits ze passen in het kleinschalige en landelijke karakter van het gebied. Hierbij kan gedacht worden aan landschapsbeheer, educatie en kleinschalige recreatie, zoals een woning met een bed & breakfast in een voormalige boerderij. Het plan om de bed & breakfast toe te staan voldoet daarmee aan de visie voor de bufferzone.



### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie 'Samen naar 2035' (vastgesteld 17 juli 2012)

In de structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid voor de periode tot en met 2035 uitgewerkt. De visie is een nadere uitwerking in ruimtelijke zin van de strategische visie 'Verbindend groen'. De uitgangspunten uit de strategische visie staan niet opnieuw ter discussie, maar krijgen aanvulling en uitwerking.

Concreet betekent dit dat een samenhangende visie is gemaakt voor de afzonderlijke kernen (Halfweg, Spaarndam en Haarlemmerliede/ Penningsveer/Spaarnwoude) en het buitengebied.

De volgende uitgangspunten uit de strategische visie zijn leidend voor deze structuurvisie:

- Stimuleren gemeenschapszin in kernen en gemeenschapsgevoel tussen kernen;
- Voeren actief milieubeleid op macro- en microniveau;
- Inzet op vermindering overlast door Schiphol;
- Behouden groene bestemming en natuurwaarden groene buffer;
- Verruiming mogelijkheden agrarische bedrijven tot ontplooiing (licht) recreatieve functies naast normale bedrijfsvoering;
- Verbetering mobiliteit van, naar en tussen de kernen;
- Meer samenhang en vermindering verkeersoverlast in Halfweg;
- Verdere optimalisering openbaar vervoer;
- Vermindering (verkeer)overlast in groene buffer;
- Stimuleren bedrijvigheid;
- Stimuleren winteractiviteiten in groene buffer;
- Behouden cultureel erfgoed;
- Vasthouden aan een zelfstandige en bestuurskrachtige gemeente.

#### **Planspecifiek.**

In de Inlaag en Vereenigde polder zijn de agrarische activiteiten belangrijk voor de uitstraling en instandhouding van het groene gebied met landschappelijke waarden. Grote delen van het groengebied worden gebruikt, onderhouden en beheerd door agrariërs. Deze agrarische activiteiten dienen niet geschaad te worden. Voor het behoud van de agrarische activiteiten in het groengebied zijn twee ruimtelijke aspecten van belang:

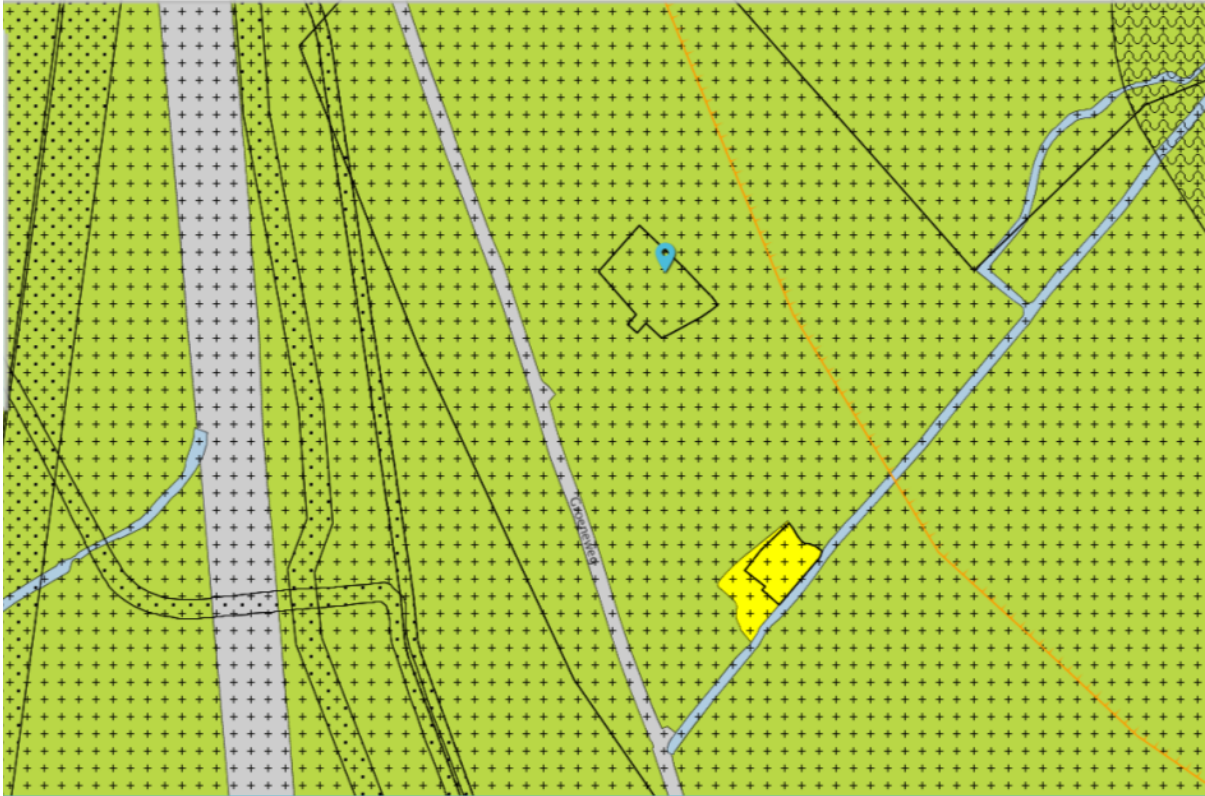
1. Voldoende fysieke ruimte voor de uitoefening van het bedrijf.
2. Mogelijkheden voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven. Gezien de schaalvergroting is een pure agrarische bedrijfsvoering niet altijd voldoende exploitabel. De gemeente biedt daarom ruimte aan agrarische bedrijven om, met instandhouding van de agrarische functie als hoofdfunctie, nevenfuncties te ontwikkelen die aansluiten op de bedrijfsvoering en de instandhouding van het groene gebied niet schaden. Mogelijkheden zijn (licht) recreatieve activiteiten als kamperen bij de boer of een model boerderij, maar ook de vervaardiging en verkoop van streekeigen producten. In het gebied zijn ook voorbeelden van educatieve (neven-) functies bij boerderijen. Dergelijke nevenfuncties kunnen de mogelijkheden voor voortzetting van de bedrijfsvoering vergroten. Het toestaan van nevenfuncties is maatwerk. De gemeente maakt per situatie een integrale afweging van alle aspecten en de consequenties die voorgestelde nevenfuncties hebben op de omgeving en op andere doelstellingen van deze visie. Hierbij kan worden gedacht aan de rust en openheid van het groengebied en dus het autoluw houden daarvan.

Het plan schaadt de ruimtelijke aspecten voor het gebied niet. De functie bed & breakfast inclusief bijbehorende kleinschalige horeca in het vergunde agrarische bedrijfsgebouw past binnen het beleid van de structuurvisie.



### 3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Haarlemmerliede

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 24 juni 2014. Het bestemmingsplan is een hoofdzakelijk conserverend bestemmingsplan. Dit houdt in dat ontwikkelingen alleen zijn meegenomen wanneer sprake was van een afgerond besluitvormingsproces en een volledig doorlopen publiekrechtelijke procedure. Voor het overige is aangesloten op de huidige situatie, geldende gebruiks- en bouw mogelijkheden en relevante beleidsstukken die een vertaling op bestemmingsplanniveau behoeft. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierdoor maar beperkt mogelijk.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale plangrens (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

#### **Planspecifiek**

Bovenstaand is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. De uitsnede toont dat het huidig toegestaan gebruik recreatief met behoud van de agrarische, landschappelijke en natuurwaarde is. De beoogde bed & breakfast is functioneel niet toegestaan op de locatie. Om de ontwikkeling te realiseren is een nieuw planologisch beleidskader nodig. Voorliggend plan voorziet in het nieuwe planologische kader.





## 4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

#### ***Planspecifiek***

Het 'bedrijf' dat in onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt betreft een bed & breakfast (daghoreca categorie 1). Voor deze categorie geldt een afstand van 10 meter tot geluidsgevoelige objecten. Het dichtstbijzijnde geluidsgevoelige object ligt op 178 meter. Het plan vormt, gezien de afstand tot omliggende bedrijven, geen belemmering voor het functioneren van bedrijven in de omgeving.

### 4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

#### ***Planspecifiek***

Een bed & breakfast met ondergeschikte horeca is volgens de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige functie. Voor het plan is een akoestisch onderzoek dan ook niet nodig. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

### 4.3 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.



### **Planspecifiek**

Als onderdeel van voorliggend plan wordt geen bebouwing gesloopt, sloten gedempt of bomen en bosschages gekapt. Er worden dan ook geen negatieve effecten op planten- of diersoorten verwacht dan wel op beschermde natuurgebieden.

## **4.4 Bodem**

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **Planspecifiek**

Het plan betreft hier een beperkte gebruikswijziging ter plaatse van een bijgebouw voor een bed en breakfast. De grond wordt niet geroerd voor het plan. Tevens zijn de gebruikseisen ter plaatse van het bouwperceel niet zwaarder dan het voor het gebruik van de aanwezige bedrijfswoning. Voor het plan worden de gronden evenmin geroerd. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

<b>Stof</b>	<b>Toetsing van</b>	<b>Grenswaarde</b>	<b>Geldig</b>
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m <sup>3</sup>	
Fijn stof (PM <sub>10</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m <sup>3</sup>	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM <sub>2,5</sub> )	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m <sup>3</sup>	Sinds 2015

*Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

### **Besluit gevoelige bestemmingen**

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op



minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.

### **Planspecifiek**

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van een bed & breakfast met ondergeschikte horeca. De ontwikkeling blijft ruim onder de NIBM-normen. De voorgenomen ontwikkeling betreft ook geen gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

## **4.6 Externe Veiligheid**

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

### *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende



ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

#### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient vooralsnog plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

De overheid is momenteel bezig om een Basisnet te ontwikkelen waarin veel regelgeving over vervoer van gevaarlijke stoffen langs Rijks-, vaar, spoor en wegen gebundeld is. Dit Basisnet is al uitgewerkt maar nog niet definitief in werking getreden. Verwacht wordt dat het per 1 juli 2014 in werking zal treden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), een onderdeel van het Basisnet, in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

#### *Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risico verhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

#### **Planspecifiek**

Om te beoordelen of er Externe Veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart geraadpleegd. De risicokaart toont dat er in de nabijheid van het plangebied buisleidingen zijn. Uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan wordt opgemaakt dat :

*De aardgastransportleidingen hebben een invloedsgebied variërend tussen de 170 en 430 meter. In het invloedsgebied liggen diverse objecten. Gasunie heeft geconstateerd dat er geen knelpunten zijn ten aanzien van het groepsrisico. Dit is per brief op 27 mei 2011 aan de gemeente kenbaar gemaakt.*





*Uitsnede risicokaart, plangebied in rode ovaal (bron: IPO)*

#### *Groepsrisico buisleidingen*

Voorliggend plan betreft een bed & breakfast met 10 slaappleaatsen. Recreatieterreinen voor verblijf van minder dan 50 personen wordt in het kader van Externe veiligheid aangeduid als een beperkt kwetsbaar object. De bed & breakfast is zodoende aan te duiden als een beperkt kwetsbaar object. Voor beperkt kwetsbare objecten bestaat de beleidsvrijheid om die al dan niet aan te duiden als een kwetsbaar object. In het vigerende bestemmingsplan is echter de mogelijkheid om minicampings, met een grotere omvang dan de geplande bed & breakfast, toe te staan reeds opgenomen. In het vigerende beleid is derhalve al beoordeeld of de functie inpasbaar is in het kader van externe veiligheid. Er bestaat dan ook geen aanleiding om de bed & breakfast alsnog als kwetsbaar object aan te wijzen.

#### *Plaatsgebonden risico buisleidingen*

Op basis van de rapportages van de risicokaart over de buisleidingen kunnen geen 10-6 risicocontouren over het plangebied geprojecteerd worden.

Er zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen en Bevi-inrichtingen in de directe omgeving. Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

## **4.7 Archeologie**

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

#### **Planspecifiek**

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer in de ondergrond archeologische waarden verwacht worden en de planontwikkeling aantasting van deze ondergrond in zal houden. Voorliggend plan houdt



een functiewijziging in. De ondergrond wordt niet geroerd. Archeologisch onderzoek is voor onderhavig plangebied niet nodig.

## 4.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

### *Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21<sup>ste</sup> eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21<sup>ste</sup> eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

### *Waterwet*

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### *Waterbeheerplan*

Het Beleid van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht is vertaald in het Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015. In het Waterbeheersplan is uitgewerkt hoe AGV in de planperiode invulling geeft aan haar taken op het gebied van waterbeheer, zoals veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit.



### ***Planspecifiek***

#### *Waterberging*

Bij een toename van het oppervlak aan verharding met 1.000 m<sup>2</sup> of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Demping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie dient elders in hetzelfde peilvlak gecompenseerd te worden.

Voorliggend plan wijzigt de functie van het bestaande bijgebouw. Het bestaande bebouwingsoppervlakte wordt niet vergroot. Er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden.

#### *Gebruik materialen*

Voor de bouw van de stal zijn materialen die de kwaliteit van het regen- en oppervlaktewater negatief beïnvloeden, zoals uitloogbare materialen als koper, zink, lood of geïmpregneerd hout, niet dan wel zo min mogelijk toegepast.

## **4.9 Parkeren**

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

### ***Planspecifiek***

#### *Parkeren*

Onderhavig plan betreft een bed & breakfast met bijbehorende kleinschalige horeca. De bed & breakfast bestaat uit 10 slaapplekken. Op basis van de richtlijn van het CROW wordt de parkeerbehoefte van een 2 sterren hotel in het buitengebied, de meest vergelijkbare functie, gesteld op maximaal 0,65 pp per kamer. In voorliggend bed & breakfast worden 10 slaapplekken beoogd. Dit komt overeen met 5 kamers. De parkeerbehoefte voor onderhavig plan komt daarmee op  $5 \times 0,65 = 3,25$ .

Daarnaast zijn nog 2 parkeerplaatsen nodig voor de woning. Op het terrein van Groeneweg 8 is voldoende ruimte om  $3,25 + 2 = 5,25$  parkeerplaatsen te herbergen.

#### *Verkeer*

De Groeneweg kan de beperkte toename van verkeer gezien de situering van de weg nabij uitvalswegen zoals de A9 goed aan.



# 5 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

## 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

## 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plan wordt de standaard omgevingsvergunningsprocedure gevolgd op basis van de Wabo. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden inhoudelijk reageren op het plan. Door het doorlopen van de procedure wordt voldaan aan de wettelijke verplichting voor de gemeente om belanghebbenden te horen.

Gezien de kleinschaligheid van het plan worden bezwaren op het plan als zeer beperkt gezien. Aanvullende inspraakprocedures zijn dan ook niet noodzakelijk.

