Ruimtelijke onderbouwing

Project	*Zeddeweg 2, Volendam*
Status	*2.0*
Projectnummer	*18120*
Datum	*15 december 2021*
Auteur	*L.G.A. (Laura) van Laar MSc BBE*
Controle	*mr. A. (Anouk) van Dam*



Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

info@meesruimteenmilieu.nl | www.meesruimteenmilieu.nl | | IBAN NL94ABNA0587770562 | KvK 34237628

COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	6
2.3	Geldende bestemmingsplannen	9
3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Omgevingsaspecten	24
4.1	Ladder voor duurzame verstedelijking	24
4.2	Archeologie	25
4.3	Cultuurhistorie	26
4.4	Bedrijven en milieuzonering	27
4.5	Bodem	29
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Geluid	32
4.8	Luchtkwaliteit	32
4.9	Natuur	33
4.10	Verkeer en parkeren	36
4.11	Water	37
4.12	(Vormvrije) m.e.r-beoordeling	39
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	40
5.1	Economische uitvoerbaarheid	40
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	41
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan, MEES Ruimte & Milieu 2021	42
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing, Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten BV 2020	43
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek, APS Milieu BV 2020	44
Bijlage 4	Memo externe veiligheid, Prevent Advies groep 2020	45
Bijlage 5	a. Quickscan flora en fauna, Van der Goes en Groot 2020 b. Nader onderzoek, Van der Goes en Groot 2021	
Bijlage 6	Toetsing weidevogelleefgebied, Van der Goes en Groot 2020	47
Bijlage 7	Stikstofdepositieberekening, Van der Goes en Groot 2021	48
Bijlage 8	Wateradvies, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2021	49

1 INLEIDING

In opdracht van Van der Valk Hotel Volendam heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van een groepsaccommodatie ter plaatse van de Zeddeweg 2 te Volendam. Het voornemen bestaat uit de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een groepsaccommodatie. De groepsaccommodatie wordt voorzien van de mogelijkheid om te kunnen worden gebruikt als kleinschalig hotel. Door de flexibiliteit in het gebruik ontstaat de mogelijkheid om in te spelen op de snel veranderende vraag naar verblijfsaccommodaties. Omdat deze ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit ‘planologisch strijdig gebruik’. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

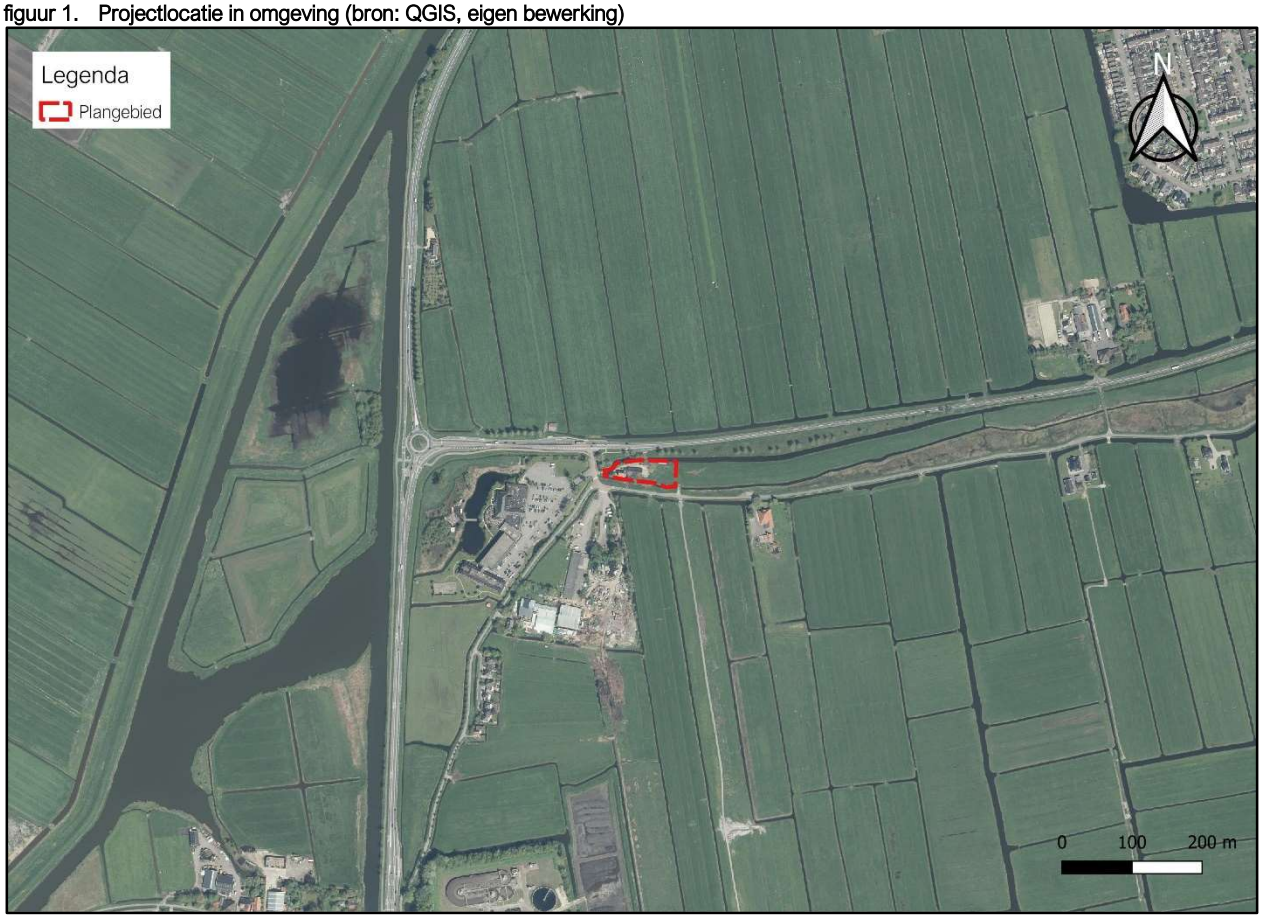
2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

De projectlocatie is gelegen aan de Zeddeweg 2 te Volendam. De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Edam-Volendam, op korte afstand van de grens met het buitengebied van de gemeente Waterland. De projectlocatie is onderdeel van de polder Katwoude. Ten noordoosten van de projectlocatie is de kern Volendam gelegen. Via de Zeddeweg, waar de projectlocatie aan gelegen is, bereikt men in nog geen vijf autominuten de bebouwde kom van Volendam.

Ten noorden van de projectlocatie ligt de N517 en ten westen van de projectlocatie ligt, op iets grotere afstand de provinciale weg N247. Via de N247 is de projectlocatie verbonden met de snelweg A10 bij Amsterdam-Noord en de omliggende plaatsen waaronder Monnickendam en Purmerend. Langs de provinciale weg ligt de Purmerringvaart. Op korte afstand van de projectlocatie gaat de Purmerringvaart over in het Zeddegat. Het Zeddegat is net als het water bij Purmer Ee een onderbreking van de oude zeedijk.

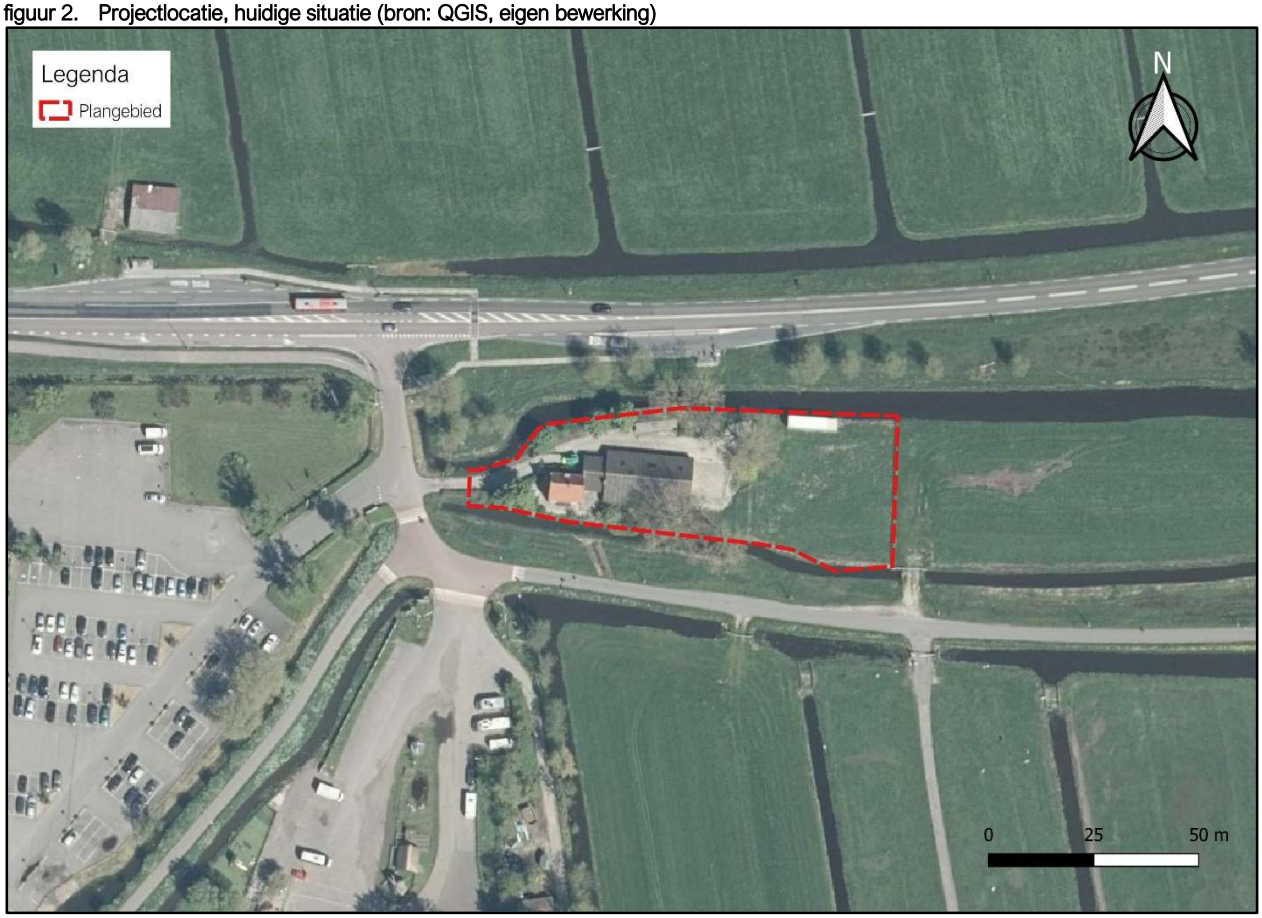
figuur 1. Projectlocatie in omgeving (bron: QGIS, eigen bewerking)



Zowel aan de noord-, oost en een deel van de zuidzijde van de projectlocatie is het open polderlandschap gelegen. Direct ten zuidwesten bevindt zich de Simonehoeve, een kaasboerderij en klompenmakerij. Aan de westzijde van de projectlocatie ligt het Van der Valk Hotel Volendam. Zowel het hotel als de boerderij zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Waterland.

Het perceel Zeddeweg 2 is kadastraal bekend als gemeente Edam – Volendam, sectie: D, nummer 6495 en 14579. De projectlocatie is voorheen in gebruik geweest ten behoeve van agrarische activiteiten, maar dit gebruik is al een geruime tijd beëindigd. Op de gronden is nog wel de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig, waaronder een bedrijfswoning met aangebouwde stal. Het omliggende terrein is deels voorzien van erfverharding en bestaand opgaand groen. Zowel aan de noord- als de zuidzijde is een bestaande watergang aanwezig.

figuur 2. Projectlocatie, huidige situatie (bron: QGIS, eigen bewerking)



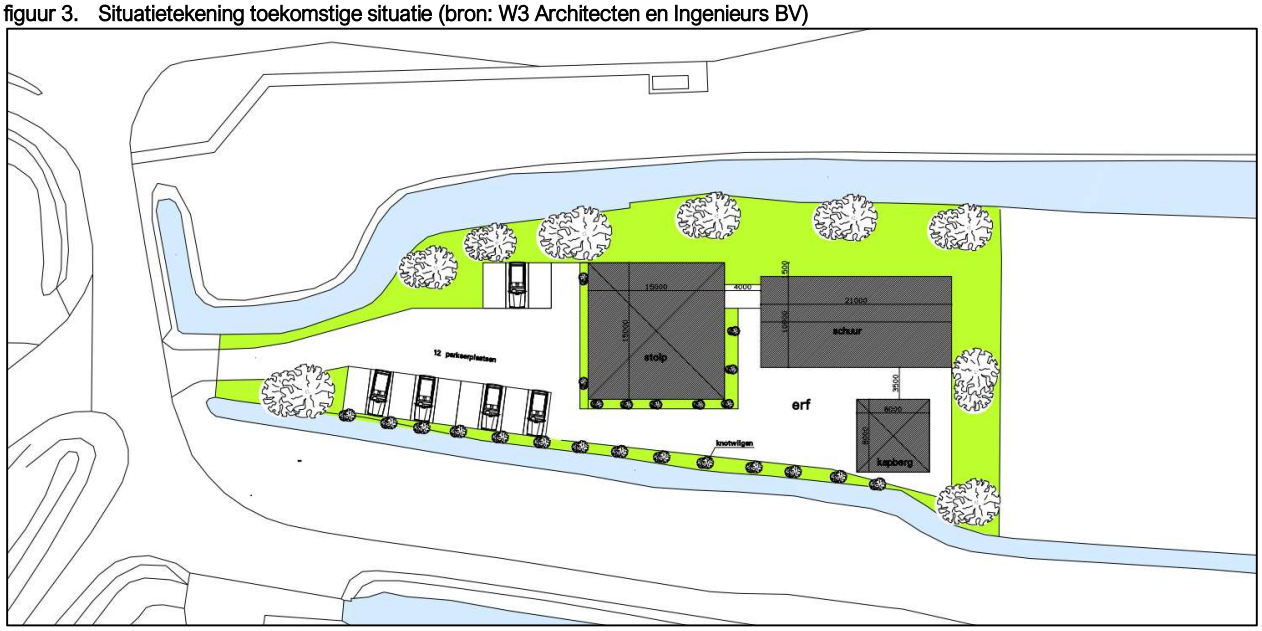
2.2 PROJECTPLAN

Het voornemen is om de leegstaande voormalige agrarische bebouwing te slopen en er een groepsaccommodatie te realiseren. De nieuwbouw zal in zijn verschijningsvorm verwijzen naar het voormalige agrarisch gebruik, maar de situering van de bebouwing wordt aangepast. Door het bouwvolume niet op korte afstand van de Zeddeweg te situeren, maar op ruimere afstand ontstaat een functionele en visuele verbetering in het plangebied.

Van der Valk Hotel Volendam is initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling en kent als geen ander de markt en de wensen van de recreant en toerist. Om optimaal op de huidige en toekomstige wensen in te kunnen spelen wordt de te realiseren groepsaccommodatie voorzien van de mogelijkheid om tevens te kunnen worden gebruikt als kleinschalig hotel. Hierdoor is de groepsaccommodatie in zijn geheel geschikt voor verblijf door een familie, vriendengroep of voor een bedrijfsuitje, maar kan deze ook worden benut voor verschillende kleinere groepen en ontstaat een kleinschalig hotel. Deze wijze van flexibiliteit in het gebruik van de accommodatie biedt de initiatiefnemer de mogelijkheid om in te spelen op de snel veranderende vraag.

De groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel heeft een bebouwd oppervlak van 499 m². Indien de accommodatie wordt benut als groepsaccommodatie wordt maximaal aan 30 personen verblijf geboden. In geval van gebruik als kleinschalig hotel zijn 14 kamers beschikbaar. De beoogde bebouwing bestaat uit drie losse volumes op het erf. De drie volumes hebben alle een eigen typologie. Het hoofdvolume zal worden ontwikkeld in de vorm van een Stolpboerderij met de afmeting van 15m x 15m. Door middel van een kleine glazen hal wordt de stolpboerderij verbonden aan het achterliggende volume in de vorm van een schuur. De afmetingen van de schuur bedragen 10m x 21m. Achter de schuur zal een kaakberg geplaatst worden van 8m x 8m.

figuur 3. Situatietekening toekomstige situatie (bron: W3 Architecten en Ingenieurs BV)



Tot slot wordt in de nieuwe bouwvolumes een beheerderswoning voorzien. Deze woonruimte voor de beheerder van het pand is noodzakelijk in verband met het fungeren als aanspreekpunt voor gasten gedurende de dag en de nacht en het borgen van de veiligheid in de groepsaccommodatie / kleinschalig hotel.

2.2.1 Stedenbouwkundige inpassing

Op 19 oktober 2021 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de stedenbouwkundige van gemeente Edam-Volendam, de initiatiefnemer en de architect. Naar aanleiding van dit overleg is het hiervoor genoemde plan uitgewerkt. Het advies van de stedenbouwkundige voor de voorgestelde drie volumes luidt positief. De stedenbouwkundige afweging d.d. 27 oktober 2021 is hieronder weergegeven:

"*Door te ontwikkelen met 3 verschillende gebiedseigen typologie krijgt het perceel een herkenbare stedenbouwkundige structuur. Percelen met agrarische bedrijfswoningen en bedrijfspanden hebben in de buiten gebieden van Edam-Volendam regelmatig een soort gelijke opstelling op het perceel. De maten van de volumes zijn in verhouding met de soort gelijken typologieën in de omgeving. De ontwikkeling zal hierdoor goed aansluiten bij de omliggende percelen en bebouwingsstructuren.*

De plaatsing van de schuur op de zelfde rooilijn als de stolp is minder gebruikelijk voor een agrarisch erf. De agrarische erven kenmerken zich door de speelse plaatsing van gebouwen op het erf. Door het schuur volume naar achteren (het zuiden) te verplaatsen wordt deze speelse plaatsing gecreëerd en zal het nog beter aansluiten bij de omliggende bebouwing.

Het totaal bebouwende oppervlakte van de ontwikkeling is vrij fors voor de grootte van het perceel. Rondom het perceel bevindt zich veel openheid in de openbare ruimte, deze openheid laat het bebouwingspercentage toe."

2.2.2 Beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassing

In de beoordeling van het vooroverleg van onderhavige ontwikkeling (kenmerk: SXO15077180, d.d. 18 oktober 2017) is door de gemeente verzocht om een beeldkwaliteitsplan op te stellen. In dit verzoek is aangegeven dat zowel de projectlocatie als het Van der Valk hotel meegenomen dient te worden in dit beeldkwaliteitsplan. Voor het toekomstbestendig maken van het Van der Valk Hotel aan de Wagenweg 1 te Katwoude en onderhavige ontwikkeling is derhalve één beeldkwaliteitsplan opgesteld. Naast het beeldkwaliteitsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin beide ontwikkelingen integraal zijn beschouwd. De rapportages zijn beide opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 1 en 2). In deze paragraaf wordt volstaan met een korte toelichting op beide plannen.

In het beeldkwaliteitsplan is het relevant provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van beeldkwaliteit uiteengezet. Vervolgens zijn de landschappelijke- en stedenbouwkundige inrichtingsaspecten voor de onderhavige ontwikkeling(en) bepaald. Op basis hiervan is de gewenste beeldkwaliteit vastgesteld.

Het landschappelijke inpassingsplan is gebaseerd op het behoud en versterking van bestaande landschappelijke kwaliteiten. Kenmerken van de landschappelijke inpassing zijn:

- De ontsluiting vindt plaats vanaf de entreeweg met aansluitend op het gebouw een aantal parkeerplaatsen omzoomd door losse hagen enkele solitairbomen.
- De entree van het gebouw wordt geaccentueerd door twee leilindes, welke ook een natuurlijk zonwering zijn voor de aansluitende woonkamers.
- Zowel aan de noord- als zuidzijde wordt een grasland gerealiseerd, waarbij in het noordelijke veld een markante solitaire boom (bv. Linde) en op het zuidelijke veld enkele fruitbomen worden geplant.
- De watergang langs de Achterdichting wordt aangevuld met een aantal knotwilgen.

In onderstaande figuur is een uitsnede van het ontwerp van het landschappelijk inpassingsplan weergegeven. In de rechterbovenzijde bevindt zich de projectlocatie. *Opgemerkt wordt dat het landschappelijk inpassingsplan nog uitgaat van het 'oude' bouwvolume op de locatie. Inmiddels is het ontwerp voor de locatie aangepast in de vorm van drie losse volumes (zie ook voorgaande paragrafen). De landschappelijke inpassing daarvan blijft echter gelijk. De afbeeldingen in het beeldkwaliteitsplan (voor zover daar wordt ingegaan op het landschappelijk inpassingsplan) en het landschappelijk inpassingsplan zijn derhalve niet aangepast.*

figuur 4. (fragment van) Ontwerp landschappelijk inpassingsplan (bron: Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten bv)



2.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Ter plaatse van het projectgebied is de beheersverordening “Buitengebied Edam-Volendam” en het bestemmingsplan “Parapluherziening parkeren c.a.” vigerend. In de hierna volgende paragrafen wordt zowel de beheersverordening als de parapluherziening beschreven en getoetst aan de voorgenomen ontwikkeling.

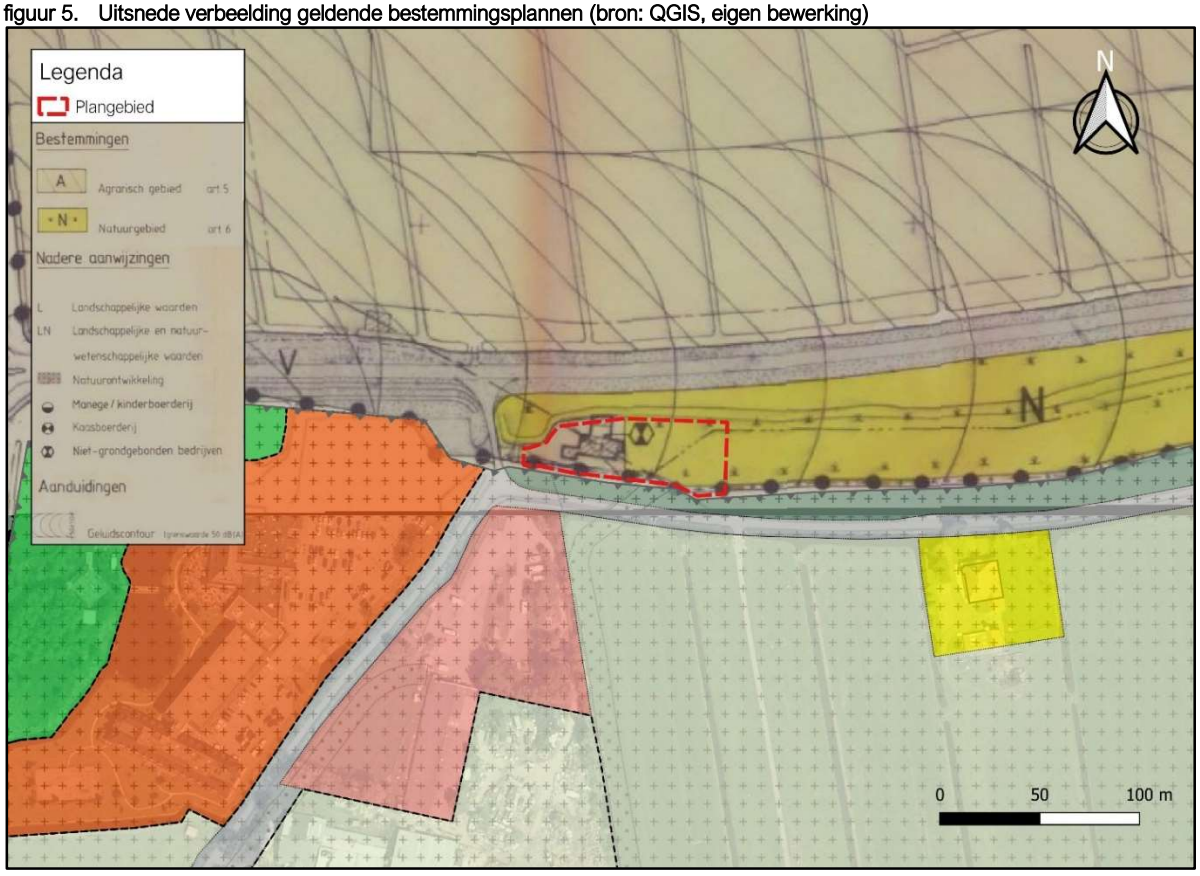
2.3.1 Beheersverordening “Buitengebied Edam-Volendam”

De beheersverordening “Buitengebied Edam-Volendam” is op 29 oktober 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Edam - Volendam. De beheersverordening heeft tot gevolg dat de bestaande situatie positief bestemd wordt en alleen mag worden ingezet in gebieden waar geen grootschalige ontwikkelingen zijn voorzien.

Voor de inhoud van de regels wordt in de beheersverordening uitgegaan van de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de huidige situatie, voor zover legaal aanwezig. De verbeelding bestaat uit een besluitgebied. Door vaststelling van de beheersverordening zijn ter plaatse van het grondgebied van de beheersverordening derhalve een belangrijk deel van de regels van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied I”, het bestemmingsplan “Landelijk Gebied I, eerste herziening” en het bestemmingsplan “Buitengebied (1995)” nog van toepassing.

De projectlocatie heeft de bestemming ‘Agrarisch gebied’ met een bouwvlak en de bestemming ‘Natuurgebied’. Door middel van een nadere aanwijzing is op de verbeelding aangegeven dat sprake is van een niet-grondgebonden bedrijf. Ter plaatse van de Zeddeweg is een geluidcontour op de verbeelding aangegeven. De projectlocatie is gelegen binnen deze contour. Aan de zuidzijde van het plangebied van het beheersverordening “Buitengebied Edam-Volendam” ligt de projectlocatie direct tegen de bestemmingsplangrens van de gemeente Waterland.

figuur 5. Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplannen (bron: QGIS, eigen bewerking)



Uitgaande van de beheersverordening en het bestemmingsplan “Buitengebied (1995)” is ter plaatse van de projectlocatie een intensief veehouderijbedrijf toegestaan. Op de kaart ‘milieuaspecten plangebied’ bij het bestemmingsplan uit 1995 is derhalve ter plaatse van de projectlocatie eveneens een stankcirkel rond agrarische bedrijven opgenomen. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden binnen de bestemming ‘Agrarisch gebied’ (artikel 5 lid 2) geldt onder andere dat:

a. Er mogen uitsluitend agrarische bedrijfsgebouwen, met uitzondering van kassen, ten behoeve van de bestaande agrarische bedrijven, als bedoeld in lid 1, worden gebouwd;

c. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plan kaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, waarbij niet meer dan één bedrijf per bouwvlak is toegestaan;

i. De goothoogte en de nokhoogte van de gebouwen mag niet meer gedagen dan respectievelijk 6,00 meter en 9,00 meter;

Uitgaande van de beheersverordening en het bestemmingsplan “Buitengebied (1995)” is ter plaatse van de projectlocatie eveneens een deel van de gronden bestemd als natuurgebied. Conform artikel 6 geldt dat deze gronden uitsluitend bestemd zijn voor onder andere het behoud en/of herstel van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden (lid 1 onder a).

Toets aan de beheersverordening
De gronden aangewezen met de bestemming ‘Agrarisch gebied’ met de aanduiding ‘niet-grondgebonden bedrijven’ zijn bestemd voor een intensieve veehouderij. De gronden met de bestemming ‘Natuurgebied’ zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden. Het voorgenomen plan is strijdig met beide enkelbestemmingen ter plaatse van de projectlocatie.

Tevens zijn conform de beheersverordening de bouwmogelijkheden van de huidige situatie overgenomen. Onderhavig plan voorziet in de nieuwbouw van een groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel welke qua situering niet aansluit op de begrenzing van het huidige bouwvlak.

Het voorgenomen plan is strijdig op de volgende punten:
- Het gebruik: toegestaan is een intensieve veehouderij, agrarisch gebruik en natuurgebied, beoogd wordt om een groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel te realiseren;
- Het bouwen: de sloop – nieuwbouw leidt tot een bouwwerk buiten de contour van het huidige bouwvlak.

De voorgenomen ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning ‘planologisch strijdig gebruik’.

2.3.2 Bestemmingsplan “Parapluherziening parkeren c.a.”

Het bestemmingsplan “Parapluherziening parkeren c.a.” is op 14 juni 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Edam - Volendam. In dit bestemmingsplan is voor het gehele grondgebied van de gemeente Edam-Volendam een eenduidige parkeernorm opgenomen.

Toets aan het bestemmingsplan
Bij een ruimtelijke ontwikkeling als de realisatie van een groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel dient getoetst te worden aan de parkeernorm zoals geldt in gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan “Parapluherziening parkeren c.a.”. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het voorgenomen plan aan de parkeernorm getoetst. Hieruit blijkt dat zich geen strijdigheid voordoet met dit bestemmingsplan en de geldende parkeernorm.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

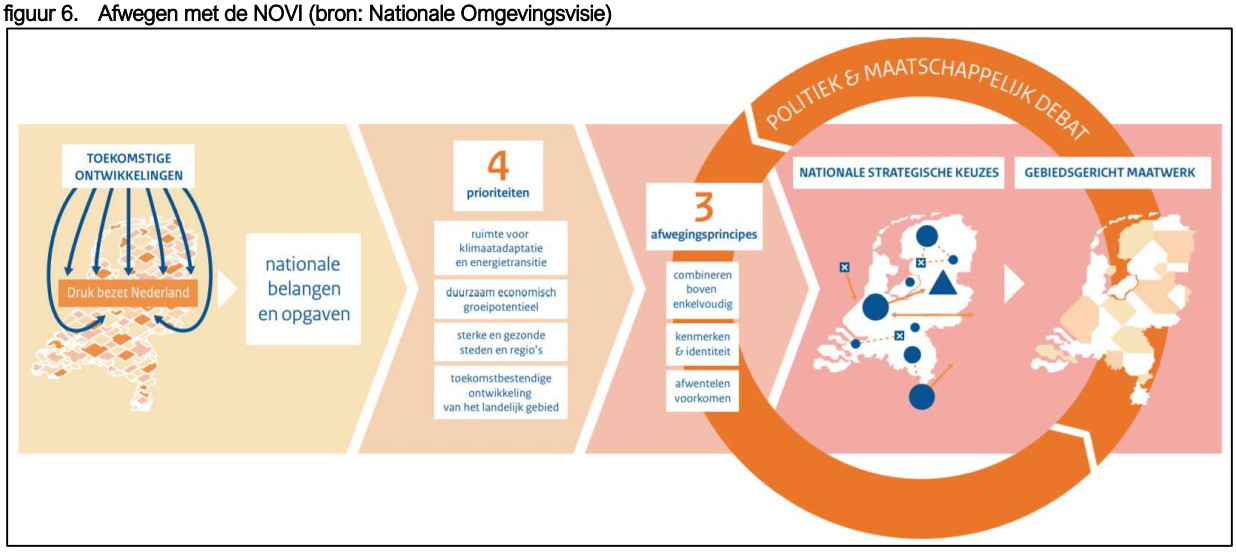
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahangprocedure kunnen in de Nationale omgevingsvisie nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).

De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

figuur 6. Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten
De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes
Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

Relatie tot de ontwikkeling
De herontwikkeling van het voormalige agrarisch bedrijf tot een groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel geeft invulling aan één van de vier prioriteiten uit de Uitvoeringsagenda, namelijk de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Door een zo optimaal mogelijke inpassing in de bestaande omgeving reageert dit plan op een maatschappelijke behoefte maar gaat dit niet ten koste van de goede omgevingskwaliteit. Uit hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing (omgevingsaspecten) blijkt dat het plan geen belemmeringen vormt voor een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Conclusie
Het plan is in lijn met de (relevante) prioriteiten uit de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. 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. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Relatie tot de ontwikkeling
In artikel 2.10 van het Barro zijn de regels van de 'Ecologische Hoofdstructuur' (EHS) opgenomen. Deze regels gelden onverkort voor het NNN, de opvolger van de EHS. Op grond van artikel 2.10.2 Barro moeten provincies in de verordening het NNN aanwijzen en begrenzen. Conform artikel 2.10.4 Barro geldt een beschermingsregime voor deze gebieden. De projectlocatie ligt niet in het NNN, maar grenst hier wel aan.

Conclusie
Het Barro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht

voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Relatie tot de ontwikkeling
De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden nagenoeg allen behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie
Het Bro legt geen restricties op voor de locatie waar de ontwikkeling wordt voorzien.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder is als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het 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 wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader
De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
- Lid 3: indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
- Lid 4: een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat het bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Toelichting op gebruik
De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Tevens wordt de mogelijkheid geboden in het derde lid, om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan. De verwachting is dat de Ladder hierdoor beter hanteerbaar zal zijn, beter aansluit bij het geheel aan vereisten aan een toelichting bij bestemmingsplannen en tot minder onderzoekslasten zal leiden.”

Relatie tot de ontwikkeling
Gelet op de aard en omvang van de huidige en toekomstige situatie, waarbij het bebouwd oppervlak slechts zeer beperkt wordt uitgebreid, is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Volledigheidshalve wordt in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking in paragraaf 4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing beknopt ingegaan op de behoefte aan de ontwikkeling.

Conclusie
De Ladder voor duurzame verstedelijking levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het 'waarom' en ten dele over het 'wat'. Onder de hoofdambitie, 'balans tussen economische groei en leefbaarheid', zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

Relatie tot de ontwikkeling
De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) naar een groepsaccommodatie. De groepsaccommodatie wordt flexibel vormgegeven waardoor tevens het gebruik als kleinschalig hotel mogelijk wordt gemaakt. In de Omgevingsvisie zijn in totaal acht hoofdthema's geformuleerd. De thema's die relevant zijn voor de projectlocatie worden hieronder nader behandeld.

Leefomgevingskwaliteit
Eén van de aspecten welke de provincie noemt voor een goede balans tussen leefbaarheid en economische ontwikkeling is een goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De ontwikkelingen in de provincie dienen daarom passend te zijn in het (karakteristieke) landschap en mogen het behoud van de (karakteristieke) landschappen niet te belemmeren. Dit wordt onder andere gerealiseerd door natuur inclusief ontwikkelen. De projectlocatie ligt in het landelijk gebied en de beoogde ontwikkeling houdt door middel van een kwalitatief hoogwaardige landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.2) rekening met het behoud en versterken van deze landelijke omgeving. Onder andere de bestaande watergangen aan de noord- en zuidzijde van de projectlocatie en de overgang van het erf naar het open polderlandschap aan met name de oostzijde van de projectlocatie spelen hierbij een belangrijke rol.

Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving
Voor het thema 'Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving' is de projectlocatie gelegen binnen 'Faciliteren duurzame agri-foodsector' (artikel 8.18), 'Natuurlijke processen richtinggevend' (artikel 8.19), 'Robuust ecosysteem' (artikel 8.20) en 'Landgebruik en waterpeil in balans (veenweide)' (artikel 8.21). Eén van de

kritische succesfactoren uit artikel 8.18 is dat vrijgekomen agrarische bebouwing kan worden benut voor andere functies of voor verduurzaming van omliggende bedrijven. Onderhavig plan sluit hierop aan door ter plaatse van een leegstaande intensieve veehouderij een nieuwe functie toe te staan. Daarnaast zorgt de transformatie niet voor eventuele belemmeringen van bestaande (agrarische) activiteiten in de omgeving. Dit wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 4 (paragraaf 4.4) van deze ruimtelijke onderbouwing.

Kritische succesfactoren uit artikel 8.19 zijn onder andere gebiedsgerichte ontwikkeling bedoeld om slimme combinaties te maken en (stimulering van) agrarisch natuurbeheer op de juiste locatie. Het initiatief aan de Zeddeweg 2 is in lijn met deze kritische succesfactoren zoals opgenomen bij 'Natuurlijke processen richtinggevend' doordat het voormalig agrarisch erf als gevolg van de transformatie naar de groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel gebiedsgericht ingepast wordt. Bij de inpassing van het nieuw te bouwen bouwwerk en de inrichting van het erf wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de nabijgelegen natuurgebieden. Dit is tevens van belang voor de beleving van het omliggende gebied door de toeristen en recreanten die op de locatie zullen gaan verblijven.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie is in lijn met de voornoemde ambities van de provincie zoals onderdeel van de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH2020 is op 17 november 2020 in werking getreden. In 12.2 van de Omgevingsverordening zijn de bepalingen omtrent overgangsrecht opgenomen. Dit artikel bepaalt dat het oude recht (lees: de Provinciale Ruimtelijke Verordening) van toepassing blijft tot een besluit onherroepelijk wordt, als voor de inwerkingtreding van de betreffende bepaling van de Omgevingsverordening een aanvraag om het besluit is ingediend en het besluit binnen 1 jaar daarna is genomen.

Voor de onderhavige ontwikkeling geldt dat op 22 oktober 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan is ingediend (waarvan deze ruimtelijke onderbouwing een onderdeel is). Derhalve zijn de bepalingen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening van kracht op de voorgenomen ontwikkeling in plaats van de bepalingen uit de Omgevingsverordening. Om die reden wordt in deze paragraaf enkel nader ingegaan op de relevante bepalingen uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV).

De laatste wijziging van de PRV is op 27 mei 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. De gewijzigde PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden. De regels gaan onder andere over stedelijke ontwikkeling in het buitengebied en de daaraan te stellen ruimtelijke kwaliteitseisen, de Ruimte voor Ruimte-regeling en de mogelijkheden voor verbrede landbouw.

Relatie tot de ontwikkeling
Er zijn diverse regels uit de PRV van toepassing op het voorgenomen project. Vanwege de ligging van de projectlocatie in het landelijk gebied, zijn de ruimtelijke kwaliteitseisen uit artikel 15 van de PRV van toepassing. Daarnaast is de projectlocatie gelegen in aardkundig waardevol gebied (artikel 8), de bufferzone (artikel 24) en gedeeltelijk in het weidevogelleefgebied (artikel 25) en gelden derhalve de voorschriften uit de genoemde artikelen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een voormalige agrarisch bedrijf naar een groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel. Dit is een ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied, maar op een locatie met een bestaand bouwvlak. Het voorgenomen initiatief kan daardoor worden aangemerkt als

een kleinschalige ontwikkeling en dient derhalve eveneens getoetst te worden aan artikel 5c van de PRV. Hieronder vindt de toetsing plaats aan de van toepassing zijnde artikelen uit de PRV.

Kleinschalige ontwikkeling
Naast de ligging van de projectlocatie brengt de omvang van een ontwikkeling aanvullende voorschriften uit de provinciale verordening met zich mee. Het voorgenomen initiatief dient te worden getoetst aan artikel 5c van de PRV omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling. In onderstaand kader is een fragment van het van toepassing zijnde artikel uit de PRV weergegeven.

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling (let op: fragment van het artikel)
1. Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen.
2. In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.
5. Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

Het voorgenomen initiatief bestaat uit sloop-nieuwbouw van bebouwing. Dit biedt onder andere de mogelijkheid om de nieuwe bebouwing optimaal op de gronden te situeren. In onderhavig plan leidt dit tot het oprichten van bebouwing deels buiten de begrenzing van het huidige bouwvlak. Het huidige bouwvlak voorziet in mogelijkheden voor exploitatie van een agrarisch bedrijf, namelijk een intensieve veehouderij, en dit is niet aan te merken als stedelijke functie. Onderhavig plan is derhalve in strijd met artikel 5c lid 1. Artikel 5c lid 3 maakt het echter mogelijk om in afwijking van het eerste lid te voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied. Dit lid kan worden toegepast wanneer de ontwikkeling reeds op grond van een ander artikel uit de PRV mogelijk wordt gemaakt. Voor onderhavig project is dit het geval, want middels artikel 24 (bufferzone) wordt de ontwikkeling van een kleinschalig hotel toegestaan. Volledigheidshalve wordt hiervoor verwezen naar de toetsing van het plan aan dit artikel onder 'bufferzone'. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet leidt tot een strijdigheid met artikel 5c van de PRV.

Aardkundig waardevol gebied
Artikel 8 van de PRV stelt regels in het kader van de bescherming van de aardkundig waardevolle gebieden in de provincie Noord-Holland. In onderstaand kader is het van toepassing zijnde artikel uit de PRV weergegeven.

Artikel 8 Aardkundige waarden
Onverminderd het bepaalde in hoofdstuk 6 van de Provinciale Milieuverordening wordt in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied, zoals aangegeven op kaart 10 en op de digitale verbeelding ervan, voorkomende bijzondere aardkundige waarden zoals beschreven in het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 januari 2004, nr. 68).

Onderhavige ontwikkeling in het projectgebied heeft geen effect op de aardkundige waarden in het projectgebied. Er bestaat derhalve geen strijdigheid met artikel 8 van de PRV.

Ruimtelijke kwaliteitseisen
Artikel 15 van de PRV stelt regels aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Deze ruimtelijke kwaliteitseisen hebben betrekking op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In onderstaand kader is het van toepassing zijnde artikel uit de PRV weergegeven.

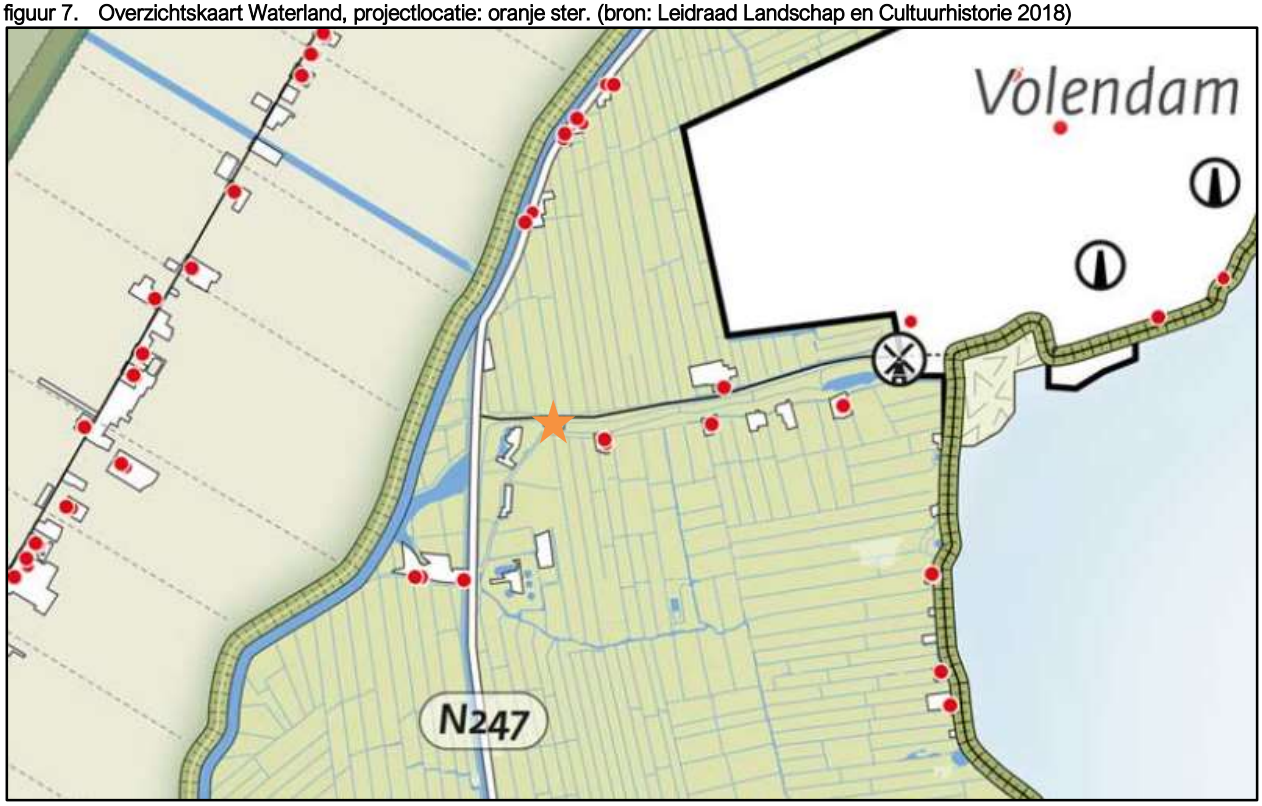
Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseisen ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied
1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
   a. rekening wordt gehouden met:
      i. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
      ii. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;

b. hierbij wordt betrokken:
   i. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;
   ii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
   iii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

3. De toelichting van een bestemmingsplan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.
4. Gedeputeerde Staten kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies vragen over ontwikkelingen die een grote impact kunnen hebben op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden of indien wordt afgeweken van de ontwikkelprincipes als bedoeld in het tweede lid onder a.

Onderhavig initiatief betreft een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied en dient daarom te voldoen aan artikel 15 lid 2. De projectlocatie is onderdeel van het ensemble 'Waterland' zoals opgenomen in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. In Waterland bestaat de landschappelijke karakteristiek voornamelijk uit waterrijk veenpolderlandschap met een historisch verkavelingspatroon. Doordat onderhavige ontwikkeling een kleinschalige ontwikkeling betreft ter plaatse van een vrijgekomen agrarisch bedrijfsperceel heeft dit geen negatief effect op de landschappelijke karakteristiek in Waterland. Meer concreet worden de agrarische opstallen op de projectlocatie gesloopt en wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd, dat qua bebouwd oppervlak slechts beperkt (ca. 90 m^2) groter is dan in de huidige situatie. De openheid en het ruimtelijk beeld wordt hierdoor niet beïnvloed. Verder ligt de projectlocatie op korte afstand van de N247, een belangrijke verkeersverbinding. Andere ruimtelijke dragers zijn niet van toepassing op de projectlocatie, waardoor het behoud daarvan niet in het geding is bij de realisatie van de voorgestelde herontwikkeling aan de Zeddeweg 2.

figuur 7. Overzichtskaart Waterland, projectlocatie: oranje ster. (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018)



Voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie kan als volgt worden gereageerd op de voor het project relevante ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

- voorliggend plan wordt ingepast binnen de huidige (historische) verkavelingsstructuur. Het plan heeft een beperkte omvang en strekt daardoor niet over meerdere kavels;
- het bestaande profiel van watergangen blijft intact;

- de vervangende nieuwbouw wordt op nagenoeg dezelfde locatie op het perceel teruggebouwd en de oriëntatie op de gronden wijzigt daarbij niet. De bestaande ontsluiting blijft gehandhaafd;
- het perceel wordt landschappelijk ingepast en voorzien van een landschappelijke begrenzing waarbij lokale soorten worden toegepast en rekening wordt gehouden met het deels zichtbaar houden van de bebouwing.

Bufferzone
Artikel 24 van de PRV stelt regels in het kader van ontwikkelingen in de bufferzone. In onderstaand kader is een fragment van het van toepassing zijnde artikel uit de PRV weergegeven.

Artikel 24 Bufferzone (let op: fragment van het artikel)
1. Voor de gebieden die vallen binnen de begrenzing bufferzone op kaart 5b en op de digitale verbeelding ervan, maakt een bestemmingsplan nieuwe bebouwing niet mogelijk voor:
   a. wonen;
   b. detailhandel, bedrijven, dienstverlening en kantoren, anders dan dienstbaar aan dagrecreatie, voor natuurbeheer, waterbeheer, veiligheid, hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit;
   c. complexen en recreatiewoningen;
   d. grootschalige hotels;
   e. bezoekersintensieve overdekte dagrecreatie, en:
   f. bezoekersintensieve openlucht dagrecreatie.
3. In afwijking van het eerste lid is nieuwe bebouwing voor een restaurant, café, kleinschalig hotel, kampeerbedrijf of zorgboerderij wel toegestaan.
4. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid wordt in het bestemmingsplan en de toelichting daarop aangegeven op welke wijze:
   a. de open en groene ruimte wordt beschermd;
   b. de ruimtelijke kwaliteit wordt beschermd;
   c. de dagrecreatieve functie wordt versterkt, en;
   d. rekening wordt gehouden met de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende voormalige Nationale Landschappen; waarbij de ontwikkelingen zijn afgestemd op het aangrenzend stedelijk gebied en de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals bedoeld in artikel 15 in acht zijn genomen.

De voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie kan aangemerkt worden als een kleinschalig hotel (groepsaccommodatie), waardoor vervangende nieuwbouw ten behoeve van deze ontwikkeling op grond van artikel 24, lid 3 is toegestaan. Op de voorschriften uit artikel 24, lid 4 is onder 'ruimtelijke kwaliteitseisen' ingegaan waardoor reeds een toelichting is gegeven op onder andere het beschermen van de open en groene ruimte in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Weidevogelleefgebied
Artikel 25 van de PRV stelt regels in het kader van ontwikkelingen in het weidevogelleefgebied. Een groot deel van de projectlocatie is onderdeel van het weidevogelleefgebied. In onderstaand kader is een fragment van het van toepassing zijnde artikel uit de PRV weergegeven.

Artikel 25 Weidevogelgebieden (let op: fragment van het artikel)
1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, zoals op kaart 4 en op de digitale verbeelding ervan aangegeven, voorziet niet in:
   a. de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan;
   b. de mogelijkheid van aanleg van nieuwe weginfrastructuur;
   c. de mogelijkheid van aanleg van bossen of boomgaarden;
   d. de mogelijkheid verstorende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelgebied verstoren, en:
   e. de mogelijkheid werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk te maken.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan wel voorzien in de in dat lid omschreven ontwikkelingen indien dit geschiedt ten behoeve van:
   a. een ingreep waarvoor geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is en waarmee bovendien een groot openbaar belang wordt gediend;
   b. woningbouw indien er sprake is van de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte als bedoeld in artikel 16 en waarbij de natuurdoelen leidend zijn;
   c. woningbouw die bijdraagt aan een substantiële verbetering van in de directe omgeving daarvan aanwezige natuurkwaliteiten van het landschap of;
   d. een ingreep die netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft.
4. In aanvulling op het derde lid kan het bestemmingsplan hier alleen in voorzien indien in het bestemmingsplan wordt opgenomen:
   a. op welke wijze schade aan een weidevogelleefgebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en resterende schade wordt gecompenseerd;

b.	hoe wordt geborgd dat de maatregelen ten behoeve van de compensatie als bedoeld onder a daadwerkelijk worden uitgevoerd;
c.	op welke wijze aan het gestelde in artikel 5a of artikel 5c wordt voldaan en;
d.	op welke wijze aan de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 is voldaan.

De voorgenomen ontwikkeling wordt gedeeltelijk binnen het weidevogelleefgebied gerealiseerd. Uitgaande van artikel 25 lid 3 kan dit worden toegestaan mits de nieuwe bebouwing netto geen verstoring oplevert voor het weidevogelleefgebied. Ecologisch adviesbureau Van der Goes & Groot heeft in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een dergelijk onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd in de bijlage van deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen strijdigheid oplevert met artikel 25 van de PRV. Het voorgenomen plan resulteert niet in een verstoring van het weidevogelleefgebied.

Conclusie
Aan de regels zoals opgenomen in de PRV wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan.

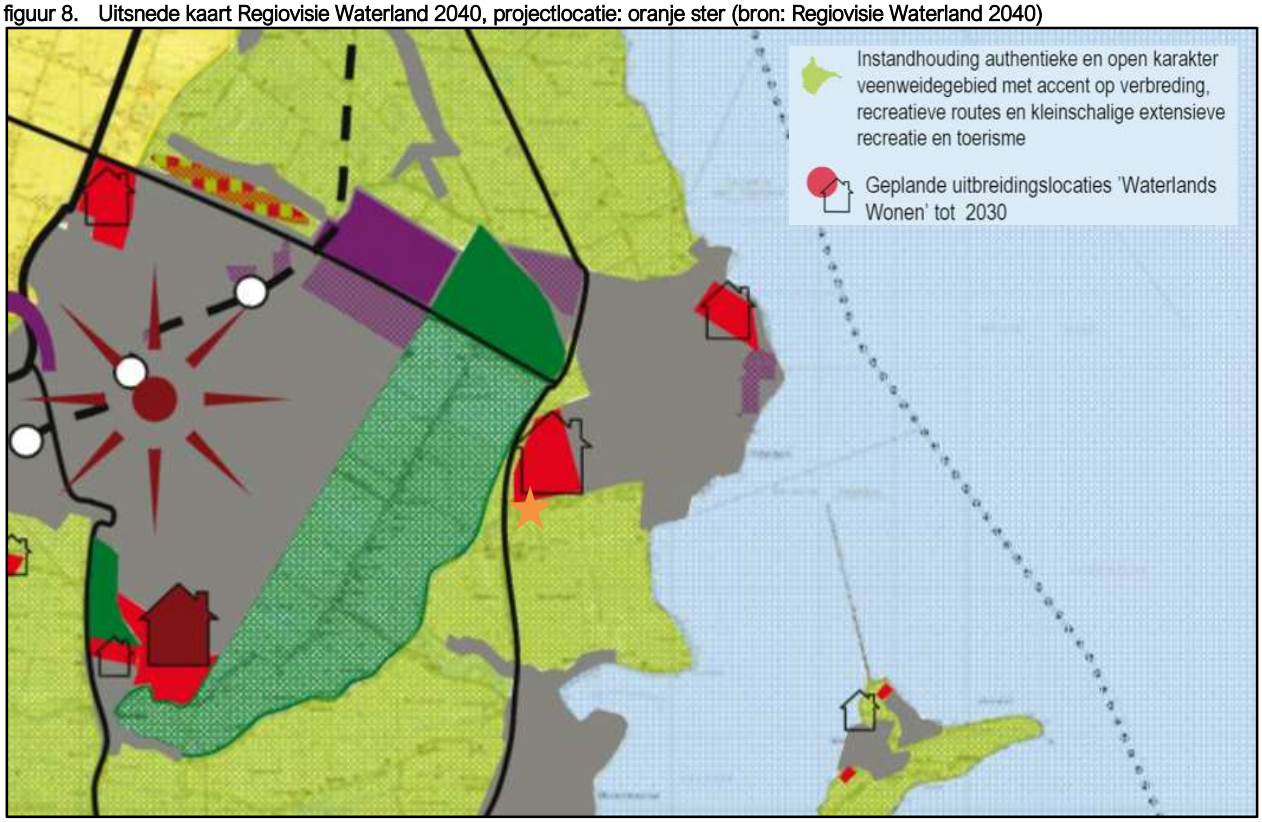
3.3 REGIONAAL BELEID

3.3.1 Regiovisie Waterland 2040

De gemeente Edam-Volendam maakt onderdeel uit van de regio Waterland en het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Waterland (ISW). In de regiovisie Waterland 2040 uit januari 2009 heeft de regio de koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de visie staat behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaal-economische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden, de centrumfunctie van Purmerend te accentueren en de bereikbaarheid van Waterland binnen de Metropoolregio te verbeteren.

Relatie tot de ontwikkeling
Op de kaart bij de Regiovisie Waterland 2040 is de projectlocatie onderdeel van het gebied dat als volgt is aangeduid: '*Instandhouding authentieke en open karakter veenweidegebied met accent op verbreding, recreatieve routers en kleinschalige extensieve recreatie en toerisme*'. Verder ligt de projectlocatie op korte afstand van een van de geplande uitbreidingslocaties. Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij de instandhouding van het authentieke en open karakter doordat het bebouwd oppervlak op de projectlocatie slechts zeer beperkt toeneemt en de ontwikkeling wordt voorzien van een kwalitatief hoogwaardige landschappelijke inpassing. Verder wordt een bijdrage geleverd aan het toerisme in de regio door realisatie van een groepsaccommodatie op een vrijgekomen agrarisch bedrijfsperceel.

figuur 8. Uitsnede kaart Regiovisie Waterland 2040, projectlocatie: oranje ster (bron: Regiovisie Waterland 2040)



Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie is in lijn met de Regiovisie Waterland 2040.

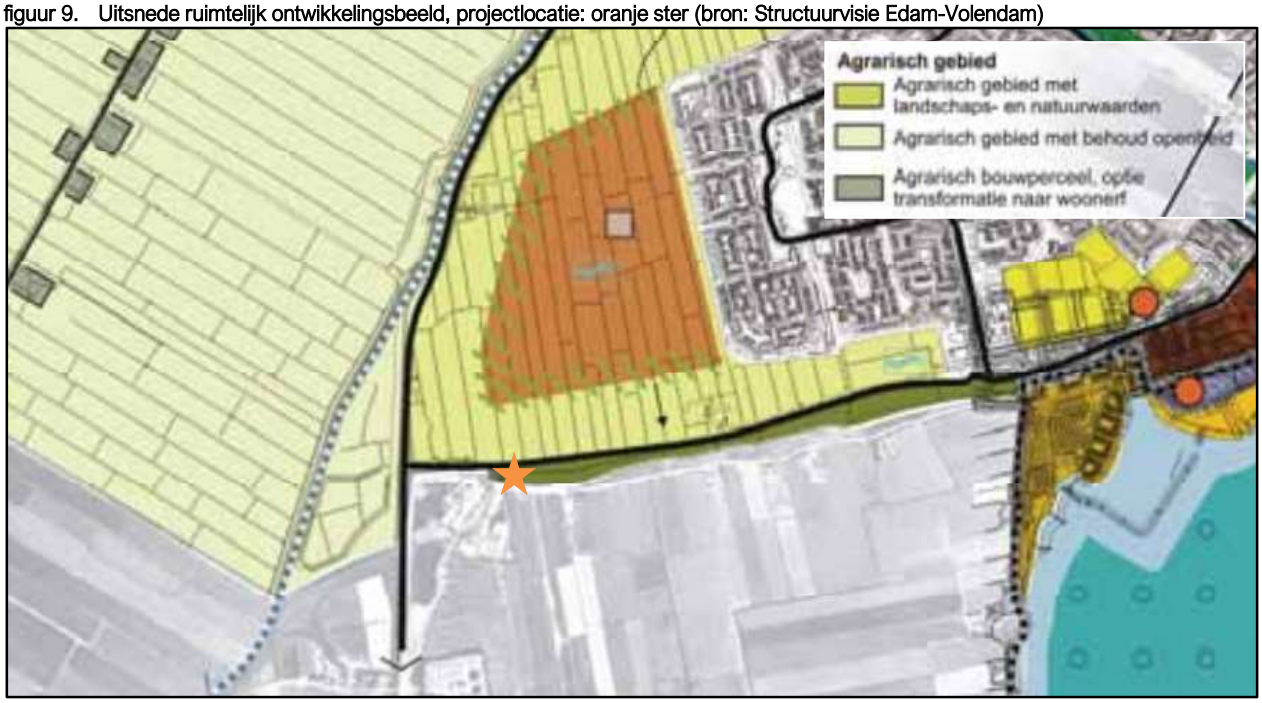
3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Structuurvisie Edam-Volendam

Op 26 februari 2009 heeft de gemeenteraad van Edam-Volendam de Structuurvisie vastgesteld. In deze visie worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente beschreven voor de periode tot 2020 en met een doorkijk naar 2040. Naast een programma en visie op hoofdlijnen, zoals woningbouw, economie en voorzieningen, wordt ingegaan op een programma en visie voor deelgebieden, zoals stadsgebied Edam, kom Volendam en uitbreidingslocaties. In de visie wordt gesteld dat het van groot belang is dat zorgvuldig wordt omgegaan met de cultuurhistorische waarden, karakteristieken en kwaliteiten. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom zorgvuldig getoetst worden op beeldkwaliteit die passend dient te zijn bij het historische karakter.

Relatie tot de ontwikkeling
De projectlocatie ligt in het agrarisch gebied van de gemeente Edam-Volendam. In het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld van de structuurvisie is onderscheid gemaakt tussen agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden (1), agrarisch gebied met behoud openheid (2) en agrarisch bouwperceel, optie transformatie woonerf (3). De projectlocatie betreft een agrarisch bouwperceel en is tevens zo aangeduid op het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld. Aangegeven is dat indien de agrarische functie structureel terugloopt, er de mogelijkheid wordt geboden om bestaande agrarische bouwpercelen te transformeren naar (een cluster van) enkele woningen. Hoewel onderhavige ontwikkeling niet voorziet in transformatie tot enkele woningen is wel sprake van het staken van de agrarische activiteiten en het herbestemmen van dit bouwperceel voor een andere stedelijke functie.

figuur 9. Uitsnede ruimtelijk ontwikkelingsbeeld, projectlocatie: oranje ster (bron: Structuurvisie Edam-Volendam)



Conclusie
Onderhavige ontwikkeling is in lijn met de structuurvisie Edam-Volendam doordat de ontwikkeling bestaat uit het transformeren van een vrijgekomen agrarisch bouwperceel in het agrarisch gebied.

3.4.2 Toeristische visie Edam-Volendam

Op 29 oktober 2015 is de Toeristische visie Edam-Volendam 'Op weg naar meer kwaliteit' vastgesteld. De toeristische visie is opgesteld om meer sturing te geven aan de focus van de toeristische ontwikkelingen, dit om ervoor te zorgen dat het woonplezier in het toeristische gebied niet verder onder druk komt te staan. Er wordt ingezet op het verhogen van de kwaliteit van het toeristisch product en op een betere spreiding van bezoekers. Het uiteindelijke doel is om de dagtoeristen langer vast te houden en het aantal verblijfstoeristen te verhogen. In het bijbehorende ideeënprogramma zijn concrete projecten benoemd die inzetten op het versterken en vernieuwen van de toeristische producten.

Verblijfstoeristen
Verblijfstoeristen in de gemeente Edam-Volendam bestaan uit buitenlanders en Nederlanders. In de toeristische visie is ingegaan op het aantal overnachtingen, waarbij – uitgaande van het verder doorzetten van de groei – rekening dient te worden gehouden met het faciliteren van nieuwe verblijfsmogelijkheden. De verblijfsmogelijkheden dienen aan te sluiten bij de wensen en behoeften van de doelgroep die de gemeente sterker wil aantrekken. Om hierin te voorzien, dient het te gaan om bijzondere onderscheidende verblijfsconcepten die een meerwaarde vormen voor het bestaande accommodatieaanbod in de gemeente.

Relatie tot de ontwikkeling
Het beoogde plan draagt bij aan de doelstelling uit de toeristische visie van de gemeente Edam-Volendam om het aantal verblijfsbezoekers te verhogen. De realisatie van de groepsaccommodatie voorziet in een verblijfsconcept dat een meerwaarde vormt van het bestaande accommodatie-aanbod in de gemeente. De beoogde groepsaccommodatie biedt immers in tegenstelling tot de bestaande hotels en bed & breakfast-locaties goede mogelijkheden voor verblijf met de familie, een vriendengroep of voor een bedrijfsuitje.

Conclusie
Onderhavige ontwikkeling is in lijn met de toeristische visie Edam-Volendam doordat de ontwikkeling een meerwaarde vormt voor het bestaande accommodatieaanbod in de gemeente. Hierdoor draagt het plan bij aan de doelstelling om het aantal verblijfsbezoekers in de gemeente te verhogen.

3.4.3 Omgevingsbeleidsplan

In het omgevingsbeleidsplan voor de periode 2016-2020 heeft de gemeente het beleid omtrent de taken met betrekking tot het omgevingsrecht vastgelegd. Omdat het de voorkeur verdient om een nieuw Omgevingsbeleidsplan op te stellen zodra de Omgevingswet in werking is getreden, heeft de gemeente Edam-Volendam het Omgevingsbeleidsplan met twee jaar verlengd tot 2022.

Het Omgevingsbeleidsplan bestaat uit een deel over de kwaliteit van de leefomgeving (omgevingsaspecten, klimaat en duurzaamheid) en een deel over het proces van vergunningverlening, handhaving en toezicht. De activiteiten zijn per onderwerp (1. klimaat en duurzaamheid, 2. landschap, groen en natuur, 3. water, 4. luchtkwaliteit en geur, 5. geluid, trillingen en straling, 6. bodem en ondergrond, 7. externe veiligheid, 8. afval en 9. welstand, beeldkwaliteit en monumenten) uitgewerkt.

Relatie tot de ontwikkeling
De beoogde ontwikkeling wordt in hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing getoetst aan de omgevingsaspecten. In de onderstaande paragrafen wordt ingegaan op het welstandsbeleid en de duurzaamheidsagenda.

Conclusie
Onderhavige ontwikkeling is in lijn met het Omgevingsbeleidsplan van de gemeente Edam-Volendam.

3.4.4 Welstandsnota

In 2017 heeft de gemeente Edam-Volendam de welstandsnota opgesteld. Door gebruik van de welstandsnota wordt een bijdrage geleverd aan de belevingswaarde. Cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden spelen hierbij een belangrijke rol. In de welstandsnota is onderscheid gemaakt tussen een gebiedsgerichte en objectgerichte aanpak.

Relatie tot de ontwikkeling
De beoogde ontwikkeling ligt in gebied ‘F1’, het landelijk gebied Edam. Het gebied wordt beschreven als een gebied met een open karakter, met (grote) rechthoekige kavels, waarvan de korte zijden aan de ontsluitingsweg grenzen en de lange zijden begrensd worden door sloten. Veel gebouwen staan op een ruim erf op de koppen van de kavels. Dit geldt ook voor de projectlocatie aan de Zeddeweg 2. Het welstandsniveau in het landelijk gebied is regulier en zorgt voor behoud van de basiskwaliteit van het gebied.

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen zal het definitieve bouwplan worden voorgelegd door de welstandscommissie.

3.4.5 Duurzaamheidsagenda Edam-Volendam

De duurzaamheidsagenda Edam-Volendam 2018-2022 ‘Voorantwoord Vooruit’ is in 2017 vastgesteld en gaat in op het beleid en de uitvoering van de opgave tot verduurzaming binnen de gemeente Edam-Volendam. De vijf thema’s zijn: energie, circulaire economie, klimaatadaptatie, duurzaam toerisme en duurzame gemeentelijke organisatie. Duurzaam toerisme is toerisme waarbij behoud van natuur, cultuur en mensenrechten centraal staat. Bij de vijf thema’s zijn vijf hoofdambities genoemd:

1. Edam-Volendam zal 35% (800 TJ = 222.000 MWh) van het totale energieverbruik (1) besparen, (2) duurzaam opwekken of (3) compenseren in 2022;
2. Edam-Volendam heeft in beeld gebracht waar risico’s rondom klimaatverandering liggen en welke maatregelen er genomen kunnen worden om toekomstbestendig te worden;

3. 75% scheiding huishoudelijk afval en max 100 kg restafval per persoon per jaar;
4. Duurzaam verblijfstoerisme neemt toe en draagt bij aan een meetbare versterking van de economie van Edam-Volendam;
5. Edam-Volendam realiseert 100% duurzame inkoop conform criteria maatschappelijk verantwoord inkopen, met bijzondere aandacht voor circulair inkopen en circulair inkopen GWW.

Per thema zijn maatregelen aangegeven waardoor hieraan invulling kan worden gegeven. Enkele maatregelen bij de ambitie voor een duurzaam verantwoorde toeristische gemeente zijn:

a. Ontwikkelen regionaal beleid voor duurzaam toerisme/ verbeteren spreiding toerisme.
b. Stimuleren duurzaam transport van en naar de toeristische attracties, inclusief wandelen (elektrisch) fietsen, elektrisch busvervoer en dergelijke.
c. Vergroten van de aandacht voor streekproducten (voedsel, entertainment, polders, IJsselmeer, waterrecreatie en dergelijke).

Relatie tot de ontwikkeling

Het voorgenomen plan is in lijn met de duurzaamheidsagenda Edam-Volendam doordat een bijdrage wordt geleverd aan meerdere duurzaamheidsthema's uit de agenda. Door de herontwikkeling van het voormalig agrarisch erf ontstaat in de nieuwe situatie een perceel dat geen aansluiting meer heeft op het gas. Verder zullen gebruikers van de groepsaccommodatie/ het kleinschalig hotel gewezen worden op afvalscheiding. Daarnaast wordt door het ter beschikking stellen van informatie over wandelroutes en de mogelijkheden voor verhuur van (elektrische) fietsen, een bijdrage geleverd aan het duurzaam toerisme. De nabijgelegen kaasboerderij en klompenmakerij, op steenworp afstand van de projectlocatie, zorgt voor extra aandacht voor streekproducten.

Conclusie

Het voorgenomen plan is in lijn met de duurzaamheidsagenda Edam-Volendam en levert een bijdrage aan meerdere duurzaamheidsthema's waaronder het duurzaam toerisme.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

4.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het 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 wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader
De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:
- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik
De Ladder is in de Nota van Toelichting (*Stb.* 2017, 182) gemotiveerd: “Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.1.2 Relatie tot de ontwikkeling

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied daar op de projectlocatie een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) is toegestaan. De ontwikkeling omvat de sloop van de leegstaande voormalige agrarische bebouwing en de nieuwbouw van een groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel. Er is slechts beperkt sprake van uitbreiding van het bestaand bebouwd oppervlak (ca. 90 m^2) en het totaal aan bebouwd oppervlak blijft onder de 500 m^2 bruto vloeroppervlak (de grens waarboven een ontwikkeling wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling). Daarmee kan dit project, gelet op de aard en omvang van de planologische wijziging, niet worden getypeerd als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Volledigheidshalve wordt in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking in deze paragraaf beknopt ingegaan op de behoefte aan de ontwikkeling.

De behoefte voor de realisatie van de groepsaccommodatie komt met name voort uit de wens om grotere groepen in de gemeente Edam-Volendam een geschikte verblijfsaccommodatie te kunnen bieden. Bij grotere

groepen kan gedacht worden aan een locatie geschikt voor verblijf door een familie, vriendengroep of voor een bedrijfsuitje. In de directe omgeving van de projectlocatie wordt een dergelijke verblijfsaccommodatie nog niet aangeboden. Om ervoor te zorgen dat deze groep verblijfstoeristen niet uitwijkt naar een verblijfsaccommodatie elders in de regio, bestaat op de locatie aan de Zeddeweg 2 te Volendam het voornemen om de groepsaccommodatie te realiseren. Uit onder andere de Toeristische visie van de gemeente Edam-Volendam (zie paragraaf 3.4.2) blijkt dat dit plan voorziet in de behoefte voor het vasthouden van de verblijfstoerist in de gemeente.

4.1.3 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing. Volledigheidshalve is aangetoond dat er behoefte is aan de ontwikkeling van een groepsaccommodatie.

4.2 ARCHEOLOGIE

4.2.1 Algemeen

Het Verdrag van Valletta was geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg, tot de inwerkingtreding van de Erfgoedwet op 1 juli 2016. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is een primair gemeentelijke opgave.

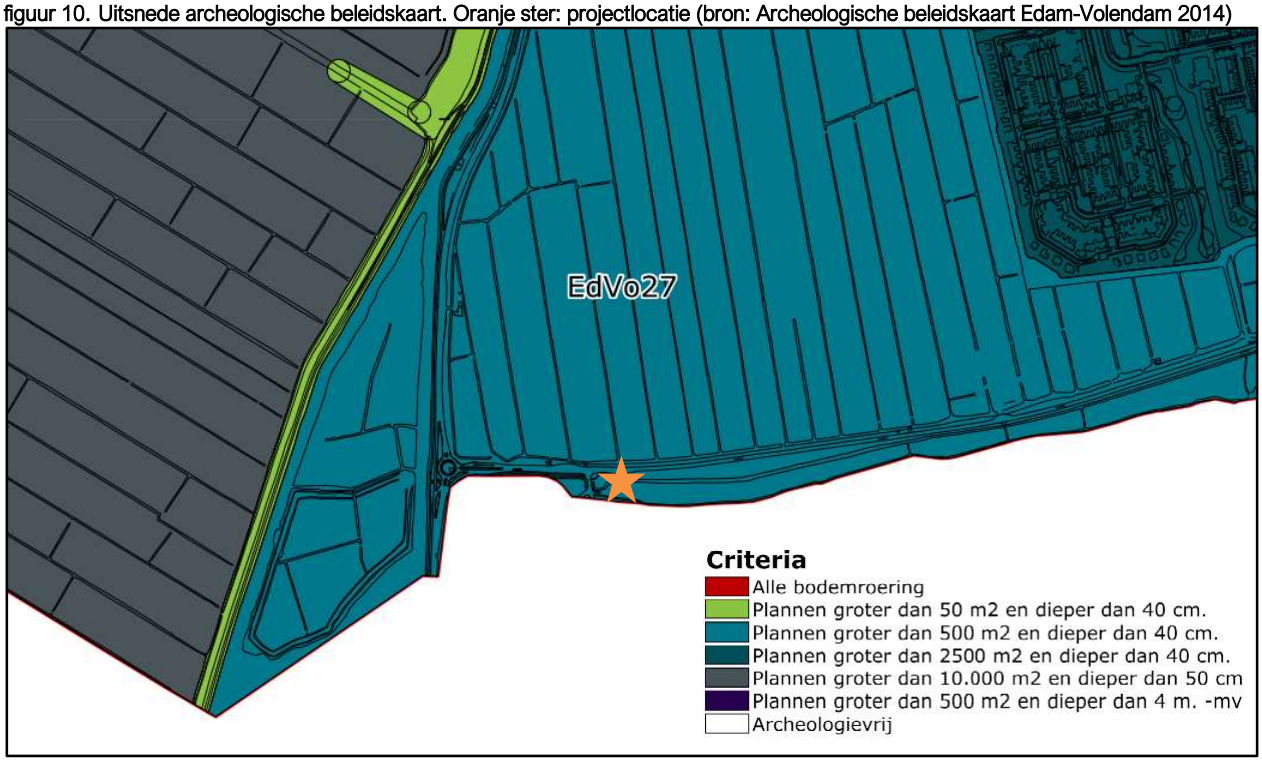
In het proces van ruimtelijke ordening moet tijdig rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden bedreigd worden bij ruimtelijke plannen. Tijdens de voorbereiding van deze plannen is (vroeg)tijdig archeologisch (voor)onderzoek belangrijk.

Beleidsnota Archeologie
Het beleid voor archeologie in de gemeente Edam-Volendam is vastgelegd in de beleidsnota Archeologie uit 2015. Het gebied is onderverdeeld in verschillende archeologiegebieden op basis van archeologische waarden die reeds bekend zijn en welke waarden verwacht kunnen worden. Een vrijstellingsgrens per gebied geeft aan wanneer gronden vrijgesteld zijn van de archeologische onderzoeksplicht. De gebieden en vrijstellingsgrenzen zijn weergegeven op de Archeologische beleidskaart. De meest recente versie van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Edam-Volendam dateert van 5 november 2014.

4.2.2 Relatie tot de ontwikkeling

In onderstaande figuur is een uitsnede ingevoegd van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Edam-Volendam. De projectlocatie is hierop aangeduid met een oranje ster. Uit de informatie op de kaart blijkt dat de projectlocatie ligt ter plaatse van gronden waarvoor een vrijstellingsgrens geldt bij ontwikkelingen tot 500 m² en bij ingrepen in de bodem tot maximaal 40 cm. Bij een ontwikkeling groter dan 500 m² en bij bodemingrepen dieper dan 40 cm dient een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De voorgenomen ontwikkeling heeft een footprint van ca. 405 m² waardoor de vrijstellingsgrens van 500 m² niet wordt overschreden. Er geldt derhalve geen onderzoeksverplichting in het kader van archeologie. Gesteld kan worden dan eventuele archeologische waarden niet in het geding zijn bij de voorgenomen ontwikkeling op de projectlocatie.

figuur 10. Uitsnede archeologische beleidskaart. Oranje ster: projectlocatie (bron: Archeologische beleidskaart Edam-Volendam 2014)



4.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.3 CULTUURHISTORIE

4.3.1 Algemeen

Erfgoedwet
De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2022 in werking treedt.

Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie
De provincie Noord-Holland heeft de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. De informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie geeft onder andere informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten en historische dijken. De kaart biedt hiermee een algemeen overzicht van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang.

Erfgoedverordening Edam-Volendam
In 2018 is de erfgoedverordening van de gemeente Edam-Volendam vastgesteld. In de verordening zijn de regels opgenomen voor bescherming van het gemeentelijk erfgoed. Daarnaast is een koppeling gemaakt met de bestemmingsplannen en wordt het cultureel erfgoed ook middels een dubbelbestemming in de bestemmingsplannen aangeduid. De dubbelbestemming ‘Waarde – Edams-Volendams erfgoed’ ligt op bouwwerken en gebieden met een bijzondere cultuurhistorisch waardevolle identiteit waaraan voorwaarden en uitgangspunten zijn gekoppeld. In de verordening zijn de verschillende beschermingsniveaus toegelicht.

4.3.2 Relatie tot de ontwikkeling

Op de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is zichtbaar dat de projectlocatie in het veenpolderlandschap is gelegen. Ook ligt de projectlocatie ter plaatse van een aardkundig waardevol gebied. Binnen de projectlocatie is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Het voorgenomen plan heeft geen effect op de beleving en de waarden van het veenpolderlandschap. De transformatie van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel tot een groepsaccommodatie betreft een kleinschalige ontwikkeling en dit heeft geen negatief effect op de landschappelijke karakteristiek van het veenpolderlandschap. Doordat de oppervlakte van de bebouwing op de projectlocatie niet wordt uitgebreid en het nieuw te bouwen volume gerealiseerd wordt ter plaatse van de te slopen bebouwing, wordt de openheid en het ruimtelijk beeld hierdoor niet beïnvloed. Dit is eveneens van belang in verband met de ligging binnen het aardkundig waardevol gebied. Gelet op het feit dat in de huidige situatie reeds bebouwing aanwezig is met een bebouwd oppervlak van circa 408 m² en de voorgenomen ontwikkeling slechts voorziet in de realisatie van een beperkt groter bebouwd oppervlak, is geen sprake van een negatief effect op het aardkundig waardevol gebied.

Uit het overzicht van monumentale objecten binnen de gemeente blijkt dat op de projectlocatie geen sprake is van een rijksmonument, een provinciaal monument of een gemeentelijk monument. De locatie is eveneens niet opgenomen op de lijst met beeldbepalende panden en is tevens niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Gesteld wordt dat met de voorgenomen ontwikkeling de bescherming en behoud van het gebouwd cultureel erfgoed niet in het geding is.

4.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.4.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt.

In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 1. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering (bron: handreiking 'Bedrijven en milieuzonering').

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.4.2 Relatie tot de ontwikkeling

De projectlocatie kent in de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch gebied' met de aanduiding niet-grondgebonden bedrijven. Op basis hiervan is een intensieve veehouderij toegestaan. In de toekomstige situatie zal dit gebruik komen te vervallen en wordt de groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel in gebruik genomen. De bestaande omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Natuur', 'Verkeer', 'Agrarisch', 'Detailhandel - kaasboerderij' en 'Horeca'. Verder ligt ten noorden van de projectlocatie de N517. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een gemengd gebied. De richtafstanden voor een rustige woonwijk kunnen derhalve met één stap worden verlaagd

In de vigerende situatie is bij de intensieve veehouderij een bedrijfswoning toegestaan. Deze (bedrijfs)woning betreft een milieugevoelige functie waar omliggende bedrijvigheid rekening mee dient te houden. In de toekomstige situatie wordt er een groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel op de projectlocatie geëxploiteerd inclusief beheerderswoning. Omdat in de huidige situatie reeds een bedrijfswoning aanwezig is waar omliggende bedrijvigheid rekening mee moet houden, kan worden geconcludeerd dat bestaande omliggende bedrijvigheid niet wordt beperkt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

De meest dichtstbijzijnde woning ligt op meer dan 100 meter afstand van de projectlocatie. Voor de vestiging van een groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel kan aan worden gesloten bij SBI 2008 code 5510 'Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra' uit de VNG-brochure. Deze activiteit heeft milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk en 0 meter in gemengd gebied. Aan deze afstanden wordt ruimschoots voldaan.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.5 BODEM

4.5.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

Indien nieuwbouw plaatsvindt dient zorg gedragen te worden voor een goede bodemkwaliteit. Van het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek kan geheel of gedeeltelijk vrijstelling worden verleend, als bij de gemeente reeds bruikbare historische informatie beschikbaar is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in een periode van minder dan twee jaar geleden daadwerkelijk een bodemonderzoek is uitgevoerd en sindsdien op het terrein geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de realisatie van een nieuwe groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel. Om te beoordelen of de bodem geschikt is voor de gewenste functie, is door APS Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder worden (verkort) de resultaten uit het onderzoek weergegeven.

Uit het verkennend bodemonderzoek volgt dat de bovengrond op enkele locaties licht verontreinigd is. Het gaat om lichte verontreinigingen met onder andere zink, lood, minerale olie en PAK. De grond is hierdoor indicatief als klasse industrie geclassificeerd. Ook het grondwater is licht verontreinigd. Er zijn lichte verontreinigingen geconstateerd met barium, nikkel en minerale olie. Geconcludeerd wordt derhalve dat sprake is van uitsluitend lichte verontreinigingen. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de boven- en ondergrond en in het grondwater vormen milieuhygiënisch geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

In het onderzoek is tevens ingegaan op asbest in de bodem. Hieruit blijkt dat geen asbestverdacht materiaal op of in de grond is aangetroffen. Wel is er in twee grondmonsters asbest aangetoond. In een vervolgstadium van de planvorming zal derhalve een nader bodemonderzoek naar asbest moeten worden uitgevoerd.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt vooralsnog geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het aspect bouwen wordt opnieuw aandacht besteed aan de bodemkwaliteit. In dat kader wordt het nader bodemonderzoek naar asbest uitgevoerd.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

4.6.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico’s moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse

buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.6.2 Relatie tot de ontwikkeling

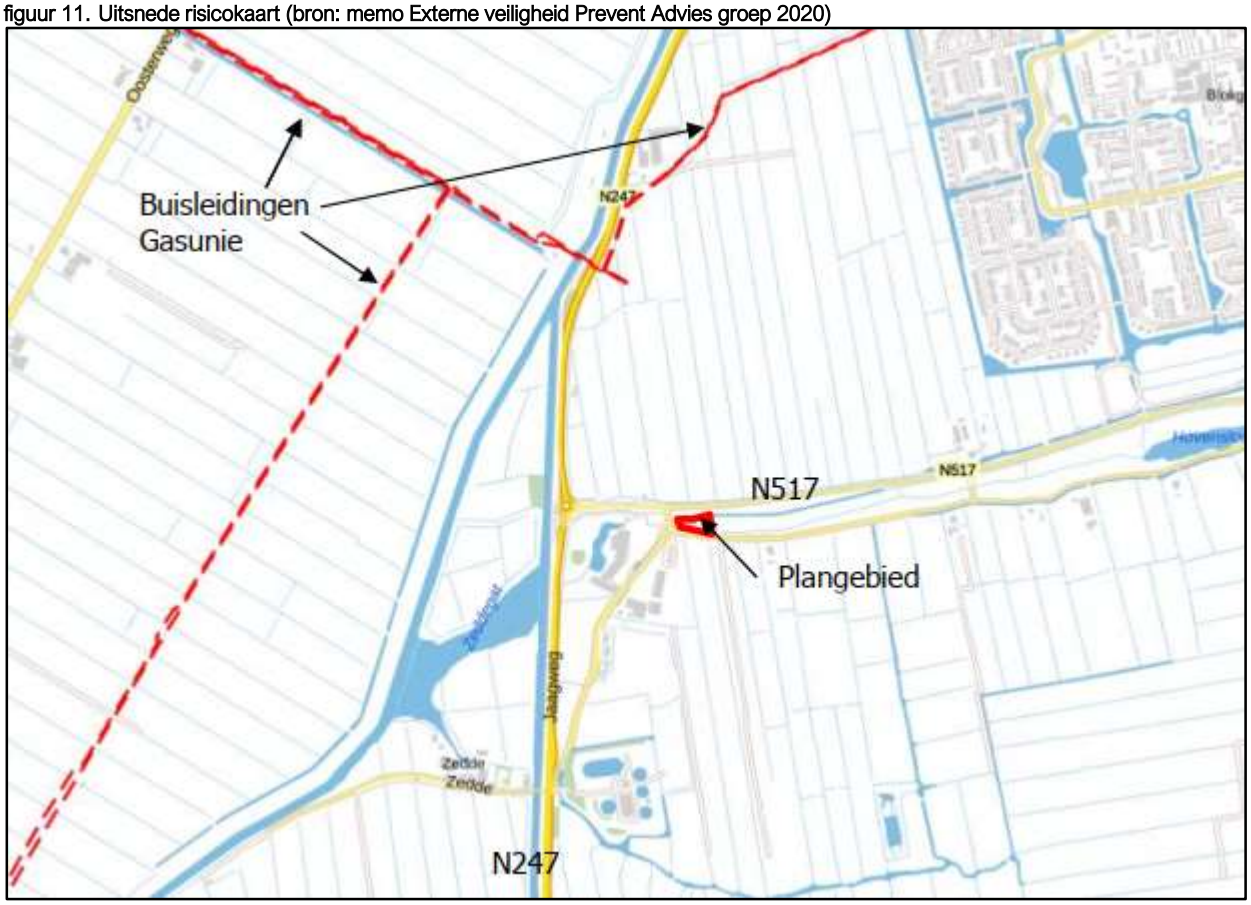
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van een groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel op de locatie aan de Zeddeweg 2 heeft Prevent Advies groep een toets in het kader van het aspect externe veiligheid uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in een memo zoals opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder worden (verkort) de resultaten weergegeven.

Door Prevent Advies groep is inzichtelijk gemaakt dat de dichtstbijzijnde risicobronnen twee provinciale wegen zijn die vrijgesteld zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (N247 en N517). De overige risicobronnen (hoge druk aardgasbuisleidingen van Gasunie en LPG-tankstations) zijn op grotere afstand gelegen. In figuur 12 is een uitsnede van de risicokaart ter plaatse van de projectlocatie weergegeven.

Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van hoge druk aardgasbuisleidingen en inrichtingen met risicovolle activiteiten (Bevi-inrichtingen). De normen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid inrichting vormen geen belemmering voor de ontwikkeling op de projectlocatie.

Over de provinciale wegen N247 en N517 vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen in bulk. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de provinciale wegen N247 en N517 en is gelegen op minder dan 200 meter afstand van de N517. Op grond van het Bevt moet het groepsrisico voor de N517 verder worden beschouwd om te bepalen of een verantwoording van het groepsrisico is vereist. Door Prevent Adviesgroep B.V. is nader onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4).

figuur 11. Uitsnede risicokaart (bron: memo Externe veiligheid Prevent Advies groep 2020)



Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De N517 beschikt niet over een plaatsgebonden risicocontour (PR=10-6 contour). De normen voor het plaatsgebonden risico in het Bevt vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.
- Het groepsrisico langs de N517 is ter hoogte van het plangebied in de bestaande en de nieuwe situatie lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Op grond van artikel 8 van het Bevt is een verantwoording van het groepsrisico niet vereist. De normen voor het groepsrisico in het Bevt vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.
- Op grond van het Bevt moet wel worden ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op de N247 en de N517 (BLEVE) en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied. Deze aspecten zijn beschouwd in de rapportage van Prevent Adviesgroep B.V. (zie bijlage 4).

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.7 GELUID

4.7.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.7.2 Relatie tot de ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling van een groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel kan niet aangemerkt worden als geluidsgevoelige object in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Vanzelfsprekend wordt voor de ruimten waarin wordt verbleven, zoals de slaapkamers en de gemeenschappelijke woonkamer, zorg worden gedragen voor een goed en aangenaam binnenklimaat. Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de ontwikkeling zelf zal moeten voldoen aan de normen voor geluid die voortkomen uit het Activiteitenbesluit.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.8 LUCHTKWALITEIT

4.8.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van ‘niet in betekenende mate’ is 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m^3 (µg/m^3). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.8.2 Relatie tot de ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van een groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel met 14 kamers voor maximaal 30 personen. Op basis van bovenstaande voorbeelden mag geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt. Een luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In aanvulling op het bovenstaande wordt opgemerkt dat binnen de ontwikkeling geen gevoelige bestemmingen zoals bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) mogelijk worden gemaakt. Ook om deze reden is een aanvullend luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Goed woon- en leefklimaat
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m^3 voor stikstofdioxide NO_2, 40 µg/m^3 voor fijnstof PM_{10} en 25 µg/m^3 voor fijnstof $PM_{2,5}$.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 16 februari 2021).

Tabel 2. Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO2, PM10 en PM 2,5 ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl)

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 180151		
	NO_2 (µg/m^3)	PM_{10} (µg/m^3)	$PM_{2,5}$ (µg/m^3)
2020	17,9	16,6	9,5
2030	11,9	14,6	7,8
Grenswaarden	**40**	**40**	**25**

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden. De maximale bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de beoogde ontwikkeling, is niet van zodanige omvang dat een overschrijding van de grenswaarden hierdoor te verwachten is.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.9 NATUUR

4.9.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming
Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een ‘nee-tenzij-toets’. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Van der Goes en Groot een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage is bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. Vervolgens is ook een nader onderzoek uitgevoerd. Tevens is door Van der Goes en Groot een toetsing naar weidevogelleefgebieden en een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. De toetsing naar weidevogelleefgebieden is opgenomen in bijlage 6. In bijlage 7 van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de rekenresultaten van het stikstofdepositieonderzoek opgenomen. De resultaten van de onderzoeken worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

<u>Soortenbescherming</u>
Uit de quickscan volgt dat:

- Het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen ‘vrijgestelde’ soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte ‘vrijgestelde’ soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar

voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

- In het onderzoeksgebied kunnen beschermde grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd als 'andere soort'. Het gaat om kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel). Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten één of meer van deze soorten aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Kerkuil, Huismus, Sperwer of Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Uit het uitgevoerde nadere onderzoek naar de vleermuis, huismus en kleine marterachtigen volgt dat geen verblijfplaatsen van deze soorten zijn aangetroffen in het projectgebied. Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen is het niet nodig om een ontheffing aan te vragen in het kader van de Wnb.

<u>Gebiedsbescherming</u>
Uit de quickscan, de toetsing naar weidevogelleefgebieden en de stikstofdepositieberekening volgt dat:

- Het plangebied ligt op circa 2 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het Markermeer & IJmeer. Gezien de afstand, afscherming en de aard van de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.
- Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden (zie onderstaande figuur). Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk.
- Het plangebied zich bevindt binnen de begrenzing van de door de provincie Noord-Holland onderscheiden weidevogelleefgebieden (zie figuur 13). In de toetsing naar weidevogelleefgebieden (zie bijlage 6) is aangetoond dat de functie van het aanwezige weidevogelleefgebied voor weidevogels door de ontwikkeling van de groepsaccommodatie niet zal worden aangetast.
- Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Er is een onderzoek uitgevoerd van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden (zie bijlage 7). Hieruit volgt dat:
    - De maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen

sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

- De hoogste bijdrage van het project betreft de tijdelijke inzet en het tijdelijke effect van mobiele werktuigen. Deze tijdelijke effecten zijn vaak gemakkelijker op te vangen door de natuurlijke fluctuaties binnen het natuurgebied of eventueel herstelbeheer, dan effecten van permanente activiteiten.
- In de aanlegfase wordt uitgegaan van het gebruik van materieel met stageklasse V of nieuwer. Bij gebruik van ouder materieel dient een nieuwe berekening te worden gemaakt.

figuur 12. Ligging van de projectlocatie ten opzichte van beschermde weidevogelleefgebieden, natuurverbindingen en het NNN (bron: quickscan Van der Goes en Groot 2020)



4.9.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt vooralsnog geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.10 VERKEER EN PARKEREN

4.10.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende

parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Verkeersgeneratie
Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is de CROW publicatie geraadpleegd. In de huidige situatie is een intensieve veehouderij toegestaan met bijbehorende verkeersgeneratie. In het beoogde plan worden de agrarische activiteiten beëindigd en komt de bijbehorende verkeersgeneratie te vervallen. Bij de bepaling van de verkeersgeneratie van de groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel in de toekomstige situatie is uitgegaan van een '4 sterren Hotel' met een ligging in het buitengebied en met stedelijkheidsgraad: 'matig stedelijk'. Daarbij is uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie. De maximale verkeersgeneratie bedraagt 27,6 vervoersbewegingen per 10 kamers. Voor 14 kamers komt hiermee de maximale verkeersgeneratie op (27,6 * 1,4) 38,6 vervoersbewegingen.

Parkeren
De gemeente Edam-Volendam heeft op 14 juni 2018 het paraplubestemmingsplan "Parapluherziening parkeren c.a." vastgesteld. Met het parapluplan wordt voor het gehele gemeentelijke grondgebied voorzien in een kader waaraan ontwikkelingen kunnen worden getoetst op parkeeraspecten. Het parapluplan legt de koppeling met de kencijfers van CROW. Aangegeven is dat voldaan dient te worden aan de gemiddelde parkeerkencijfers voor matig stedelijke gebieden. Ook voor de bepaling van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een '4 sterren Hotel' met een ligging in het buitengebied en met stedelijkheidsgraad: 'matig stedelijk'. De minimale parkeerbehoefte bedraagt 8,5 parkeerplaatsen per 10 kamers. De maximale parkeerbehoefte bedraagt 9,5 parkeerplaatsen per 10 kamers. Voor 14 kamers komt de minimale parkeerbehoefte op (8,5 * 1,4) 11,9 parkeerplaatsen en de maximale parkeerbehoefte op (9,5 * 1,4) 13,3. De parkeerbehoefte voor de beoogde groepsaccommodatie bedraagt hiermee minimaal 12 en maximaal 14 parkeerplaatsen. In de beoogde situatie worden op het eigen terrein 12 parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor voldaan wordt aan het de geldende parkeerkencijfers.

4.10.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 WATER

4.11.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 25 juni 2021 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Deze beperkte invloed kan ondervangen worden met standaard maatregelen. Deze zijn opgenomen in het wateradvies. Het wateradvies is verwerkt in deze waterparagraaf.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden geen uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink gebruikt, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Waterkwantiteit
Op basis van artikel 3.3 van de Algemene regels van de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016 is het verboden om zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen.

In artikel 23 van de Algemene regels van de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016 is opgenomen dat een vrijstelling van de vergunningplicht voor het aanbrengen van verhard oppervlak kan worden verleend, indien:

- de bebouwing of verharding van de onverharde grond een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijk oppervlak van minder 800 m² bedraagt, en;
- de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het peilvlak beslaat en;
- het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 700 m² (groepsaccommodatie: 405 m², erfverharding in de vorm van groene, drainerende bestrating: 205m²) aan verhard oppervlak. In de huidige situatie is op de locatie 615m² aan verhard oppervlak aanwezig. Per saldo is sprake van een toename van 85 m² verharding. Derhalve is een watervergunning en/of zijn compenserende maatregelen niet benodigd.

Beschermde gebieden
De projectlocatie ligt niet binnen een beschermingszone van een waterkering of watergang. Er is derhalve geen sprake van eventuele belemmeringen of een vergunningplicht vanwege een beschermingszone.

Wel dient rekening gehouden te worden met de nabijgelegen rioolpersleiding van het hoogheemraadschap. De projectlocatie ligt namelijk binnen de signaleringszone van deze rioolpersleiding. Dit houdt in dat beperkingen kunnen gelden ten aanzien van eventuele (bouw)werkzaamheden. Het is binnen deze zone niet zonder overleg toegestaan om objecten te plaatsen of werkzaamheden uit te voeren die een risico vormen voor het functioneren van de rioolpersleiding, zoals:

- het planten van bomen en/of diepwortelende beplanting
- het uitvoeren van zware transporten;
- het opstellen van materieel op het tracé van de leiding;
- de opslag van (zwaar) materiaal;
- het werken aan- en/of realiseren van werken boven het tracé van de leiding;
- het graven of heien nabij de leiding.

Indien er sprake is van dergelijke werkzaamheden, of wanneer er andere activiteiten worden uitgevoerd die op enige wijze schade zouden kunnen toebrengen aan de rioolpersleiding, wordt vroegtijdig contact opgenomen met het hoogheemraadschap.

Riolering
In de huidige situatie is de locatie niet aangesloten op het riool. Het afvalwater wordt opgevangen en gezuiverd in een septictank. Bij de realisatie van de groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel zal eveneens worden aangesloten op de bestaande septictank ter plaatse. Het hemelwater is niet aangesloten op de septictank maar wordt afgevoerd op de omliggende watergangen. Dit zal in de toekomstige situatie onveranderd worden voortgezet.

4.11.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.12.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel, waarbij het bebouwd oppervlak op de projectlocatie slechts beperkt toeneemt. Een dergelijke ontwikkeling kan derhalve niet worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D11.2 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden. Er geldt geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet voorkomt op de bijlagen van het Besluit m.e.r. is een vormvrije m.e.r. beoordeling niet noodzakelijk. Volledigheidshalve wordt hier opgemerkt dat uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling voldoende zijn onderzocht. Op basis van de resultaten van deze onderzoeken worden geen onaanvaardbare milieueffecten verwacht en wordt de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onaanvaardbare milieueffecten belemmerd.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Edam-Volendam en de initiatiefnemer. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Participatie

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is de direct omwonende (Wagenweg 2) geïnformeerd door de initiatiefnemer. De direct omwonende heeft positief gereageerd op de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.2 Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor een ieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel een groepsaccommodatie/ kleinschalig hotel te realiseren op de locatie van een voormalige intensieve veehouderij. Een vrijgekomen agrarisch bedrijfsperceel krijgt hierdoor een nieuwe functie, die tevens een meerwaarde betreft voor het bestaande verblijfsaccommodatie-aanbod in de gemeente. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

BIJLAGE 1

Beeldkwaliteitsplan, MEES Ruimte & Milieu 2021

BIJLAGE 2

Landschappelijke inpassing, Lindeloof tuin- en landschapsarchitecten BV 2020

BIJLAGE 3

Verkennend bodemonderzoek, APS Milieu BV 2020

BIJLAGE 4

Memo externe veiligheid, Prevent Advies groep 2020

BIJLAGE 5

a. Quickscan flora en fauna, Van der Goes en Groot 2020
b. Nader onderzoek, Van der Goes en Groot 2021

BIJLAGE 6

Toetsing weidevogelleefgebied, Van der Goes en Groot 2020

BIJLAGE 7

Stikstofdepositieberekening, Van der Goes en Groot 2021

BIJLAGE 8

Wateradvies, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2021