

# Ruimtelijke onderbouwning

Project	Nieuwe wellness Van der Valk, Wagenweg 1 Katwoude
Status	Definitief
Projectnummer	16168
Kenmerk	16168.RO
Datum	21 december 2023
Auteur	mr. A. (Anouk) van Dam
Controle	mr. M. (Maud) Wijtkamp



## 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	5
2	Projectbeschrijving	6
2.1	Projectlocatie	6
2.2	Projectplan	7
2.3	Geldend bestemmingsplan	14
3	Ruimtelijk beleid	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	35
3.4	Gemeentelijk beleid	36
4	Omgevingsaspecten	40
4.1	Archeologie	40
4.2	Cultuurhistorie	41
4.3	Bedrijven en milieuzonering	41
4.4	Bodem	43
4.5	Duurzaamheid	43
4.6	Externe veiligheid	44
4.7	Geluid	45
4.8	Kabels en leidingen	46
4.9	Luchtkwaliteit	46
4.11	Natuur	48
4.12	Verkeer en parkeren	50
4.13	Water	50
4.14	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	51
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	52
5.1	Economische uitvoerbaarheid	52
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	53
<b>Bijlagen</b>		
	Bijlage 1 – Berekening Oppervlakten aan bedrijfsgebouwen en overkappingen	54
	Bijlage 2 – Relevante bepalingen geldend bestemmingsplan	55
	Bijlage 3 – Toets aan kernkwaliteiten door Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten	65
	Bijlage 4 – Archeologisch onderzoek	66
	Bijlage 5 – Verkennend bodemonderzoek incl. asbest in grond	67
	Bijlage 6 – Toets externe veiligheid	68
	Bijlage 7 – Ecologische quickscan	69
	Bijlage 8 – Stikstofdepositieberekening	70
	Bijlage 9 – Overzicht participatie	71



# 1 INLEIDING

In opdracht van het hotel aan de Wagenweg 1 te Katwoude heeft Mees Ruimte & Milieu voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In de huidige situatie is op de gronden een hotel gevestigd. Om een toekomstbestendige exploitatie van het hotel te waarborgen, dient het huidige hotel te worden herontwikkeld met als doel een hotelconcept te realiseren dat kan meebewegen met de veranderende markt en daarbij eveneens diverse verbeteringen in het kader van duurzaamheid te treffen. Ten behoeve van de herontwikkeling zijn reeds diverse vergunningen verleend, hierbij te denken aan de vergunningen voor het renoveren van het hoofdgebouw en de nieuwbouw van een nieuw hotelblok (blok D). Onderdeel van de herontwikkeling is echter ook de realisatie van een nieuwe wellness. De huidige wellness bevindt zich onder de hotelkamers wat resulteert in inefficiënte energie- c.q. warmtevoorziening (de kamers worden gekoeld doordat de wellness warmte afgeeft), maar ook afbreuk doet aan het hebben van een onderscheidend hotelconcept. Immers, de projectlocatie leent zich bij uitstek voor het creëren van een bijzondere ervaring voor de hotelgasten: de nieuwe wellness kan namelijk een relatie aangaan met het omliggende landschap. Het voornemen is derhalve om de wellness te realiseren in een daarvoor bestemd gebouw en het daarmee 'uit' de gebouwen met hotelkamers te halen. Hierdoor kan een onderscheidend hotelconcept worden gecreëerd, worden de huidige conflicten in de hotelgebouwen opgelost (denk aan de inefficiënte energievoorziening) en kan voldoende kwaliteit worden gerealiseerd.

Over de voorgenomen ontwikkeling zijn diverse vooroverleggen gevoerd met zowel de provincie Noord-Holland als de gemeente Waterland. Het meest recente verzoek om vooroverleg dateert van 4 augustus 2023. Op 9 oktober 2023 heeft de gemeente Waterland gereageerd op het verzoek om vooroverleg en heeft kenbaar gemaakt in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief.

De voorgenomen ontwikkeling is echter in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan en derhalve dient een planologische procedure doorlopen te worden om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivering om af te wijken van het geldende 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

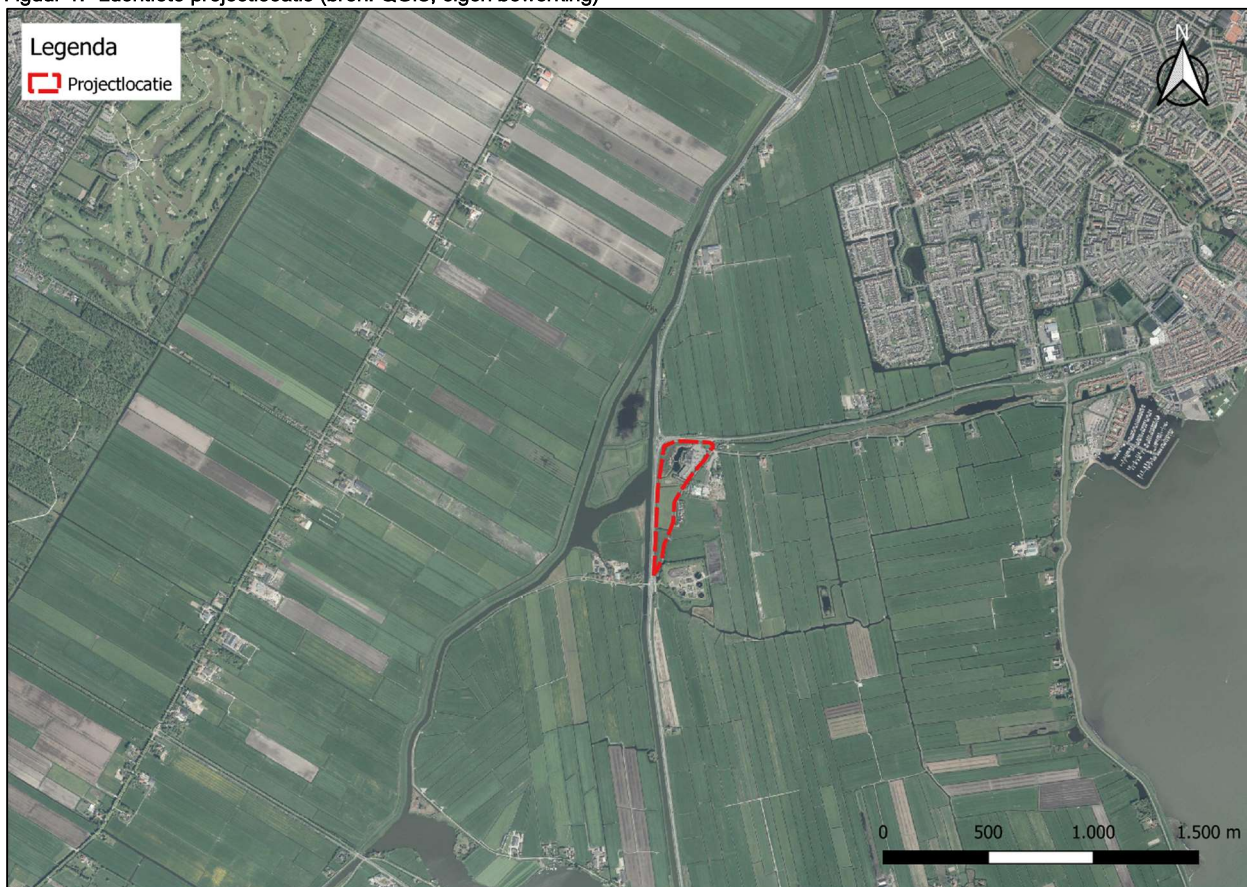
## 2.1 PROJECTLOCATIE

### Algemeen – gronden in eigendom van het hotel

De gronden behorende bij het hotel (hierna: projectlocatie) zijn gelegen aan de Wagenweg 1 te Katwoude. De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Waterland, op korte afstand van de grens met het buitengebied van de gemeente Edam-Volendam. De projectlocatie is onderdeel van de polder Katwoude. Via de Zeddegew, waar de noordzijde van de projectlocatie aan grenst, bereikt men in nog geen twee kilometer de bebouwde kom van Volendam.

Ten westen van de projectlocatie ligt 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 bij Purmer Ee een onderbreking van de oude zeedijk.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (bron: QGIS, eigen bewerking)



Aan de noord- en zuidzijde van de projectlocatie is het open polderlandschap gelegen. Direct ten oosten van de projectlocatie is de Simonehoeve aan de Wagenweg 2 gelegen. De Simonehoeve betreft een kaasboerderij en klompenmakerij en een agrarisch bedrijf met opstallen. Meer ten zuidoosten van de

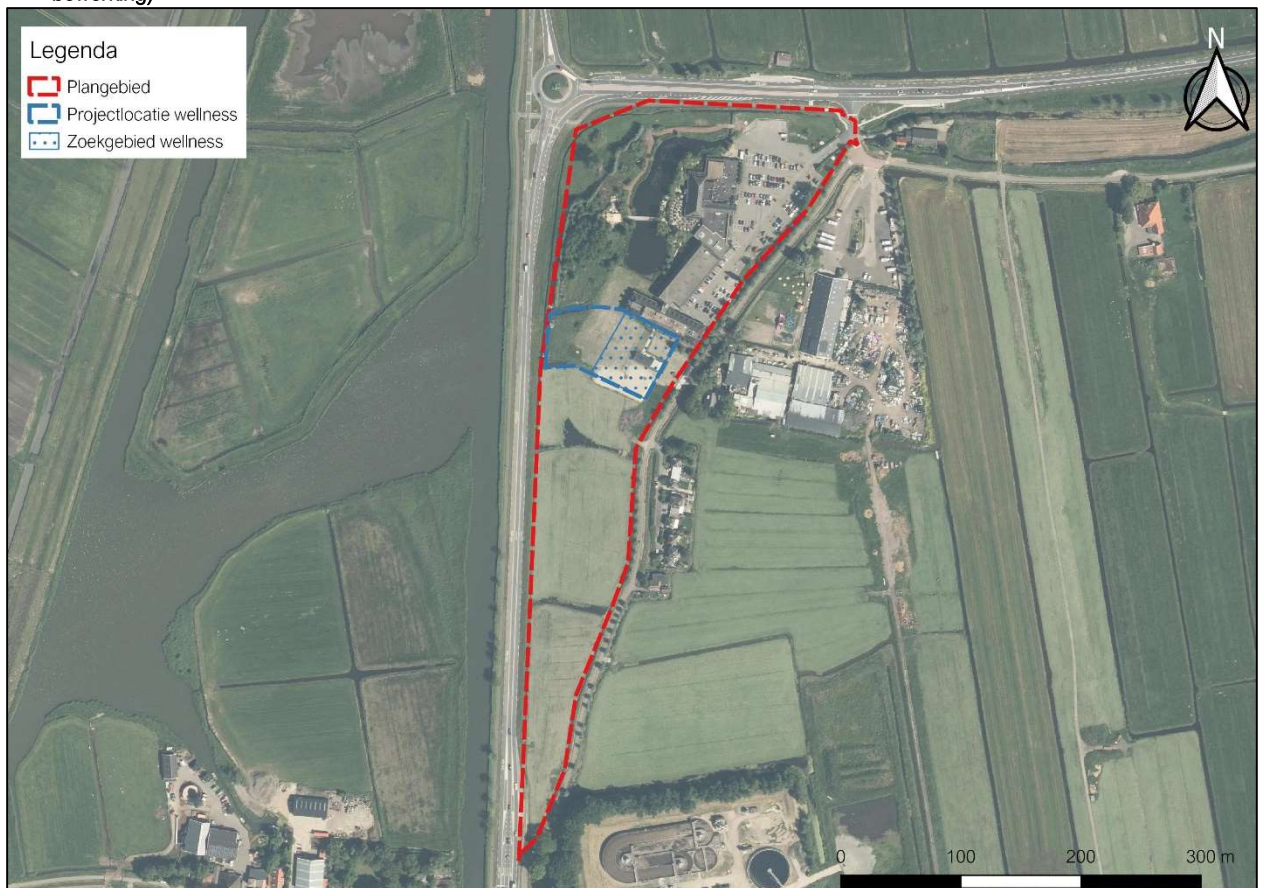
projectlocatie ('halverwege' de locatie) zijn een aantal woningen aan de Wagenweg gelegen. Volledig ten zuidoosten van de projectlocatie is de rioolwaterzuiveringsinstallatie van Katwoude gelegen. De westzijde van de projectlocatie grenst aan de N247.

Het projectgebied is kadastraal bekend als de gemeente Katwoude, sectie C, nummers 1116, 1117, 1119, 1120, 1372, 1375, 1376, 1379. In het noordelijk deel van de projectlocatie is reeds het Van der Valk Hotel gevestigd. Het zuidelijk deel van de projectlocatie is momenteel in gebruik ten behoeve van een agrarische functie (schapenweide).

### Specifiek – wellness

De realisatie van de beoogde wellness concentreert zich slechts op een beperkt deel van de hierboven beschreven projectlocatie. Dit is op onderstaand figuur in het blauw weergegeven.

Figuur 2. Luchtfoto met daarop het onderscheid tussen de projectlocatie en het zoekgebied voor de wellness (bron: QGIS, eigen bewerking)



## 2.2 PROJECTPLAN

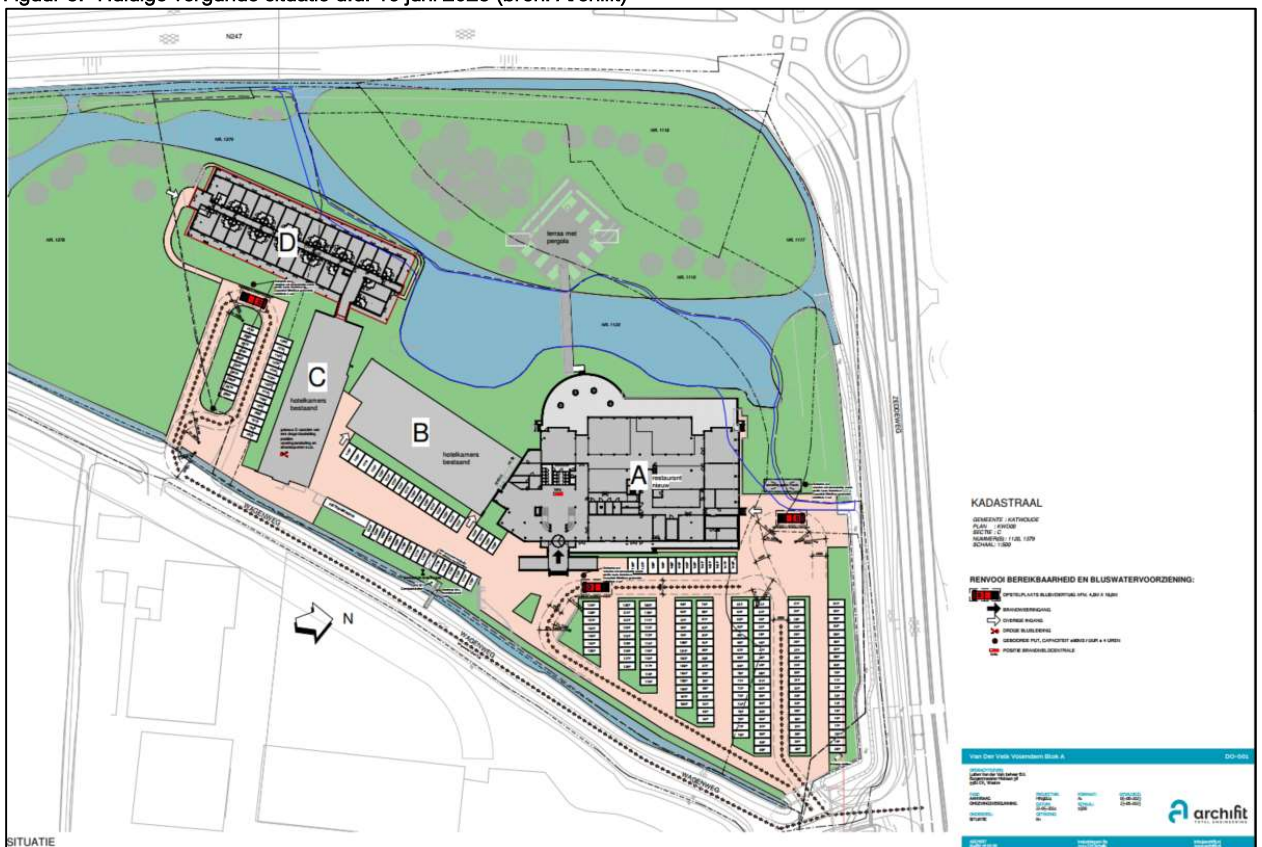
### Huidige vergunde situatie

Zoals in hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke onderbouwing al kort is vermeld, is in het kader van de gehele herontwikkeling van de gronden behorende bij het hotel reeds een vergunning verleend voor het vernieuwen en uitbreiden van het hotel. Op 10 maart 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor de uitvoering van het project tot het vernieuwen en uitbreiden van het hotel op het adres aan de Wagenweg 1 in Katwoude. Deze vergunning heeft als kenmerk: Z-2019-231. Op 19 juni 2023 is ingestemd met de voorgestelde wijzigingen op de vergunning van 10 maart 2020. Deze instemming tot wijziging heeft eveneens het kenmerk

Z-2019-231, maar als onderwerp 'gewijzigd uitvoeren bouwplan'. De wijziging ziet onder meer toe op de situatietekening. Met de instemming tot wijziging betreft de 'Situatietekening met kenmerk HR-19024 en stempeldatum ontvangst 6 juni 2023' de meest recente situatietekening. De overige wijzigingen zagen toe op de bestekset en de rapportage brandveiligheid.

Op figuur 3 is de situatietekening van de huidige vergunde situatie weergegeven. Momenteel zijn de werkzaamheden om uitvoering te geven aan de vergunning (d.d. 10 maart 2020 en de wijziging d.d. 19 juni 2023) gestart.

Figuur 3. Huidige vergunde situatie d.d. 19 juni 2023 (bron: Archifit)



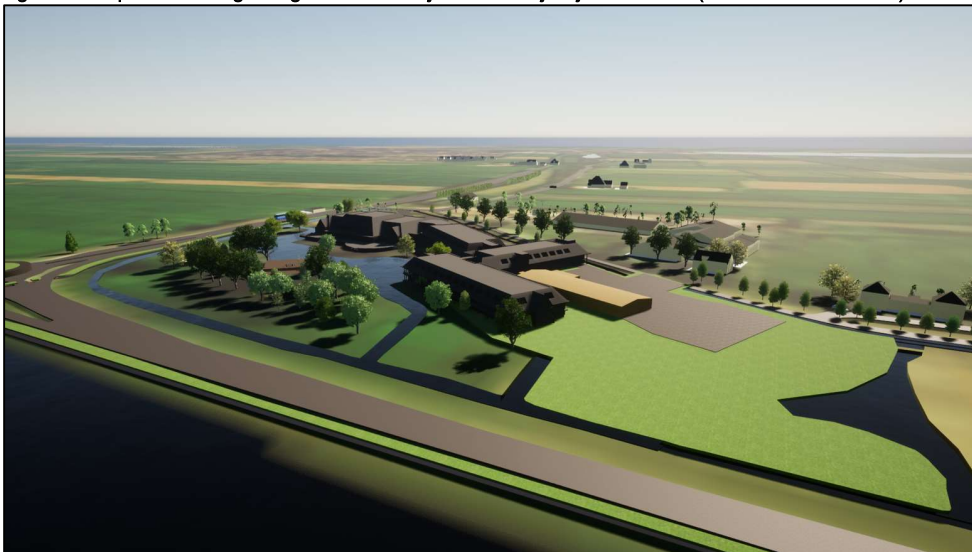
### Huidige situatie tijdelijk restaurant

Vanwege de werkzaamheden aan het hoofdgebouw is een tijdelijke vergunning verleend voor het realiseren van een tijdelijk restaurant. Het tijdelijk restaurant is in de feitelijke situatie reeds aanwezig met daarnaast een parkeerterrein. Een weergave van het tijdelijke restaurant met parkeerterrein is weergegeven in figuur 4.

Figuur 4. Huidige vergunde en feitelijke situatie tijdelijk restaurant (bron: W3 Architecten)



Figuur 5. Impressie huidige vergunde en feitelijke situatie tijdelijk restaurant (bron: W3 Architecten)



#### Totstandkomingsproces realisatie nieuwe wellness

Om concurrentiekracht te behouden en een toekomstbestendige exploitatie van het hotel te borgen, dient het huidige hotel te worden herontwikkeld. De relevante onderwerpen die een rol spelen bij de herontwikkeling betreffen:

- Het oplossen van de huidige conflicten in het gebouw, zoals de inefficiënte warmtevoorziening als gevolg van de huidige wellness in het hotelgebouw (blok C) en het beperken van geluid in de hotelkamers als gevolg van de sportschool in het hotelgebouw (blok C).
- De financiële haalbaarheid in relatie tot de (bouw)planning. Hierbij speelt veranderende (bouw)wetgeving een belangrijke rol alsmede de rente, beschikbaarheid en kosten van materialen en uitvoerders én de beschikbaarheid van hotelkamers tijdens de werkzaamheden.
- Duurzaamheid. Gestreefd wordt naar het behalen van BREEAM excellent\*\*\*\* na herontwikkeling. Daarnaast is een duurzame exploitatie van het concept vereist.

- Afwijken van het bestemmingsplan. Gestreefd wordt om zo dicht mogelijk bij de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan te blijven.
- Onderscheidend hotelconcept c.q. unique selling point. Door een onderscheidend hotelconcept te realiseren behoudt het hotel concurrentiekracht. Hiervoor is het noodzakelijk dat er kwalitatief hoogwaardige kamers en een wellness worden gerealiseerd, die de hotelgast een bijzondere ervaring bezorgen. Hierbij kan een relatie worden gelegd met het omliggende landschap.

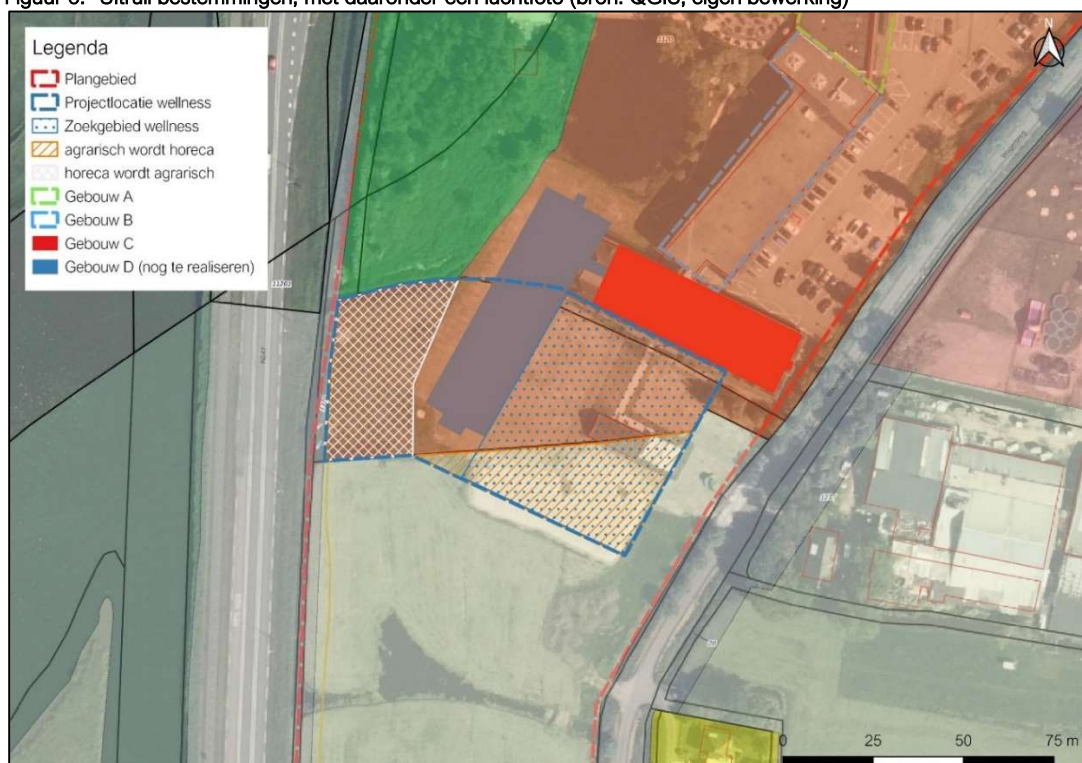
Onderdeel van deze herontwikkeling is een nieuwe locatie voor de wellness van het hotel. In de eerdere vooroverleggen met de provincie Noord-Holland en gemeente Waterland zijn drie varianten voor herontwikkeling van de wellness gepresenteerd, die allen zijn gescoord op de hierboven genoemde onderwerpen. De voorkeursvariant – en daarmee de variant waarop deze ruimtelijke onderbouwing toeziet – is de variant waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, maar de conflicten in het hotelgebouw volledig worden opgelost én een onderscheidend hotelconcept wordt gerealiseerd. Er kan een hoge kwaliteit van de wellness worden gerealiseerd, de concurrentiekracht wordt versterkt en aan de hotelgast wordt een bijzondere hotelervaring meegegeven. Een ander belangrijk aspect dat meeweegt is dat blok C kan worden gerenoveerd en blok D kan worden gerealiseerd conform de daarvoor reeds verleende vergunning.

### Projectbeschrijving nieuwe wellness

De voorkeursvariant is nader uitgewerkt aan de hand van de volgende principes c.q. voorwaarden:

- de locatie van de wellness is bepaald op basis van het principe van het uitruilen van de bestemming 'Horeca' met de bestemming 'Agrarisch'. Ten noordwesten van (het nog te realiseren) bouwdeel D zijn de gronden bestemd als 'Horeca'. Ten zuiden (/zuidoosten) van bouwdeel C (/bouwdeel D) zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch'. Door deze gronden met elkaar uit te ruilen wordt clustering van bebouwing mogelijk gemaakt, waardoor een compact bouwvolume wordt gecreëerd die passend is binnen het landschap. De uitruil van de bestemmingen is weergegeven op figuur 6. De wellness dient derhalve gerealiseerd te worden binnen het in figuur 6 aangegeven zoekgebied (de plek waar het tijdelijke restaurant is vergund).

Figuur 6. Uitruil bestemmingen, met daaronder een luchtfoto (bron: QGIS, eigen bewerking)



- het gezamenlijk oppervlak aan bedrijfsgebouwen en overkappingen binnen de bestemming 'Horeca' mag als gevolg van de realisatie van de nieuwe wellness niet meer bedragen dan 7.475 m<sup>2</sup>. Met andere woorden: het maximum toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen en overkappingen zoals bepaald in het geldende bestemmingsplan dient te worden gerespecteerd. Na deze opsomming wordt een nadere toelichting op dit onderdeel gegeven.
- de wellness dient ingepast te worden in het Bijzonder Provinciaal Landschap (conform de provinciale Omgevingsverordening NH2020) en mag de kernkwaliteiten van dit Bijzonder Provinciaal Landschap niet aantasten.

Voorgaande heeft geresulteerd in de realisatie van een wellness binnen het zoekgebied zoals weergegeven in figuur 6. De beoogde wellness heeft een oppervlak van 572 m<sup>2</sup> en beschikt over een buitenzwembad van 170 m<sup>2</sup>. Het beoogde gebouw wordt verder voorzien van een kelder, die gedeeltelijk buiten de bovenbouw steekt. Het gedeelte dat buiten de bovenbouw uitsteekt bedraagt 108 m<sup>2</sup>. In artikel 13.2.1 sub c van het geldende bestemmingsplan – deze wordt nader besproken in paragraaf 2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing – is opgenomen dat *“de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan de in bijlage 2 genoemde oppervlakte”*. In artikel 13.3.1 is bepaald dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.2.1 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen per bestemmingsvlak wordt vergroot, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen ten hoogste 115% van de in Bijlage 2 genoemde oppervlakte bedraagt;
- b. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de bedrijfsactiviteiten;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gezamenlijk oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt conform bijlage 2 van de planregels voor het gehele bestemmingsvlak 'Horeca' op de projectlocatie, 6.500 m<sup>2</sup>. Wanneer de binnenplanse afwijkingmogelijkheid wordt toegepast bedraagt het maximaal toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen en overkappingen 7.475 m<sup>2</sup>. Voor het toepassen van de binnenplanse afwijkingmogelijkheid is op 10 maart 2020 reeds een vergunning verleend (kenmerk: Z-2019-231).

In de hiervoor genoemde artikelen (13.3.1 en 13.2.1) wordt gesproken over het gezamenlijk oppervlak. In artikel 2.8 van het bestemmingsplan is opgenomen op welke wijze de oppervlakte van een bouwwerk moet worden gemeten: *“tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk”*. Conform deze wijze van meten wordt een kelder, wanneer deze direct onder een bouwwerk wordt gerealiseerd, niet meegerekend in het totale oppervlak. Het gedeelte van de kelder dat niet direct onder een bouwwerk wordt gerealiseerd, dient derhalve wel betrokken te worden in het totale oppervlak. In de huidige situatie bedraagt het totale oppervlak aan (vergunde) bedrijfsgebouwen en overkappingen 6.609,4 m<sup>2</sup>. In de toekomstige situatie breidt dit totale oppervlak uit naar 7.289,4 m<sup>2</sup>. Dit door realisatie van de wellness (incl. gedeelte van de kelder dat buiten de bovenbouw uitsteekt) à 680 m<sup>2</sup>. Het buitenzwembad heeft een oppervlakte van 170 m<sup>2</sup> en valt buiten de totale oppervlakte van bebouwing op de gronden van het hotel. Voor de totale berekening wordt verwezen naar bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

De goot- en nokhoogte bedragen respectievelijk 4,2 en 9,5 meter. Daarnaast is de beoogde wellness ingepast in het Bijzonder Provinciaal Landschap. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 3.3 en 3.4 van deze ruimtelijke onderbouwing. Een impressie van de beoogde wellness is weergegeven in figuur 7 t/m 10. Op figuur 11 is vervolgens een doorsnede tekening weergegeven.

Figuur 7. Impressie beoogde wellness (bron: W3 Architecten)



Figuur 8. Impressie beoogde wellness (bron: W3 Architecten)



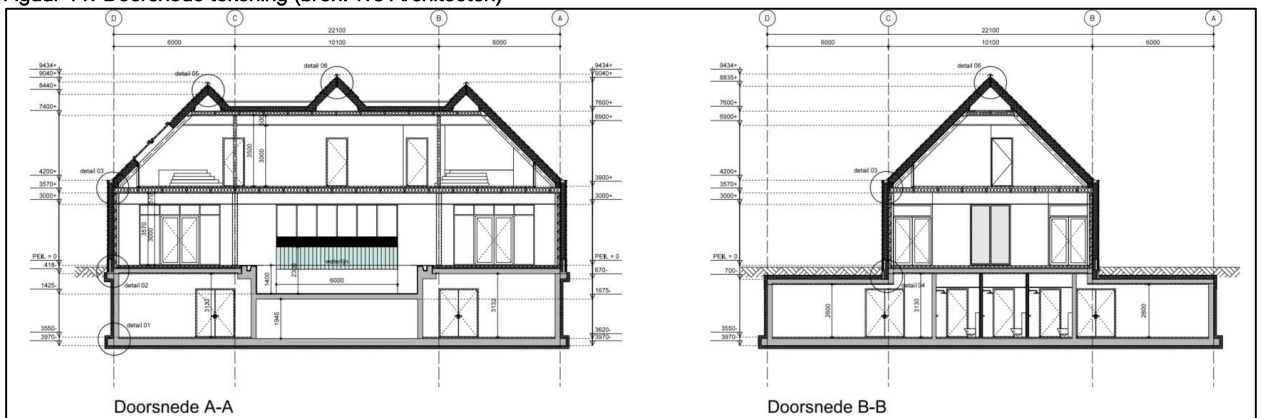
Figuur 9. Impressie beoogde wellness (bron: W3 Architecten)



Figuur 10. Impressie beoogde wellness (bron: W3 Architecten)



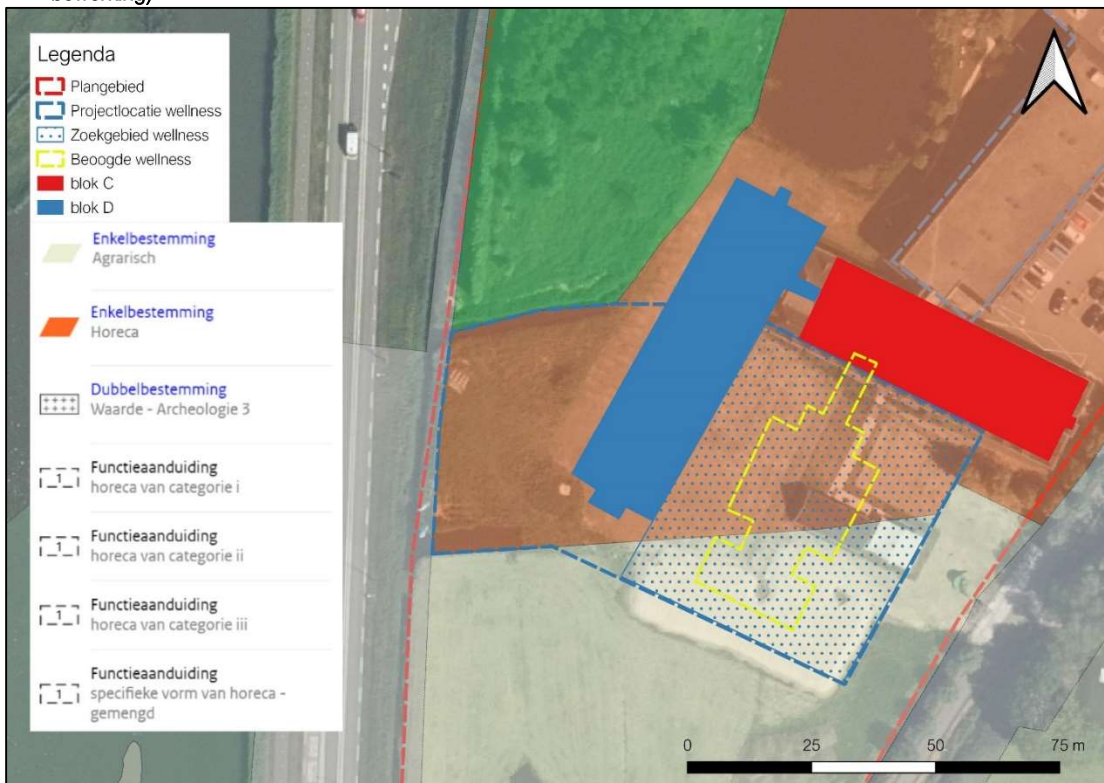
Figuur 11. Doorsnede tekening (bron: W3 Architecten)



## 2.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied is het “Bestemmingsplan Buitengebied Waterland 2013” vigerend. Dit plan is op 27 november 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Waterland. De projectlocatie heeft de enkelbestemmingen ‘Horeca’ en ‘Agrarisch’, met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Tevens gelden binnen de enkelbestemming ‘Horeca’ de functieaanduidingen ‘horeca van categorie i’, ‘horeca van categorie ii’, ‘horeca van categorie iii’ en ‘specifieke vorm van horeca – gemengd’. Figuur 12 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Omwille van de leesbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante bepalingen uit de regels, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief, opgenomen in de bijlagen als bijlage 2.

Figuur 12. Uitsnede bestemmingsplankaart ter plaatse van de bij benadering weergegeven beoogde wellness (bron: QGIS, eigen bewerking)



### **Toets aan bestemmingsplan**

Zoals in paragraaf 2.2 beschreven gaat de realisatie van de beoogde wellness uit van het principe van uitruil van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Horeca'. De beoogde ontwikkeling vindt immers in beginsel deels plaats binnen de huidige bestemming 'Agrarisch'. De beoogde wellness is in strijd met de bij de bestemming 'Agrarisch' behorende bepalingen. Wanneer deze gronden worden uitgeruild met de bestemming 'Horeca', is het van belang om te vermelden dat de ontwikkeling voor wat betreft het totaal oppervlak aan hotelbebouwing (incl. beoogde wellness) niet in strijd is met de bepalingen behorende bij de bestemming 'Horeca'. Dit is in paragraaf 2.2 reeds toegelicht. In deze paragraaf wordt verstaan met de vermelding dat het totaal oppervlak aan bedrijfsgebouwen en overkappingen 7.289,4 m<sup>2</sup> bedraagt. Hiermee wordt het maximum toegestane oppervlak aan bedrijfsgebouwen en overkappingen conform artikel 13.3.1 en 13.2.1 van 7.475 m<sup>2</sup> niet overschreden. Wel dient de vergunning op basis van artikel 13.2.1 (de binnenplanse afwijkingmogelijkheid voor het aantal m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen en overkappingen) te worden aangevraagd.

Daarnaast wordt ook voldaan aan de maximale bouwhoogten voor gebouwen, zoals opgenomen in artikel 13.2.1 sub f van artikel 13 'Horeca'. De maximale goot- en bouwhoogte mag conform artikel 13.2.1 sub f respectievelijk 6 en 10 meter bedragen. De dakhelling is ten hoogste 60 graden. De voorgenomen nieuwbouw heeft een maximale goothoogte van 4,2 en een maximale nokhoogte van 9,5 meter. De dakhelling van ten hoogste 60 graden wordt daarnaast gerespecteerd. Zodoende wordt voldaan aan deze bestemmingsplanbepalingen, na uitruil van de bestemmingen.

Voor het uitruilen van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Horeca' dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

# 3 RUIMTELIJK BELEID

## 3.1 RIJKSBELEID

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. 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 Nationale Omgevingsvisie (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.

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*

#### 3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling van een wellness 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. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de wijze waarop het plan in overeenstemming is met de kaders die gelden voor een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

#### **3.1.1.2 Conclusie**

De NOVI levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan. Het plan is in lijn met de NOVI.

### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

#### **3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling**

Geen van de nationale belangen zijn van toepassing op de projectlocatie.

#### **3.1.2.2 Conclusie**

Het Barro legt geen restricties op voor realisatie van de beoogde ontwikkeling.

### **3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening**

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 de 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).

#### **3.1.3.1 Relatie tot ontwikkeling**

Voor de Ladder voor duurzame verstedelijking geldt dat deze enkel doorlopen hoeft te worden indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor andere stedelijke voorzieningen (dan wonen) is in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling als het gaat om een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of een gebouw met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een nieuwe wellness door middel van het uitruilen van de bestemming 'Agrarisch' met de bestaande bestemming 'Horeca'. Hierbij worden de bestaande bouwregels (voor wat betreft het toegestane oppervlak en de goot- en bouwhoogte) uit het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Waterland 2013" gehandhaafd. Er wordt daarmee niet voorzien in het (planologisch) toevoegen van bebouwd oppervlak. Er is slechts sprake van het uitruilen van bestemmingen. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee gelet op de aard of omvang niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling aangetoond te worden. Dit is in hoofdstuk 2 reeds uitgebreid toegelicht.

De overige relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

#### **3.1.4 Conclusie**

Het Bro vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 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 hoofddambitie 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 hoofddambitie, ‘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.

#### 3.2.1.1 Relatie tot de ontwikkeling

De ontwikkeling is binnen een aantal kaarten van de Omgevingsvisie NH2050 gelegen. Hieronder wordt de ontwikkeling achtereenvolgend aan deze kaarten en bijbehorende ambities getoetst.

##### Kaart 3: Leefomgevingskwaliteit

###### *Ontwikkelingen en beheer passend bij het landschap*

Noord-Holland beschikt over een unieke en rijke variatie aan (open) landschappen, ruimtelijke structuren, aardkundige en archeologische waarden, cultuurhistorie en gebouwd (wereld)erfgoed. De provincie onderscheidt zich door haar openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap. Om aan te tonen dat de ontwikkeling hier geen afbreuk aan doet, wordt de ontwikkeling getoetst aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 en het Bijzonder Provinciaal Landschap Waterland in paragrafen 3.3 en 3.4.

###### *Nieuwe ontwikkelingen natuurinclusief*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe wellness. De nieuwe wellness maakt onderdeel uit van de totale herontwikkeling van het hotel, waarvoor reeds diverse vergunningen zijn verleend. Met de herontwikkeling van het hotel wordt gestreefd naar een BREEAM Excellent\*\*\*\* certificering. BREEAM-NL beoordeelt een project op negen verschillende duurzaamheidscategorieën, te weten: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling. Natuurinclusief bouwen (ecologie) vormt derhalve een onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van nestkasten, bijenkasten en dergelijke. De nieuwe ontwikkeling geeft daarmee dus invulling aan de ambitie ‘nieuwe ontwikkelingen natuurinclusief’.

###### *Clustering nieuwe ontwikkelingen bij knooppunten*

De provincie zet in op het ruimtelijk clusteren van nieuwe ruimtelijke-economische ontwikkelingen op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een wellness, waarbij het toegestane aantal vierkante meters aan bebouwing gelijk blijft. De ontwikkeling vormt door de voorgestelde positionering een cluster met de rest van de reeds aanwezige hoteldelen op de locatie. In de nabijheid van de projectlocatie is onder meer de provinciale weg N247 gelegen. Voor het hotel stopt tevens een buslijn, die richting Edam en Amsterdam rijden. De ontwikkeling wordt derhalve in de nabijheid van goede OV- en wegverbindingen gerealiseerd, waardoor wordt voldaan aan de ambitie van de provincie.

#### *Effecten ondergrond meewegen*

Onderdeel van de beoogde wellness is de realisatie van een kelder. Bij het realiseren van deze kelder zal rekening worden gehouden met het effect van het bouwplan op de ondergrond. In dit kader zal aandacht zijn voor de bescherming van archeologische waarden, de bescherming van de kwaliteit van het grondwater en het aspect kabels en leidingen. In verband met de realisatie van de nieuwbouw zal de draagfunctie van de ondergrond worden afgewogen. Deze afweging vindt plaats in een vervolgfase van de ontwikkeling, namelijk in het kader van de planologische procedure. Gezien de beperkte omvang van het plan worden op voorhand geen belemmeringen verwacht.

#### Kaart 4: Dynamisch Schiereiland

##### *Aansluiting verscheidenheid kustlandschappen*

Bij nieuwe ontwikkelingen in de kustzone wordt aangesloten bij de verscheidenheid en karakteristieken van de kustlandschappen en aanliggende grote wateren. De voorgenomen ontwikkeling is echter niet in de kustzone gelegen, waardoor deze ambitie niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling.

##### *Aansluiting karakteristieke kustlijnen*

Bij nieuwe ontwikkelingen in de wateren (Noordzee, Waddenzee, IJsselmeer, Markermeer, IJmeer en Gooimeer) wordt aangesloten op de karakteristieken van de kustlijnen. De ontwikkeling vindt echter niet plaats in de wateren, waardoor deze ambitie niet van toepassing is ter plaatse van de projectlocatie.

##### *Ecologische verbindingen aanvullen*

Ecologische verbindingen worden behouden en aangevuld, met het oog op het robuuster maken van het ecologisch systeem in de kustgebieden, inclusief de grote wateren. Rondom de projectlocatie is sprake van ecologische gebieden. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het principe van behoud van de eventueel aanwezige ecologische verbindingen. Anderzijds leidt de ontwikkeling niet tot een onevenredig nadelig effect op de ecologische verbindingen, dit onder andere door natuurinclusief bouwen.

#### Kaart 5: Metropool in ontwikkeling

##### *Wonen en werken binnenstedelijk*

Wonen en werken moet zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd worden. De projectlocatie voorziet in de realisatie van een nieuwe wellness ten behoeve van de herontwikkeling van het hotel. Hoewel de ontwikkeling niet binnenstedelijk wordt gerealiseerd, wordt het wel geconcentreerd. Derhalve wordt aan de ambitie voldaan.

##### *Investeren in alle verkeersnetwerken regionaal verkeer boven doorgaand*

Om de groei van het verkeer in de metropool in goede banen te leiden moet worden geïnvesteerd in alle verkeersnetwerken, het regionaal OV en fietsnetwerk en auto, waarbij de grotere behoefte aan ruimte voor regionaal verkeer boven interregionaal en doorgaand verkeer wordt gefaciliteerd. De ontwikkeling voorziet hier niet in. Dit is een taak van de gemeente en provincie. De ambitie is derhalve niet aan de orde voor de voorgenomen ontwikkeling.

##### *Landschap als onderdeel metropolitaan systeem.*

Het landschap staat onder druk door ruimtevraag. Aan de functie van het groenblauwe gebied als primair natuur- en agrarisch gebied worden op plekken nieuwe functies toegevoegd. Deze functieverbreding biedt kansen voor het combineren van functies. Dit kan tot nieuwe economische dragers voor een gebied leiden. Niet overal is elke functie mogelijk, balans tussen rust en drukte is gewenst. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van extra hotelkamers, slechts in het realiseren van een nieuwe wellness. Derhalve zal de uitbreiding aansluiten aan de reeds bestaande bebouwing, zodat versnippering van de horeca in het landschap wordt voorkomen. De ontwikkeling voldoet derhalve aan de ambitie van de provincie.

#### Kaart 7: Nieuwe energie

##### *Optimale energiemix*

Noord-Holland kenmerkt zich als relatief windrijk, veel zonuren en de beschikbaarheid van aardwarmte. Het is

zaak deze kwaliteiten optimaal te benutten voor de opwekking van hernieuwbare energie, zonder onaanvaardbare inbreuk te doen op landschappelijke en gebiedskwaliteiten. Bij de gehele herontwikkeling van het hotel (dus inclusief nieuwe wellness) wordt gestreefd naar BREEAM Excellent\*\*\*\*, waardoor onder andere wordt voorzien in het realiseren van zonnepanelen. Dergelijke onderdelen zijn voorzien ter plaatse van bebouwing/ verharding en worden landschappelijk ingepast. Hierdoor wordt geen onaanvaardbare inbreuk gedaan op de landschappelijke en gebiedskwaliteiten.

#### *Vraag en aanbod gebundeld*

Vraag en aanbod van hernieuwbare energie worden zodanig gebundeld dat sprake is van efficiënte benutting van bestaande en nieuwe energie-infrastructuur en van restwarmte. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal hier ook naar worden gestreefd. Het realiseren van een nieuwe wellness en daarmee het verwijderen van de bestaande wellness onder de hotelkamers zorgt in ieder geval reeds voor het opheffen van de inefficiënte warmtevoorziening in de huidige situatie.

#### Kaart 8: Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving

##### *Faciliteren duurzame agri-foodsector*

De provincie zet in op het faciliteren van de duurzame en economische ontwikkeling bij de agrifoodsector. De beoogde (her)ontwikkeling van het hotel voorziet niet in bedrijven binnen de agrifoodsector, waardoor deze ambitie niet van toepassing is.

##### *Natuurlijke processen zijn richtinggevend*

Noord-Holland streeft naar gezonde en natuurlijke ecosystemen, die een stootje kunnen hebben. Waterbeheer, natuurbeheer en recreatie worden in het vervolg meer in samenhang aangepakt. Aanvullend op het natuurnetwerk wordt gestreefd naar multifunctionele groene ruimten waarin natuur, water, recreatie en landbouw worden gecombineerd. De (her)ontwikkeling van het hotel voorziet niet in dergelijke gebieden, waardoor deze ambitie niet van toepassing is ter plaatse van de projectlocatie.

##### *Robuust ecosysteem*

Om een robuust ecosysteem te realiseren worden verbindingen tussen natuurgebieden verbeterd en functies slim gepositioneerd. In de nabijheid van de projectlocatie zijn enkele gebieden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) gelegen. De gebieden zijn echter op ruime afstand van elkaar gelegen en derhalve als het ware 'versnipperd'. De nieuw te realiseren wellness sluit aan bij de reeds bestaande bebouwing van het hotel. De nieuw toe te voegen bebouwing wordt geclusterd gerealiseerd, waardoor er in ieder geval geen afbreuk wordt gedaan aan de eventuele bestaande verbindingen. De ontwikkeling voldoet derhalve aan de ambitie van de provincie.

##### *Landschap en waterpeil in balans*

Om de bodemdaling van veengronden af te remmen, is volgens de huidige inzichten met name in de zomer vernatting nodig. Daarom moet het landgebruik meer in evenwicht komen met het benodigde waterpeil. Het tempo waarin het landgebruik aangepast kan worden op het remmen, stoppen en zo mogelijk herstellen van bodemdaling heeft consequenties voor landbouw (bijvoorbeeld op de toepassing van nieuwe technieken of teelten), voor landschap (bijvoorbeeld door het verdwijnen van veenweidelandschap) en voor natuur (misschien ontstaan er meer vormen van natte natuur in het gebied). Hoe het landgebruik kan worden aangepast verschilt van gebied tot gebied in het metropolitane landschap en het Groene Hart.

De kritische succesfactoren zijn onder meer de acceptatie dat het landschap verandert en de bereidheid tot actie bij alle betrokken partijen. Daarnaast dienen innovaties te worden gestimuleerd. Het beperken van bodemdaling vergt een integrale aanpak. Een belangrijke sleutel voor het afremmen van bodemdaling ligt bij het actief beheren van de grondwaterstanden. Hiermee kan de provincie bodemdaling in de veengronden daadwerkelijk remmen. Dat is vooral aan de orde in droge zomerperioden wanneer het grondwater uitzakt naar beneden. Agrariërs spelen daarbij een sleutelrol als belangrijke grondgebruikers van het veenweidegebied. Er zijn al diverse mogelijkheden bekend voor het afremmen van bodemdaling. Zoals het verhogen van de grondwaterstand in het perceel, het aanpassen van de bodemsamenstelling, transitie naar

landbouwkundig gebruik met hoge grondwaterstand en het vasthouden van water in robuuste natuurgebieden op veenbodem.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een wellness met beperkte omvang. Daar waar mogelijk zullen maatregelen getroffen worden om de bodemdaling tegen te gaan, bijvoorbeeld door te kijken naar de samenstelling van de bodem en deze daar waar mogelijk te vervangen. Omdat de ontwikkeling beperkt van omvang is, zal deze in ieder geval niet leiden tot een onevenredige daling van de bodem. Daar komt bij dat de wellness wordt gerealiseerd op de plaats waar in de huidige vergunde situatie een volledig verhard parkeerterrein is gesitueerd.

### **3.2.1.2 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambities van de provincie.

## **3.2.2 Omgevingsverordening NH2020 (geconsolideerd)**

Per 17 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. De geconsolideerde versie geldt vanaf 1 januari 2023. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De geconsolideerde versie geldt vanaf 10 juli 2023.

### **3.2.2.1 Relatie tot de ontwikkeling**

De Omgevingsverordening NH2020 is opgebouwd uit artikelen die toezien op het gehele grondgebied en specifieke werkingsgebieden. Hieronder wordt de relatie van de werkingsgebieden tot de voorgenomen ontwikkeling nader beschouwd. Na de toetsing aan de bepalingen behorende bij de specifieke werkingsgebieden, zal worden getoetst aan de regels die gelden voor het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland.

#### **Specifieke werkingsgebieden**

Op basis van de digitale viewer van de Omgevingsverordening NH2020 kan beoordeeld worden binnen welke specifieke werkingsgebieden de projectlocatie is gelegen. Dit betreffen de volgende werkingsgebieden:

- Agrarische bedrijven
- Bijzonder Provinciaal Landschap
- Bodemsanering
- Datacenters uitgesloten
- Landelijk gebied
- MRA Landelijk gebied
- Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura 2000

Hieronder wordt de ontwikkeling achtereenvolgend aan deze werkingsgebieden en bijbehorende regelgeving getoetst.

#### Agrarische bedrijven – artikel 6.33

Binnen het werkingsgebied 'Agrarische bedrijven' kan worden voorzien in agrarische bedrijven. Artikel 6.33 Agrarische bedrijven stelt aanvullende regels voor dergelijke bedrijven, bijvoorbeeld over hoe groot het bouwperceel mag zijn of hoeveel bedrijfswoningen worden toegestaan.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van het bestaande hotel met een wellness. Er wordt niet voorzien in een agrarisch bedrijf, waardoor artikel 6.33 Omgevingsverordening NH2020 niet relevant is en nadere toetsing achterwege kan blijven.

#### Bijzonder Provinciaal Landschap – artikel 6.46

De projectlocatie maakt deel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap. In artikel 6.46 is aangegeven dat de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap zijn opgenomen in bijlage 6 van de

Omgevingsverordening NH2020. Artikel 6.46 bepaalt dat een ruimtelijk plan binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap geen regels mag bevatten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het ruimtelijk plan kan wel regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn op basis van de Omgevingsverordening NH2020 ontwikkelingen die een zekere omvang hebben. Voor andere stedelijke voorzieningen (dan wonen) is in beginsel sprake van een stedelijke ontwikkeling als het gaat om een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of een gebouw met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>. Andere ruimtelijke ontwikkelingen dan nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn op basis van de Omgevingsverordening NH2020 nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen met een stedelijke functie die gelet op hun aard of omvang niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een nieuwe wellness door middel van het uitruilen van de bestemming 'Agrarisch' met de bestaande bestemming 'Horeca'. Hierbij worden de bestaande bouwregels (voor wat betreft het toegestane oppervlak en de goot- en bouwhoogte) uit het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Waterland 2013" gehandhaafd. Er wordt daarmee niet voorzien in het (planologisch) toevoegen van bebouwd oppervlak. Er is slechts sprake van het uitruilen van bestemmingen. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee gelet op de aard of omvang niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan te merken. Het is echter wel een ruimtelijke ontwikkeling, waardoor aangetoond dient te worden dat de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap niet worden aangetast.

Conform bijlage 6 van de Omgevingsverordening maakt de projectlocatie deel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap van Waterland. Omwille de leesbaarheid van deze paragraaf wordt de toets aan de kernkwaliteiten behorende bij het Bijzonder Provinciaal Landschap getoetst in paragraaf 3.2.4 van deze ruimtelijke onderbouwing. In deze paragraaf wordt volstaan met de vermelding dat de voorgenomen ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 6.46 van de Omgevingsverordening NH2020.

#### Bodemsanering – artikel 4.44 t/m 4.46

Het werkingsgebied 'Bodemsanering' betreft het hele grondgebied van Noord-Holland met uitzondering van het grondgebied van de gemeenten Amsterdam, Zaanstad en Haarlem. Afdeling 4.3 Bodemsanering stelt regels met het oog op de bescherming van de bodem. Voor saneringen geldt een meldingsplicht. Saneringen dienen uiterlijk een week voor de feitelijke aanvang gemeld te worden bij Gedeputeerde Staten.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe wellness. Een dergelijke functie is in het kader van de Wet bodembescherming geen gevoelige functie, waardoor voor de planologische situatie geen bodemonderzoek noodzakelijk is. In het kader van de bouwvergunning zal wel een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden omdat sprake is van werkzaamheden in de bodem. Volledigheidshalve zijn de resultaten van het in dat kader uitgevoerde bodemonderzoek verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4. Korthedshalve wordt hier volstaan met de vermelding dat uit het bodemonderzoek geen saneringsplicht volgt. Van strijd met de artikelen in afdeling 4.3 Bodemsanering uit de Omgevingsverordening NH2020 is derhalve geen sprake.

#### Datacenters uitgesloten – artikel 6.21c

De projectlocatie is gelegen binnen het werkingsgebied 'Datacenters uitgesloten'. Artikel 6.21c van de Omgevingsverordening stelt dat binnen het werkingsgebied geen nieuwe datacenters met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA gerealiseerd mogen worden.

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van een datacenter zoals bedoeld in artikel 6.21c. Nadere toetsing aan artikel 6.21c kan derhalve achterwege blijven.

#### Landelijk gebied en MRA landelijk gebied – artikel 6.4, 6.9, 6.27b, 6.30 en 6.59

De projectlocatie is binnen de werkingsgebieden 'Landelijk gebied' en 'MRA landelijk gebied' gelegen. Ter

plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan op grond van artikel 6.4 uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

- a. de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Door het uitrusten van de bestemming 'Agrarisch' met de bestemming 'Horeca' zal – planologisch gezien – de realisatie van de nieuwe wellness plaatsvinden op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan. Het toegestane bebouwd oppervlak wordt daarbij niet vergroot en er is geen toename van het aantal burgerwoningen op de locatie. Omdat het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot, is met de voorgenomen ontwikkeling (de realisatie van de wellness door middel van het uitrusten van bestemmingen) sprake van een kleinschalige ontwikkeling. De ontwikkeling is immers naar aard en omvang zodanig beperkt dat zij geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Aan artikel 6.4 van de Omgevingsverordening NH2020 wordt derhalve voldaan.

In artikel 6.9 is verder bepaald dat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied MRA – Landelijk gebied niet kan voorzien in een nieuwe kleinschalige woningbouwontwikkeling. Van een kleinschalige woningbouwontwikkeling is geen sprake, nu de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe wellness door middel van het uitrusten van bestemmingen. Aan artikel 6.9 van de Omgevingsverordening NH2020 wordt derhalve voldaan.

Voor het werkingsgebied Landelijk gebied gelden conform artikel 6.27b en 6.30 dat er kleine windturbines en opstellingen voor zonne-energie gerealiseerd mogen worden. Een kleine windturbine en een opstelling voor zonne-energie – anders dan op het dak van de panden – is niet voorzien. Nadere toetsing aan deze artikelen kan derhalve achterwege blijven.

Tot slot is voor het werkingsgebied Landelijk gebied in artikel 6.59 een ruimtelijke kwaliteitseis opgenomen. Conform artikel 6.59 stellen Gedeputeerde Staten de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Met het oog op deze Leidraad dient bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening te worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren, en dienen kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes bij de inpassing betrokken te worden, evenals de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren. De ontwikkeling wordt aan de Leidraad getoetst in paragraaf 3.2.3 van deze ruimtelijke onderbouwing. In deze paragraaf wordt volstaan met de vermelding dat voldoende rekening is gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes zoals beschreven in de Leidraad Landschap en cultuurhistorie. Aan artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH2020 wordt derhalve voldaan.

#### Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura 2000 – artikel 4.3 en 4.4

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura 2000-gebieden'. De van toepassing zijnde bepalingen voor dit werkingsgebied zijn opgenomen in artikel 4.3 en 4.4 van de Omgevingsverordening NH2020.

Artikel 4.3 bevat bepalingen voor het tijdelijk en uitzonderlijk gebruik van helikopters of andere luchtvaartuigen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het tijdelijk en uitzonderlijk gebruik van helikopters of andere luchtvaartuigen, waardoor nadere toetsing aan artikel 4.3 achterwege kan blijven.

Artikel 4.4 bepaalt wanneer geen vergunning nodig is voor het gebruik van een ontbrandingstoestemming als bedoeld in hoofdstuk 3b van het Vuurwerkbesluit of melding Vuurwerkbesluit, indien het gebruik van deze ontbrandingstoestemming of melding vuurwerkbesluit plaatsvindt op een terrein dat verder van een Natura 2000-gebied is gelegen dan de vastgestelde kritische afstanden zoals opgenomen in bijlage 3c van de Omgevingsverordening. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen gebruik gemaakt van een dergelijke ontbrandingstoestemming. Nadere toetsing aan dit artikel kan derhalve achterwege blijven.

#### Ontgrondingen – artikel 4.47 t/m 4.49

Afdeling 4.4 van de Omgevingsverordening (bestaande uit artikel 4.47 t/m 4.49) stelt regels met het oog op het vrijstellen van activiteiten waarvoor vanwege het doel of de omvang van de ontgroning geen vergunningplicht geldt. In artikel 4.49 staan deze vrijstellingen opgenomen.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe wellness met kelder. Voor de ontwikkeling geldt dat de vrijstelling zoals genoemd in artikel 4.49 lid f van toepassing is. Hierin is aangegeven dat voor ontgrondingen voor het maken of wijzigen van funderingen of ondergrondse delen van bouwwerken een vrijstelling geldt. Op het gebied van ontgrondingen hoeft derhalve geen vergunning te worden aangevraagd.

#### Peilbesluit – artikel 6.82

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het werkingsgebied 'Peilbesluit'. Artikel 6.82 bepaalt dat het waterschapsbestuur binnen dit gebied een of meerdere peilbesluiten voor oppervlaktewaterlichamen vast dient te stellen. Peilbesluiten dienen actueel te zijn en in ieder geval rekening te houden met veranderingen in de omstandigheden ter plaatse en met de aanwezige functies en belangen. Artikel 6.82 is hiermee een instructieregel voor het waterschapsbestuur en niet voor de initiatiefnemer van onderhavige ontwikkeling. Nadere toetsing aan dit artikel kan derhalve achterwege blijven.

#### Grondbewerkingen voor permanente bollenteelt uitgesloten – artikel 6.36

Artikel 6.36 stelt dat een ruimtelijk plan uitsluitend ter plaatse van het werkingsgebied 'Permanente bollenteelt' kan voorzien in het toestaan van grondbewerkingen ten behoeve van de permanente bollenteelt, zoals bezanden, omzetten en opsputten.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe wellness. Er is geen sprake van grondbewerkingen ten behoeve van de permanente bollenteelt. Nadere toetsing aan artikel 6.36 kan derhalve achterwege blijven.

#### Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied – artikel 6.83a

Binnen het werkingsgebied 'Regionale verdringingsreeks regio IJsselmeergebied' gelden regels in het geval van een onmiddellijk of dreigend watertekort. Met het oog op de verdeling van het beschikbare water uit het IJsselmeer wordt in artikel 6.83a prioriteit toegekend aan bepaalde behoeften waarvoor dit water benodigd is.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe wellness. De ontwikkeling heeft geen betrekking op de verdeling van water bij een watertekort. Nadere toetsing aan artikel 6.83a kan derhalve achterwege blijven.

#### Regionale waterkeringen – artikel 6.77

De projectlocatie is binnen de beschermingszone van een regionale waterkering gelegen. Conform artikel 6.77 Regionale waterkeringen dient een ruimtelijk plan dat binnen dit werkingsgebied valt, te voorzien in een beschermingszone aan weerszijden van de waterkeringen. Nieuwe ontwikkelingen zijn hier mogelijk indien hierover in de toelichting bij het ruimtelijk plan overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe wellness door middel van het uitrusten van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Horeca'. De uit te rusten bestemming 'Horeca' is reeds gelegen binnen de beschermingszone van de regionale waterkering. In het geldende bestemmingsplan is voor het bouwen binnen deze bestemming geen aanvullende vergunningplicht ten aanzien van de waterkering opgenomen. Met het uitrusten van de bestemmingen wordt de nieuwe wellness juist verder van de regionale waterkering af gerealiseerd ten opzichte van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan reeds biedt. Strijdigheid met artikel 6.77 doet zich derhalve niet voor. Een en ander is ook inzichtelijk gemaakt in figuur 13.

Figuur 13. Uitrust van bestemmingen binnen beschermingszone regionale waterkering (blauw) (bron: QGIS, eigen bewerking)



### Regels voor het gehele grondgebied

Artikel 6.1 van de omgevingsverordening bepaalt dat paragraaf 6.1.1 van de omgevingsverordening van toepassing is op nieuwe stedelijke ontwikkelingen voor het gehele provinciale grondgebied. De regels in deze paragraaf zijn onder andere opgesteld met het oog op het actief stimuleren van regionale afstemming, duurzaam ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering. Op grond van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken.

In de toets aan artikel 6.46 is reeds vermeld dat de voorgenomen ontwikkeling, gelet op de aard en omvang, niet is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan artikel 6.3 kan derhalve achterwege blijven.

#### 3.2.2.2 Conclusie

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

### 3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

Noord-Holland is onderverdeeld in 20 gebieden, de zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren, zoals de Westfriese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven. Elk ensemble en elke structuur biedt een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, van de dynamiek en van de belangrijkste drie kernwaarden: landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving en ruimtelijke dragers.

Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren.

De projectlocatie maakt deel uit van het ensemble Waterland. Het ensemble Waterland ligt ten noorden van Amsterdam en grenst aan het Markermeer. Het Noordhollandsch Kanaal vormt de grens aan de westzijde. Het ensemble sluit wat betreft landschappelijke opbouw aan op het ensemble Wormerland. Het bestaat uit veenpolderlandschap, met waterrijke veenpolders en veenstromen en droogmakerijenlandschap. De Purmer is de grootste droogmakerij. Kleinere droogmakerijen liggen verspreid tussen de veenpolders. Het gebied heeft een rijke cultuurhistorie, waarbij de wordingsgeschiedenis vanuit een ligging aan de Zuiderzee een belangrijke rol speelt. Door de ligging nabij Amsterdam in combinatie met de relatieve rust van het landelijke gebied is het nu een aantrekkelijk en gewild woon- en recreatiegebied. Het ensemble is onderdeel van het voormalig Nationaal Landschap Laag Holland. De Stelling van Amsterdam ligt aan de noordzijde van het gebied. De N247 loopt door dit ensemble.

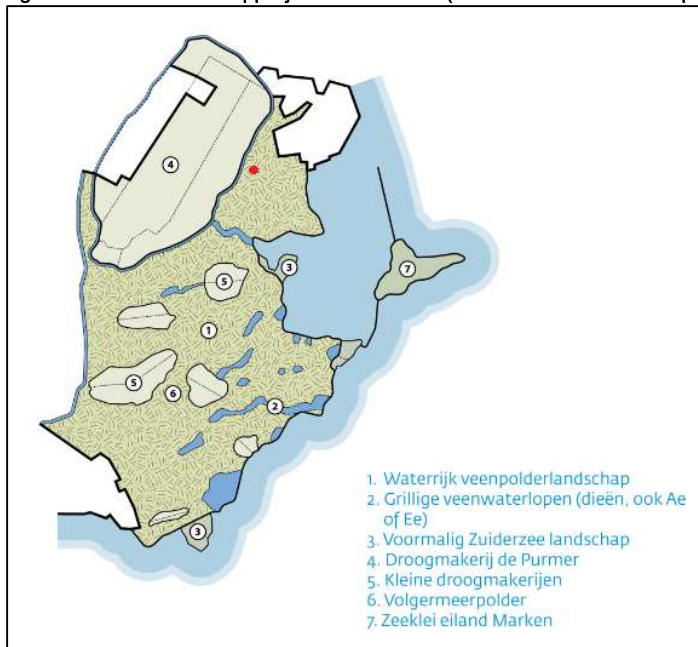
### 3.2.3.1 Relatie tot de ontwikkeling

Het ensemble Waterland wordt beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden. Onderstaand worden de relevante onderdelen ter plaatse van de projectlocatie getoetst. Hiervoor is het document van Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV de basis geweest. Dit document is derhalve opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3).

#### Landschappelijke karakteristiek

De projectlocatie is in figuur 14, de kaart voor landschappelijke karakteristiek, aangegeven met de rode stip. De locatie is daarmee gelegen in het 'waterrijk veenpolderlandschap'. Het waterrijk veenpolderlandschap bestaat uit onvergraven veen met een onregelmatig, vaak historisch verkavelingspatroon. Het is dooraderd met grillige veenwaterlopen (dieën, ook Ae of Ee genoemd), die karakteristiek zijn voor Waterland. Het veenpolderlandschap is in gebruik als grasland (veenweide). De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op het historisch verkavelingspatroon. De landschappelijke karakteristiek blijft derhalve behouden.

Figuur 14. Kaart Landschappelijke karakteristiek (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)



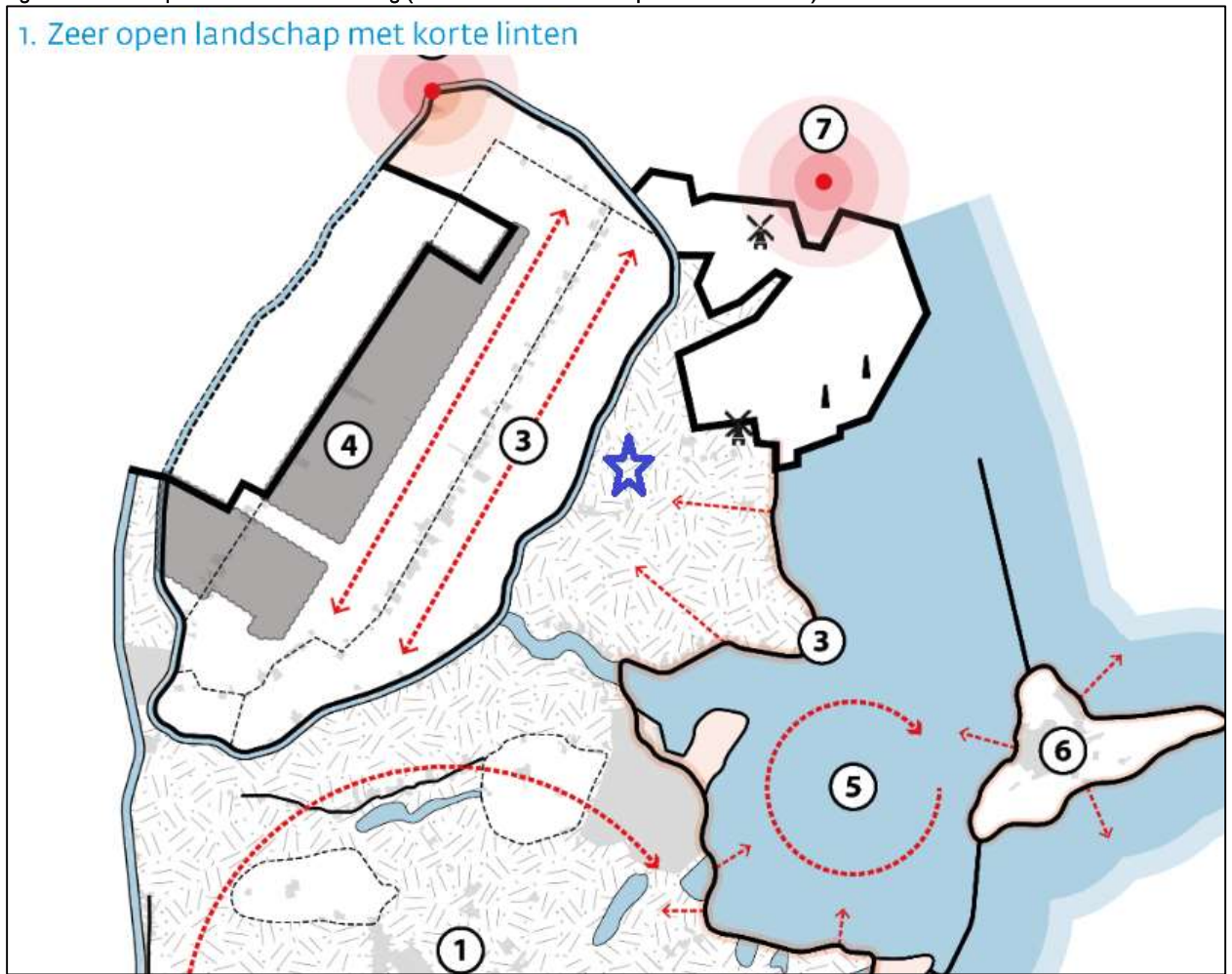
#### Openheid en ruimtebeleving

Het veenpolderlandschap heeft een open karakter, met incidenteel een onderbreking in de vorm van een klein lint of erf. De beleving van een doorlopende ruimte overheerst. Deze openheid is vanaf de (zee)dijken erg goed te ervaren. In het gebied is nauwelijks sprake van opgaand groen, met uitzondering van de begroeiing rond de verspreid liggende agrarische erven. Bepanting langs wegen komt nauwelijks voor. Dit versterkt de openheid aanzienlijk. De openheid in Waterland is zeer kwetsbaar omdat bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is in het vlakke land. Door de onregelmatige verkaveling, het ontbreken van opgaande

begroeiing in combinatie met de open vlakken van de dieën is het landschap uitermate afwisselend en aantrekkelijk maar tegelijk zeer open en ruimtelijk, als een oneindig landschap.

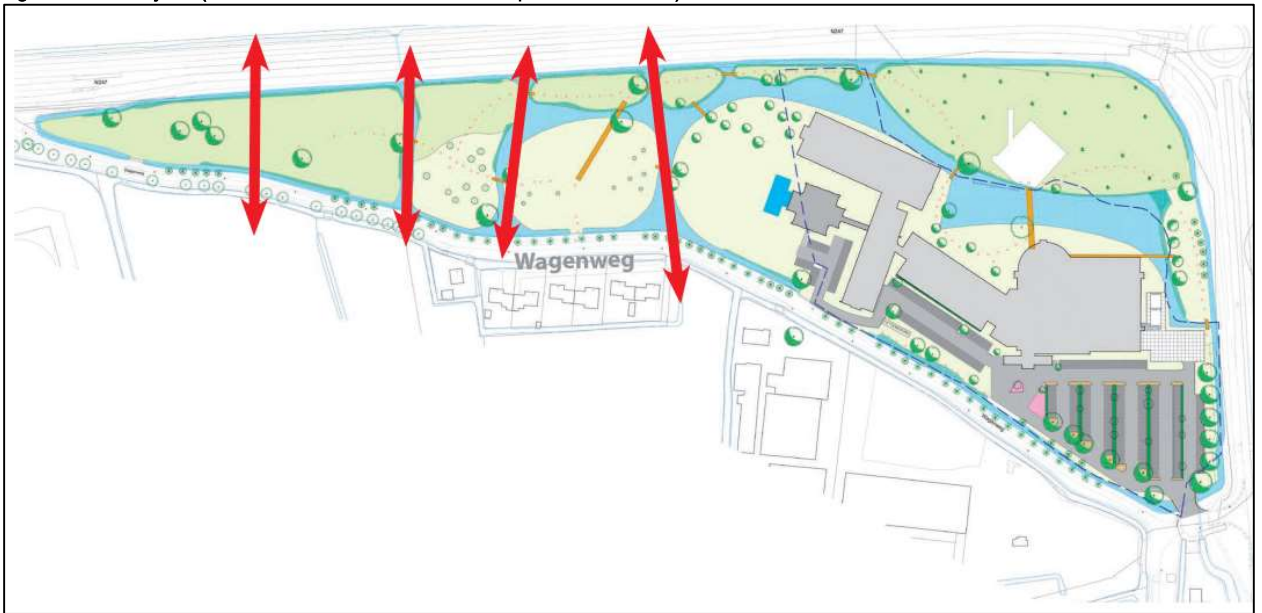
De projectlocatie is in figuur 15, de kaart voor openheid en ruimtebeleving, aangegeven met de blauwe ster. De projectlocatie is gelegen in het gebied dat is aangewezen als 'zeer open landschap met korte linten'.

Figuur 15. Kaart Openheid en ruimtebeleving (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)



Het ontwerp is zo opgesteld dat het zicht en de open structuur van het landschap wat nu nog aanwezig is gehandhaafd blijft. Bebouwing en ingrepen in het landschap, welke een ruimtelijke input hebben, zijn zodanig gepositioneerd dat ze aansluiten op de nu aanwezige bebouwingen aan de zuidzijde van de Wagenweg. Door handhaving van de waterstructuur en de voorgestelde positionering van de wellness blijven de zichtlijnen op het open landschap behouden. Dit is weergegeven op figuur 16 en 17.

Figuur 16. Zichtlijnen (bron: Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV)



Figuur 17. Zichtlijn vanaf N247 richting de Wagenweg en het achterliggende landschap (bron: Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV)

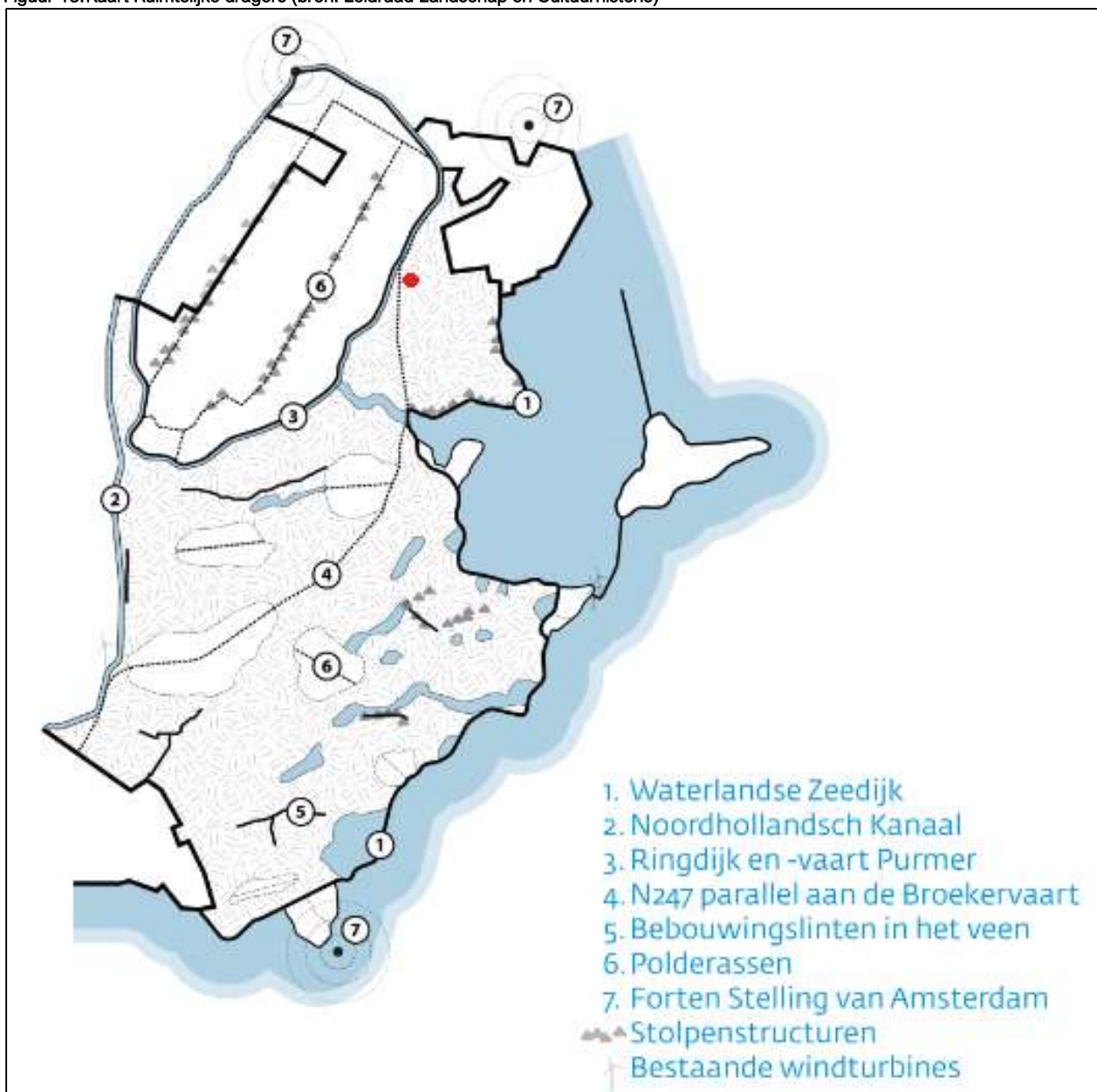


#### Ruimtelijke dragers

De projectlocatie is in figuur 18, de kaart voor ruimtelijke dragers, aangegeven met de rode stip. In de kaart wordt aangetoond dat de projectlocatie geen onderdeel uitmaakt van de zeven aangegeven gebieden. De projectlocatie ligt echter parallel aan de N247, die op zijn beurt weer parallel aan de Broekervaart is gelegen. De N247 vormt een belangrijke verbinding door dit gebied en heeft pluksgewijs beplanting.

Om de openheid van het oorspronkelijke landschap beleefbaar te houden zijn door de waterstructuur open zichtlijnen vrijgehouden om zowel van de provinciale wegen zicht te houden als op het open polderlandschap en omgekeerd. Hierdoor beleeft de bezoeker van de locatie ook het karakter van het landschap.

Figuur 18. Kaart Ruimtelijke dragers (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)



#### Ambities en ontwikkelprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek, bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers. Onderstaande ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

1. *De combinatie dieën en veenlandschap met verschillende verkavelingsrichtingen maken Waterland uniek;*

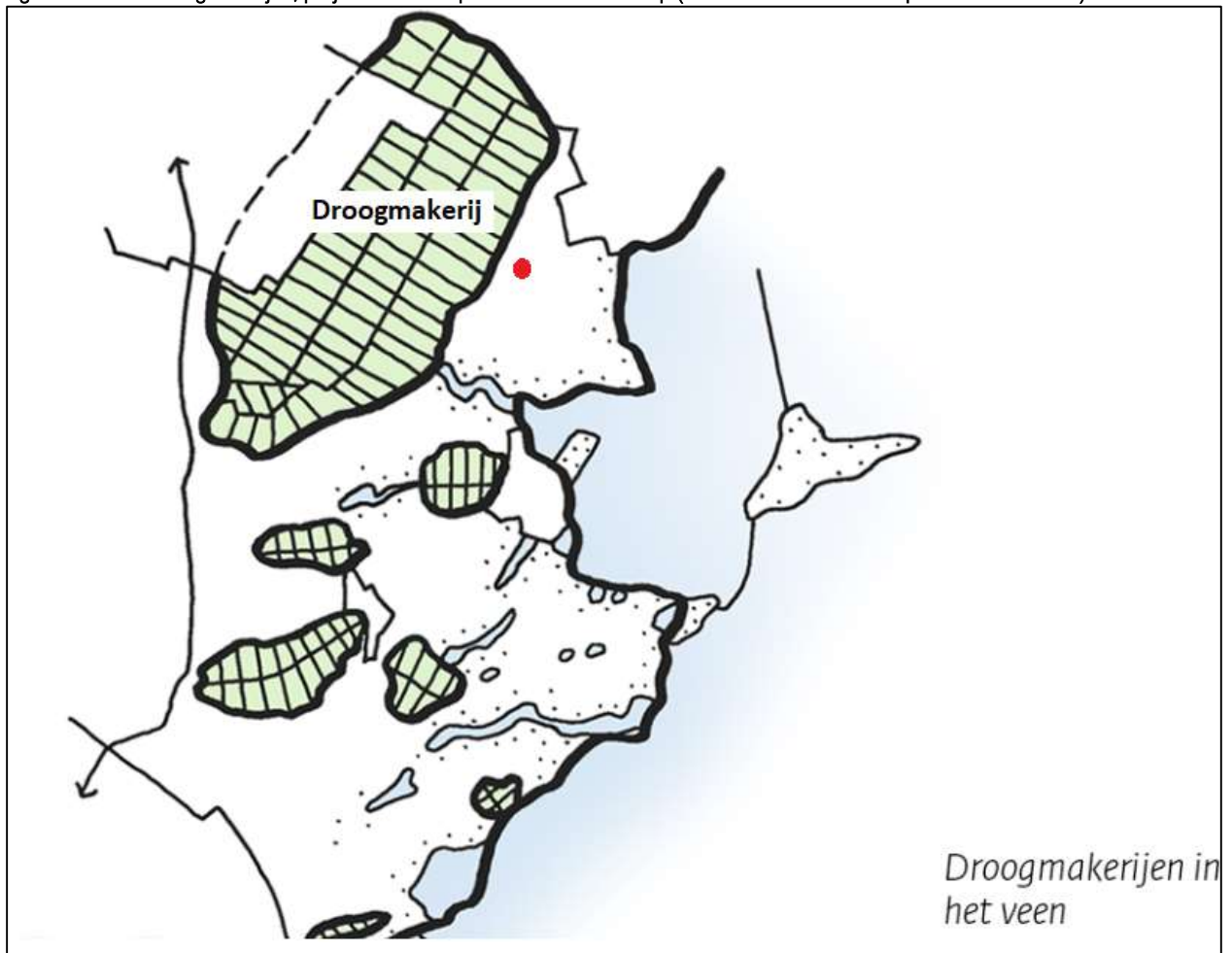
De ruimtelijke kwaliteit is hier gebaat bij het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de ontginningsstructuur en het intact houden van verkavelingsstructuur, slotenpatronen en oevers. De beoogde ontwikkeling wordt binnen de bestaande structuur gerealiseerd en heeft derhalve geen gevolgen voor de

ontginningsstructuur of het wijzigen van de verkavelingsstructuur, slotenpatronen of oevers. Zo blijft de verkavelingsstructuur, het slotenpatroon en de oevers intact.

2. *Droogmakerijen zijn aparte eenheden in het landschap;*

De ruimtelijke kwaliteit is hier gebaat bij het voortbouwen op de bestaande structuur van de droogmakerij bij ruimtelijke ontwikkelingen en het herkenbaar houden van randen van droogmakerijen en boezemkaden. Ten westen van de projectlocatie, aan de overzijde van de N247, is een droogmakerij gelegen. De droogmakerij betreft het groene gebied, waarin met zwarte lijnen de verkaveling is weergegeven. De projectlocatie is middels een rode stip aangegeven. Gelet op de ligging buiten de droogmakerij, wordt de bestaande structuur van de droogmakerij niet aangetast.

Figuur 19. Kaart droogmakerijen, projectlocatie ter plaatse van de rode stip (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)



De projectlocatie is daarnaast in de nabijheid van een boezemkade gelegen, te weten de Purmerringdijk (de dijk langs de Purmerringvaart). De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het herkenbaar houden van de randen van droogmakerijen en boezemkaden. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt – ten opzichte van de huidige planologische situatie – de bebouwing juist verder van de boezemkade af gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een compacter volume aan bebouwing op de projectlocatie en wordt de rand van de droogmakerij en boezemkade herkenbaar gehouden.

3. *De openheid van het landschap is karakteristiek maar kwetsbaar. Het toevoegen van bebouwing is maatwerk;*

De ruimtelijke kwaliteit is hier gebaat bij het aansluiten bij het landelijke karakter van de linten en kernen, het zorgvuldig plaatsen van agrarische bebouwing in het landschap en het slechts incidenteel toepassen van wegbeplanting. De projectlocatie maakt geen deel uit van een lint of kern. De ontwikkeling voorziet tevens niet in het realiseren van agrarische bebouwing. De ontwikkeling neemt echter wel de bij deze ambities behorende ontwikkelprincipes in acht. De bebouwing wordt aansluitend aan gebouwdeel D en C gebouwd, waardoor aangesloten wordt bij het bestaande bouwvolume. Tegelijkertijd wordt met het beoogde ontwerp voorkomen dat sprake is van gelijkvormige bebouwing op de projectlocatie, ook als dit in het grotere geheel met de nabijgelegen bebouwing wordt beschouwd. De zichtlijnen vanaf de N247 naar het landschap blijven daarnaast behouden door de voorgestelde compacte bouwwijze.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van beplanting. Een beplantingsplan is echter in een eerder stadium al opgesteld, te weten in het kader van de vergunningaanvraag voor het vernieuwen en uitbreiden van het hotel. Deze vergunning is op 10 maart 2020 verleend, zie hiervoor ook paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. De buitenranden van de projectlocatie worden ingevuld met natuurvriendelijke oevers en struwelen met inheemse beplantingen voor gedeeltelijke afscherming van de beoogde bebouwing. Om de openheid van het oorspronkelijke landschap beleefbaar te houden zijn door de waterstructuur open zichtlijnen vrijgehouden om zowel van de provinciale wegen zicht te houden als op het open polderlandschap en omgekeerd. Hierdoor beleefd de bezoeker van de locatie ook het karakter van het landschap. Ook wordt hiermee ontwikkeld conform de ontwikkelprincipes uit de Leidraad. De infrastructuur in het open land dient immers zoveel mogelijk vrij te worden gehouden van beplanting, zodat de openheid wordt gediend. Wegbeplanting kan slechts incidenteel en pluksgewijs toegepast worden.

4. *De Markermeerdijk bepaalt de oostelijke horizon;*

De ruimtelijke kwaliteit is hier gebaat bij het vrijhouden van het zicht op de Markermeerdijk vanuit het ensemble en het behouden van de dijk als monumentale drager van functies in het kustlandschap. De Markermeerdijk is echter in de huidige situatie vanaf de projectlocatie al niet te zien, vanwege de grote afstand tot de dijk (circa 1,8 kilometer).

5. *Overige ontwikkelprincipes.*

De ruimtelijke kwaliteit is hier gebaat bij het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie. De beoogde (her)ontwikkeling sluit aan bij de reeds bestaande bebouwing en vindt plaats binnen de huidige verkavelingsstructuur, waardoor hier geen afbreuk aan wordt gedaan. De verkavelingsstructuur blijft derhalve zichtbaar en beleefbaar. Door het uitrusten van de bestemmingen 'Horeca' en 'Agrarisch' (zoals beschreven in paragraaf 2.2) wordt juist bewerkstelligd dat stedenbouwkundig en landschappelijk gezien sprake is van een compact bouwvolume op de projectlocatie. Ook valt de beoogde bebouwing hierdoor 'weg' achter gebouwdeel D en C waardoor de zichtlijnen behouden blijven en de kernkwaliteiten (zie hiervoor ook paragraaf 3.4) niet worden aangetast. Om de openheid van het oorspronkelijke landschap beleefbaar te houden zijn door de waterstructuur open zichtlijnen vrijgehouden om zowel van de provinciale wegen zicht te houden als op het open polderlandschap en omgekeerd.

Tevens wordt hier ingezet op het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap. De dichtstbijzijnde molen betreft molen 'De Kathammer' op circa 1,7 kilometer afstand van de projectlocatie. De voorgenomen ontwikkeling heeft gelet op deze ruime afstand geen invloed op de vrije ruimte rondom de molen.

### 3.2.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de relevante ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

### 3.2.4 Bijzonder Provinciaal Landschap Waterland

Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is het regime voor bescherming en waar mogelijk versterking en ontwikkeling van gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, gericht op de wezenlijke kenmerken en waarden van natuur en landschap) en Provinciale Monumenten hebben een eigen regime en vallen daarom buiten het BPL-regime.

In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie. In de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan dat een ontwikkeling in het BPL mogelijk maakt, moet worden gemotiveerd dat de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast.

In lijn met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn de kernkwaliteiten beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

1. Landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
2. Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
3. Ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen.

#### 3.2.4.1 Relatie tot de ontwikkeling

Hieronder wordt de ontwikkeling achtereenvolgend aan de kernkwaliteiten getoetst. Hiervoor is het document van Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV de basis geweest. Dit document is derhalve opgenomen in de bijlagen van deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 3).

##### Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

###### *Natuurlijke veenwaterlopen*

De grillige veenwaterlopen tonen de natuurlijke afwatering van het veen en volgen de oorspronkelijke loop. Ze zijn onvervangbaar. De grillige natuurlijke structuur moet zichtbaar blijven. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van de waterloop zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit. Kleine oeveraanpassingen (zoals beschoeiing en steigers), mits niet over grote lengte, worden niet als een aantasting van deze kernkwaliteit beschouwd.

Het nu aanwezige (en vergunde) verkavelings- en slotenpatroon blijft gehandhaafd. Deze kernkwaliteit wordt derhalve niet aangetast als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

###### *Onregelmatige strookverkaveling veenweidepolders en regelmatige verkaveling symmetrische droogmakerijen*

Het verkavelingspatroon van de veenweidepolders is eeuwenlang grotendeels onveranderd gebleven en maakt de geschiedenis van het landschap zichtbaar. Het is cultuurhistorisch van hoge tot zeer hoge waarde. Deze kernkwaliteit is onvervangbaar. Ruimtelijke ontwikkelingen die het verkavelingspatroon van de veenweidepolders wijzigen of ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen en wijzigen van sloten en andere waterlopen zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit. In de droogmakerijen worden ruimtelijke ontwikkelingen die uitgaan van het rechthoekig karakter van de verkaveling niet als een aantasting beschouwd.

Het nu aanwezige (en vergunde) verkavelings- en slotenpatroon blijft gehandhaafd. Deze kernkwaliteit wordt derhalve niet aangetast als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

### Openheid en ruimtebeleving

#### *Open ruimte en vergezichten*

De omvang van het open weidegebied in het BPL Waterland is van bijzondere waarde. De openheid is kwetsbaar omdat in het vlakke land bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is. Door de verschillende verkavelingsrichtingen in het gebied is de openheid extra gevoelig voor verrommeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Een uitzondering vormen bijvoorbeeld fietspaden, omdat die niet van invloed zijn op de openheid. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een hoge mate van verdichting in de linten zijn eveneens een aantasting van de kernkwaliteit.

Het ontwerp is zo opgesteld dat het zicht en de open structuur van het landschap wat nu nog aanwezig is gehandhaafd blijft. Door het uitruilen van de bestemmingen 'Horeca' en 'Agrarisch' (zoals beschreven in paragraaf 2.2) wordt juist bewerkstelligd dat stedenbouwkundig en landschappelijk gezien sprake is van een compact bouwvolume op de projectlocatie. Ook valt de beoogde bebouwing hierdoor 'weg' achter gebouwdeel D en C waardoor de zichtlijnen behouden blijven en de kernkwaliteiten (zie hiervoor ook paragraaf 3.4) niet worden aangetast. Om de openheid van het oorspronkelijke landschap beleefbaar te houden zijn door de waterstructuur open zichtlijnen vrijgehouden om zowel van de provinciale wegen zicht te houden als op het open polderlandschap en omgekeerd.

**Figuur 20.** Zichtlijn vanaf N247 richting de Wagenweg en het achterliggende landschap (bron: Lindeloof Tuin- en Landschapsarchitecten BV)



#### *Habitat voor weidevogels*

Ruimtelijke ontwikkelingen die het habitat voor de weidevogels verkleinen zijn in beginsel een aantasting. Verstoring of het toevoegen van opgaande elementen die leiden tot een verkleining van het habitat, of ruimtelijke ontwikkelingen die een verslechtering van sleutelfactoren tot gevolg hebben, zijn eveneens een aantasting van de kernkwaliteit.

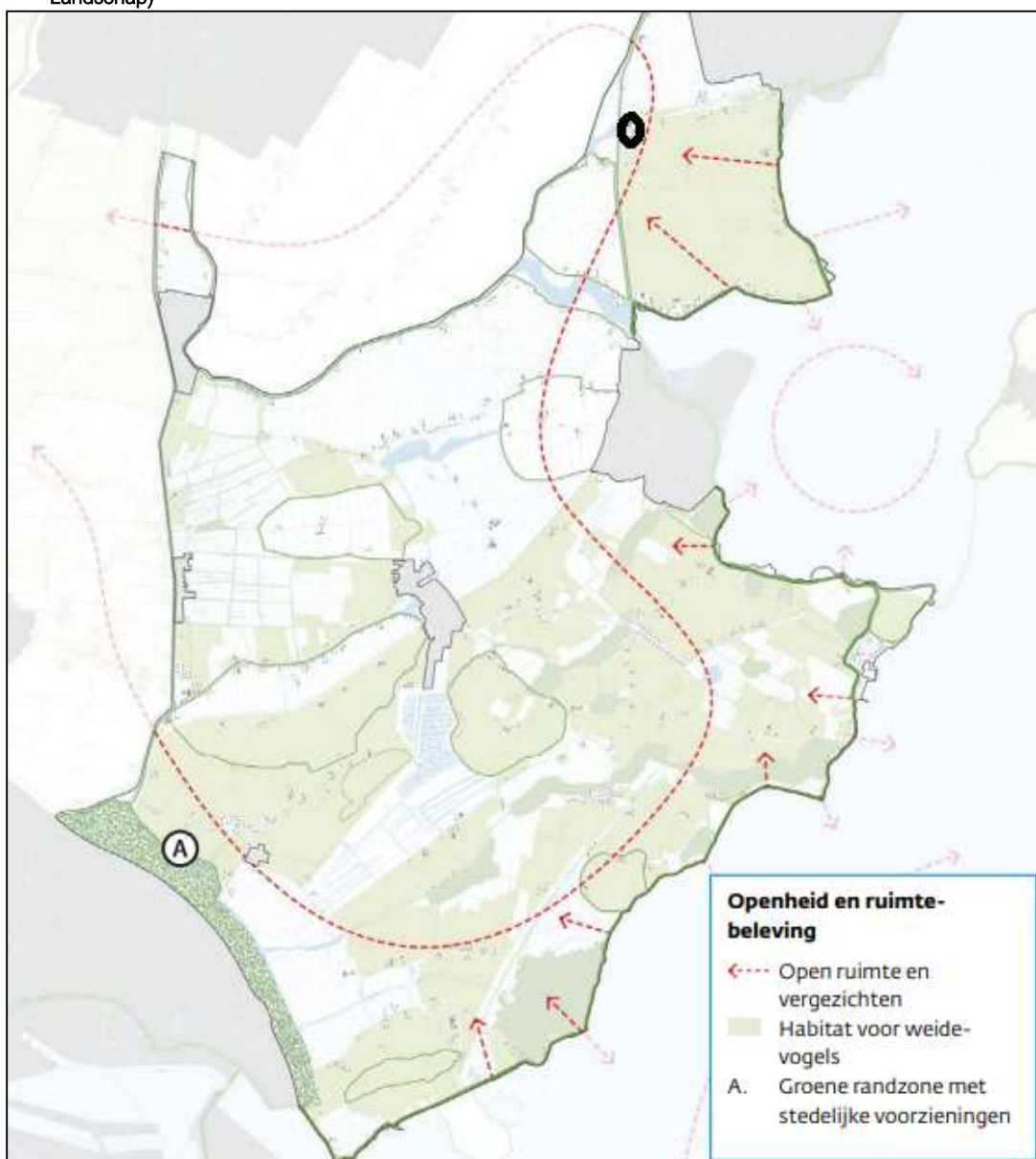
De waarden voor de weidevogels blijven behouden, doordat ten behoeve van de nieuwe wellness slechts de bestemmingen worden uitgeruild en de bouwmogelijkheden gelijk blijven. De nu aanwezige en geplande bebouwingen in combinatie met de bestaande terreininrichting (tijdelijk restaurant met parkeerterrein) veroorzaken geen extra verstoring op de biotoop.

### Groene randzone met stedelijke voorzieningen

De groene randzone tussen de A10 en het open veenweidegebied is onderdeel van het BPL Waterland. Deze zone biedt ruimte aan stedelijke voorzieningen als volkstuincomplexen, sportvelden, een golfterrein en een waterzuivering. Door de opgaande, afscherpende beplanting vormt deze zone een groene scheiding tussen Waterland en het stedelijk gebied van Amsterdam. Ruimtelijke ontwikkelingen op terreinen met een stedelijke recreatieve functie zijn mogelijk ten behoeve van deze voorziening, mits deze ontwikkelingen landschappelijk zijn ingepast.

De projectlocatie is niet gelegen in de groene randzone tussen de A10 en het open veenweidegebied. Dit is weergegeven in figuur 21. De projectlocatie is aangeduid ter plaatse van de zwarte cirkel.

Figuur 21. Ligging groene randzone, projectlocatie globaal aangeduid ter plaatse van zwarte cirkel (bron: Bijzonder Provinciaal Landschap)



### Ruimtelijke dragers

De projectlocatie is niet in de nabijheid van de Waterlandse Zeedijk, Noordhollandsch Kanaal, Korte

bebouwingslinten of Stolpenstructuren gelegen, waardoor er geen afbreuk aan de hierbij horende kernkwaliteiten wordt gedaan. De projectlocatie is in de nabijheid van een boezemkade gelegen, te weten de Purmerringdijk (de dijk langs de Purmerringvaart). De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het herkenbaar houden van de randen van droogmakerijen en boezemkaden. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt – ten opzichte van de huidige planologische situatie – de bebouwing juist verder van de boezemkade af gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een compacter volume aan bebouwing op de projectlocatie en wordt de rand van de droogmakerij en boezemkade herkenbaar gehouden.

De ontwikkeling is tevens in de nabijheid van een trekvaart gelegen. De relictten van het Goudriaankanaal en de Zesstedenvaart zijn in het huidige landschap nog zichtbaar en geven uiting aan de unieke ontginningsgeschiedenis en het historische gebruik van het landschap. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld het water wordt gedempt of de oevers worden vergraven zijn een aantasting van de kernkwaliteit. De ontwikkeling is nabij de trekvaart gelegen, maar voorziet niet in het dempen van het water of het vergraven van de oevers. De trekvaart maakt namelijk geen onderdeel uit van de projectlocatie. Er wordt derhalve geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van de trekvaart gedaan.

#### **3.2.4.2 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten zoals benoemd in het Bijzonder Provinciaal Landschap Waterland.

## **3.3 REGIONAAL BELEID**

### **3.3.1 Regiovisie Waterland 2040**

In de regiovisie Waterland 2040 (januari 2009) hebben de zeven Waterlandse gemeenten (nog) in ISW-verband de koers bepaald voor het ruimtelijk beleid op lange termijn. In de visie zijn de volgende hoofdpunten geformuleerd:

1. Strategisch bepalen van de positie binnen de Metropoolregio Amsterdam, maar ook binnen de bredere context van de Randstad en deze positie op een duurzame manier voor de lange termijn veiligstellen c.q. ontwikkelen.
2. Een heldere invulling geven aan droogmakerij de Purmer – op dit moment een bundelingsgebied met goede ruimtelijke kwaliteit.
3. Accommoderen van de gewenste woningbouwontwikkelingen voor de lange termijn; daarbij expliciete aandacht voor kwalitatieve toevoegingen en flexibiliteit om op de toekomstige sociaaleconomische ontwikkelingen te kunnen inspelen.
4. Koers bepalen op het gebied van werken, recreatie en toerisme.
5. Aangeven van duurzame functies, inrichting en beheer van landelijk gebied.
6. Visie geven op de toekomst van Markermeer, in relatie tot de waterkwaliteit en mogelijke ontwikkelingen Almere-Amsterdam.
7. Verbeteren van de vervoersafwikkeling richting Amsterdam.

#### **3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe wellness, rekening houdend met de ligging in het bijzondere provinciale (en regionale) landschap. Binnen de Metropoolregio Amsterdam is een dergelijke (natuurlijke) omgeving zeldzaam. De natuurlijke omgeving blijft behouden, maar wordt onderdeel van de hotelervaring. Binnen de droogmakerij de Purmer is het doel de open structuur zoveel mogelijk te behouden. De beoogde functie wordt landschappelijk ingepast, waardoor de open structuur blijft behouden. In de visie staat het behoud en zo mogelijk versterking van het kenmerkende authentieke karakter van de regio Waterland voorop, maar wel met de noodzakelijke sociaaleconomische en infrastructurele impulsen om de kernen vitaal te houden en in te zetten op bereikbaarheid binnen de Metropoolregio Amsterdam. Het kenmerkende authentieke karakter van de regio wordt niet aangetast ten gevolge van het project.

### 3.3.1.2 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de hoofdpogaven uit de Regiovisie Waterland.

## 3.4 GEMEENTELIJK BELEID

### 3.4.1 Omgevingsvisie Waterland 2030

Op 9 maart 2017 heeft de raad van de gemeente Waterland de Omgevingsvisie Waterland 2030 vastgesteld. 'Het Nieuw Waterlands Peil' is de nieuwe handelsgeest van de gemeente Waterland. Een vitale samenleving stoelt op contact en initiatief. Daar moet wel ruimte voor zijn. Ruimte om elkaar te ontmoeten en ruimte om te ondernemen. Dat is de belangrijkste uitkomst van het interactieve proces van, met en tussen de bewoners, belanghebbenden en geïnteresseerden van Waterland. Het is nog geen vanzelfsprekendheid dat die ruimte er is. Daar is ontmoeting en organisatie voor nodig: in het openbaar gebied, binnen openbare voorzieningen, meegroeïend met de eisen van de tijd.

Het vraagt ook ruimte in het denken, bemiddelen en faciliteren van initiatieven die bijdragen aan de vitaliteit van de gemeente en de samenwerkingsvormen in de regio. Dit wordt de nieuwe handelsgeest genoemd. Een handelsgeest die bijdraagt aan versterking van de identiteit van de gemeente Waterland.

#### 3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De specifieke identiteit van Waterland verschilt per gebied. Om te bepalen in welk identiteitsgebied de ontwikkeling is gelegen en wat daar belangrijk is wordt de ID-kaart uit hoofdstuk 3 van de Omgevingsvisie toegepast. Er zijn standaard vijf kernprincipes die van belang zijn bij nieuwe ontwikkelingen, ook wel de 'waarden van Waterland' genoemd:

- vertrek vanuit historie, landschap en natuur;
- wees groot in kleinschaligheid;
- houd de stad op afstand maar versterk de verbindingen;
- ga voor duurzaam;
- beleef en respecteer het water.

Conform de ID-kaart is de projectlocatie gelegen in het buitengebied, binnen '1 Natuur(lijk) met boeren'. Onder de paragraaf '1 De veenweiden: natuur(lijk) met boeren' wordt gesteld dat een groot deel van het buitengebied veenweidegebied is: een oerhollands landschap, open met een grillig verloop van wegen, waterlopen en meertjes, met bloemrijk grasland en weidevogels en vooral ook met vee. Een mozaïek van natuur en landbouw waar het water tot het randje van de sloten staat. Een gebied dankzij de veehouderij, want koeien onderhouden dit landschap. De waarden van deze veenweiden zijn:

- open, groen, relatief stil en donker;
- oerhollands, grillig;
- bebouwing in linten;
- bloemrijk grasland, weidevogels;
- koeien in de wei, boerenland;
- fiets-, vaar- en schaatslandschap;
- waterrijk, meertjes, dijken.

Bij een ontwikkeling in het buitengebied is het van belang om:

- aan de vijf kernprincipes te voldoen;
- voor een waterrobuuste inrichting en bouwwijze te kiezen;
- de ecologische waarden te versterken;
- voor activiteiten te kiezen die bij het landelijke en relatief rustige karakter van het buitengebied passen;
- te bedenken hoe overlast in veel bezochte gebieden zoals Marken kan worden voorkomen.

Iedere ontwikkeling binnen de gemeente Waterland dient te voldoen aan de vijf kernprincipes voor nieuwe ontwikkelingen, zoals deze zijn benoemd in de Omgevingsvisie. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn de historie, het landschap en de natuur leidende factoren geweest. Dit is ook goed terug te zien in het ontwerp voor deze ontwikkeling. De wellness wordt op een zodanige wijze ingepast dat de kleinschaligheid (wat kenmerkend is voor Waterland) behouden blijft. De wellness wordt namelijk in een compact volume gerealiseerd tezamen met gebouwdeel D en C. Belangrijke drager van de landschappelijke inpassing daarnaast is het water. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling worden de verbindingen met de stad versterkt, maar wordt de stad wel op afstand gehouden. Immers, het hotel wordt toekomstbestendig gemaakt waarbij sterk wordt ingezet op de belevingswaarde van de gast in de natuur en het omliggende landschap. De ontwikkeling betreft daarnaast een duurzame ontwikkeling. Duurzaam met het oog op de toekomst, maar ook duurzaam doordat de huidige, technisch verouderde, wellness plaats maakt voor een duurzamere variant. Aan de vijf kernprincipes voor nieuwe ontwikkeling die gemeentebreed gelden, wordt voldaan.

De projectlocatie is gelegen in deelgebied I 'De Veenweiden: natuur(lijk) met boeren'. De waarden van de veenweiden hebben als basis gediend voor het formuleren van de inrichtingsprincipes voor de projectlocatie. Het open, groene landschap blijft behouden (zie hiervoor ook paragraaf 3.2.3 en 3.2.4). Ook blijven de waarden voor de weidevogels, doordat slechts de bestemmingen worden uitgeruild en de bouw mogelijkheden gelijk blijven, behouden en is op delen van de projectlocatie nog altijd sprake van een boerenland. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de waarden van deelgebied I 'De Veenweiden: natuur(lijk) met boeren'.

In de Omgevingsvisie is ook een kernvisie opgenomen. Er zijn kernopgaven gemaakt voor alle gebieden. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn kernopgaven 6, 8 en 9 relevant. Deze worden in onderstaande tabel uiteengezet.

Kernopgaven	Relatie tot ontwikkeling
<p><b>Kernopgave 6:</b> blijf gericht op recreatiemogelijkheden voor de rustzoeker en sportieve recreant en geef ruimte aan ondersteunende initiatieven, waak voor overdruk met name op het eiland Marken.</p>	<p>Ingezet wordt op het behoud en versterking van dat waar Waterland goed in is; het bieden van mogelijkheden voor rustzoekers en sportieve recreanten op land en water. Ruimte wordt geboden aan initiatieven die daarbij aansluiten. Recreatie en toerisme moeten in balans blijven met de leefbaarheid van de kernen.</p>
<p><b>Kernopgave 8:</b> richt het economische beleid op ondernemers, landbouw, natuurbeheer, toerisme/recreatie en thuiswerkers.</p>	<p>Waterland is vooral een gemeente waar het goed wonen en vertoeven is. Werkgebieden zijn op korte afstand in buurgemeenten voor handen. Waterland heeft geen ambitie om de productiegebonden bedrijvigheid in Waterland te versterken. Dit past minder goed bij het karakter van Waterland als rustige en ruimtelijke tuin van de stad. Zittende en toekomstige ondernemers wil de gemeente graag ondersteunen bij hun plannen mits zij voldoen aan de kernprincipes en waarden die benoemd zijn in hoofdstuk 3 van de Omgevingsvisie. Het contact met ondernemers en ontwikkelende partijen wil de gemeente intensiveren.</p>
<p><b>Kernopgave 9:</b> continueer het uitgezette beleid in de duurzaamheidsagenda en maak optimaal gebruik van de vernieuwingen in aanbod van duurzame producten op de markt.</p>	<p>'Ga voor duurzaam' is een van de vijf kernprincipes in de Omgevingsvisie. Daarbij let de gemeente er op, dat bij ruimtelijk aanwezige vormen van duurzame energieopwekking, zoals zonnepanelen, zonnecollectoren en windmolens, de belangrijke waarden van de verschillende gebieden in de gemeente worden gerespecteerd.</p>

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op het behoud en het versterken van de recreatieve mogelijkheden voor de rustzoeker en het toerisme. Toerisme en de leefbaarheid van de kernen blijven daarbij in balans. Het bestaande hotel wordt met de voorgenomen ontwikkeling enkel toekomstbestendig gemaakt; er vindt geen uitbreiding van het aantal kamers plaats. Zoals bij stap 1 reeds gemotiveerd, is de ontwikkeling daarnaast in overeenstemming met de kernprincipes en waarden behorend bij de veenweiden. Tevens is sprake van een duurzame ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met kernopgaven 6, 8 en 9 van de Omgevingsvisie.

#### **3.4.1.2 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Waterland.

### **3.4.2 Toeristische visie 2015 – 2025**

De Toeristische visie 2015-2025 van de gemeente Waterland is opgesteld aangezien toerisme en recreatie een belangrijke sector is voor deze gemeente. Het vormt niet alleen een inkomstenbron voor de gemeente, maar ook draagt dit bij aan de aantrekkelijke leefomgeving waarin het prettig wonen, werken en recreëren is.

De gemeente heeft vier kernwaarden opgesteld, namelijk:

1. Water
2. Authentieke dorpen en stad (cultuurhistorie)
3. Groen en open landschap
4. Dichtbij Amsterdam

Aan deze vier kernwaarden zijn verschillende doelgroepen te koppelen.

De gemeente Waterland heeft de volgende speerpunten:

1. Verbeteren van de recreatieve / toeristische infrastructuur. Denk hierbij aan voldoende voorzieningen, zoals fietspaden, openbare toiletten etc.
2. Citymarketing (gezamenlijke marketing, alle neuzen dezelfde kant op).
3. Productontwikkeling en kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod stimuleren. Zorgen dat producten van bezoekers op orde zijn, zoals fietsverhuur of arrangementen.
4. Watersport en waterrecreatie. Water is een belangrijke kernwaarde van de gemeente Waterland.
5. Stimuleren van verblijfsaccommodaties die voldoen aan de behoeften van de gemeente Waterland. De verblijfsbezoeker is de bezoeker waar Waterland het meest aan heeft. In de gemeente is nog ruimte voor hotelkamers met een bijzonder product.

#### **3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling**

Een belangrijk speerpunt uit de toeristische visie betreft het stimuleren van verblijfsaccommodaties die voldoen aan de behoeften van Waterland. In de visie is aangegeven dat er nog ruimte is voor hotelkamers met een bijzonder product. De voorgenomen ontwikkeling van een wellness is bedoeld voor de huidige hotelgasten, waarbij ingezet wordt op het creëren van belevingswaarde. Door de binding met de omliggende natuur kan een bijzondere ervaring geboden worden. Hiermee worden de recreatieve voorzieningen verbeterd. Tevens is een belangrijk speerpunt het verbeteren van het bestaande aanbod. De voorgenomen ontwikkeling voorziet daarin.

#### **3.4.2.2 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de relevante speerpunten uit de Toeristische visie.

### 3.4.3 Groenvisie gemeente Waterland 2020-2024

Focus op groen is van belang om prettig te kunnen leven en verder te bouwen aan een fijne woonomgeving. In deze visie staat op welke manier gemeente Waterland zich inzet om groen in de openbare ruimte te onderhouden en te verbeteren.

In deze visie zijn belangrijke trends en ontwikkelingen meegenomen, zoals de afname van insecten, klimaatadaptie, bomen tegen hitte, zonnepanelen en groen, schoolpleinen vergroenen, natuurinclusief bouwen, omgevingswet, vaste platen en groenkapitaal.

De gemeente werkt met de volgende thema's:

- a. Aantrekkelijk groen (bijvoorbeeld bloeiende planten);
- b. Groenonderhoud op orde (bijvoorbeeld plantvakken verbeteren en omvormen);
- c. Bewoners (bijvoorbeeld adoptie plantvakken);
- d. Klimaatbestendige omgeving (bijvoorbeeld voorkomen van hittestress).

#### 3.4.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie wordt niet aangegeven op de beeldkwaliteitskaarten in de Groenvisie. Op deze kaarten zijn verschillende gebiedstypen weergegeven met bijbehorende ambities. Aangezien de projectlocatie niet binnen een bepaald type valt, worden geen specifieke ambities nagestreefd in het projectgebied. Bij de projectrealisatie wordt wel rekening gehouden met het behoud en versterking van aantrekkelijk groen. Dit is reeds toegelicht in de paragrafen 2.2, 3.2.3 en 3.2.4.

#### 3.4.3.2 Conclusie

De Groenvisie gemeente Waterland 2020-2024 legt geen restricties op voor het projectgebied en vormt daarmee geen randvoorwaarde voor de ontwikkeling.

# 4 OMGEVINGSASPECTEN

## 4.1 ARCHEOLOGIE

### 4.1.1 Algemeen

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 gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke per 1 januari 2024 in werking treedt.

### 4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

De gemeente Waterland heeft een archeologienota vastgesteld in 2011. Dit is de 'Archeologienota Waterland 2011'. Op basis van deze archeologienota en op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' op basis van het geldende bestemmingsplan, geldt ter hoogte van de projectlocatie een onderzoeksplicht bij een planomvang vanaf 500 m<sup>2</sup> en bij een diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 40 cm. Deze grens wordt met de voorgenomen ontwikkeling overschreden.

Door Hollandia Archeologen is onder meer op de projectlocatie een archeologisch verkennend booronderzoek (IVO-O) uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Opgemerkt wordt dat het archeologisch onderzoek toeziet op een groter gebied dan de projectlocatie. De resultaten van het onderzoek worden in deze paragraaf beknopt weergegeven.

In totaal zijn 50 boringen gezet met een diepte tot 1,00 meter onder maaiveld. Daarnaast zijn drie controle boringen tot 2,00 meter onder maaiveld gezet. Enkel ter plaatse van boring 5 is een mogelijk archeologische vindplaats aangetroffen. Dit betreft een mogelijk terplichaam uit de (late) middeleeuwen. Deze mogelijke archeologische vindplaats valt sinds de omliegging van een sloot en het aanpassen van de weg door de provincie Noord-Holland (N517) buiten het projectgebied en zal door de geplande bodemingrepen niet bedreigd worden. Derhalve concludeert Hollandia Archeologen aan de hand van de resultaten van het verkennend booronderzoek dat geen noodzaak bestaat om archeologische vervolgstappen te nemen.

Als daarnaast tijdens de voorgenomen werkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen, dan dient hiervan, conform de Erfgoedwet, melding te worden gemaakt aan de gemeente Waterland.

### 4.1.3 Conclusie

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

## 4.2 CULTUURHISTORIE

### 4.2.1 Algemeen

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is onder andere opgenomen hoe de rijksbeschermd collecties worden beheerd, hoe rijksbeschermd erfgoed wordt aangewezen en hoe het wordt beschermd.

Het deel van de Monumentenwet dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de toekomstige Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

### 4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

De gemeente Waterland heeft op 18 augustus 2017 de Gemeentelijke Monumentenlijst Gemeente Waterland vastgesteld. Hieruit blijkt dat de gemeente Waterland 320 Rijksmonumenten, 16 Provinciale Monumenten en 134 Gemeentelijke monumenten bezit. Katwoude is in het bezit van 3 monumenten. De projectlocatie zelf kent geen monumentale waarde.

De projectlocatie is daarnaast niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Tot slot is in paragraaf 3.2.3 reeds in gegaan op de ligging binnen het cultuurhistorisch waardevolle landschap.

### 4.2.3 Conclusie

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

## 4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

### 4.3.1 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.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied	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.

#### 4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie kent de bestemmingen 'Agrarisch' conform het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Waterland 2013". Omliggende bestemmingen betreffen overwegend 'Agrarisch', 'Horeca', 'Wonen' en 'Detailhandel – Kaasboerderij'. Daarnaast is de projectlocatie gelegen langs een belangrijke hoofdontsluitingsweg, namelijk de N247. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van gemengd gebied. Richtafstanden voor een rustige woonwijk kunnen derhalve met één stap verlaagd worden (zie tabel 1).

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een wellness ten behoeve van het aanwezige hotel aan de Wagenweg 1 te Katwoude. Dit betreft geen milieugevoelige functie, zoals bijvoorbeeld woningen. Voor omliggende bedrijvigheid kan derhalve geconcludeerd worden dat deze niet in de bedrijfsvoering worden beperkt ten gevolge van het voorgenomen initiatief.

Op minimaal 30 meter afstand van de projectlocatie zijn woningen aan de Wagenweg gelegen. Voor de beoogde wellness – als onderdeel van het hotel – geldt dat deze op basis van de VNG-brochure onder milieucategorie 1 valt (SBI 2008-code 5510 'Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra'). Binnen gemengd gebied geldt een richtafstand van 0 meter voor een hotel. Aan deze afstand wordt derhalve ruimschoots voldaan. Volledigheidshalve wordt hierbij nog opgemerkt dat eveneens aan de richtafstand van 10 meter, die geldt voor een rustige woonwijk, wordt voldaan.

#### 4.3.3 Conclusie

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

## 4.4 BODEM

### 4.4.1 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.

### 4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe wellness. Een dergelijke functie is in het kader van de Wet bodembescherming geen gevoelige functie, waardoor voor de planologische situatie geen bodemonderzoek verplicht is. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is wel een verkennend bodemonderzoek en asbest in grondonderzoek uitgevoerd door APS Milieu B.V. De resultaten van dit onderzoek worden volledigheidshalve in deze paragraaf gepresenteerd. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Uit het verkennend bodemonderzoek volgt dat:

- de bovengrond (MM01, zand) licht is verontreinigd met nikkel, kwik, lood, PCB en PAK. De grond wordt hiermee indicatief als klasse wonen geclassificeerd;
- de bovengrond (MM02 en MM03, zand) niet is verontreinigd met de onderzochte parameters. De grond wordt hiermee indicatief als altijd toepasbaar geclassificeerd.
- de ondergrond (MM04, zand, matig sintels) licht is verontreinigd met kwik, lood en PAK. De grond wordt hiermee indicatief als klasse wonen geclassificeerd.
- de ondergrond (MM05, zand) licht is verontreinigd met PCB en kwik. De grond wordt hiermee indicatief als altijd toepasbaar geclassificeerd.
- het grondwater licht is verontreinigd met barium.

De hypothese verdacht wordt voor de locatie bevestigd. Geconcludeerd kan worden dat de locatie maximaal licht verontreinigd is. De onderzoeksresultaten vormen daarmee milieuhygiënisch geen belemmering voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

Uit het verkennend bodemonderzoek asbest volgt dat in de grond geen asbest aanwezig is. Er is geen asbestverdacht materiaal op of in de grond aangetroffen. In VMM01 en VMM02 is eveneens geen asbest aangetoond. De hypothese verdacht wordt verworpen. Op basis van onderhavig verkennend bodemonderzoek asbest kan gesteld worden dat de locatie vrij is van verontreiniging met asbest.

### 4.4.3 Conclusie

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

## 4.5 DUURZAAMHEID

### 4.5.1 Algemeen

De gemeente Waterland heeft haar duurzaamheidsbeleid kenbaar gemaakt in de Omgevingsvisie Waterland 2030, waarin de Duurzaamheidsagenda 2015-2018 is verwoord. De gemeente Waterland heeft als doel om in 2050 klimaatneutraal te zijn en dus enkel hernieuwbare bronnen te gebruiken om te voorzien in de energiebehoefte van de inwoners. Er wordt dan ook sterk ingezet op duurzaamheid, waarbij een

samenwerking tussen bewoners, bedrijven en overheden zeer wenselijk is. De kernpunten van de gemeente zijn als volgt:

- Energiebesparing en duurzame energie;
- Een duurzame gemeente;
- Grondstoffen en recycling;
- Duurzame mobiliteit;
- Openbaar groen en landelijk gebied.

#### 4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

De huidige wellness bevindt zich onder de hotelkamers wat resulteert in inefficiënte energie- c.q. warmtevoorziening (de kamers worden gekoeld doordat de wellness warmte afgeeft). De nieuwe wellness maakt onderdeel uit van de totale herontwikkeling van het hotel, waarvoor reeds diverse vergunningen zijn verleend. Met de herontwikkeling van het hotel wordt gestreefd naar een BREEAM Excellent\*\*\*\* certificering. BREEAM-NL beoordeelt een project op negen verschillende duurzaamheidscategorieën, te weten: management, gezondheid, energie, transport, water, materialen, afval, landgebruik en ecologie en vervuiling.

Daarnaast wordt aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen. Hierbij kan gedacht worden aan het plaatsen van nestkasten, bijenkasten en dergelijke.

#### 4.5.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid omtrent duurzaamheid en het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 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 ontwikkeling

In het kader van de vergunningverlening voor de vernieuwing en uitbreiding van het Van der Valk Hotel (gepubliceerd op 20 maart 2020) is door Prevent Advies groep een toets in het kader van het aspect externe veiligheid uitgevoerd (zie ook bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing). Uit deze toets is gebleken dat het plangebied buiten het invloedsgebied van hoge druk aardgasbuisleidingen en inrichtingen met risicovolle activiteiten (Bevi-inrichtingen) is gelegen. De projectlocatie ligt daarentegen wel op minder dan 200 meter afstand van de provinciale wegen N247 en N517. Over deze wegen vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen in bulk. Op grond van het Bevt dient het groepsrisico verder te worden beschouwd om te bepalen of een verantwoording van het groepsrisico is vereist. Hieruit blijkt dat:

- De N247 en N517 niet beschikken 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 N247 en 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.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet voorziet in uitbreidingen die het toevoegen van extra personen in het projectgebied tot gevolg hebben, kan voor onderhavige vergunningaanvraag volstaan worden met de rapportage van Prevent Adviesgroep d.d. 4 december 2019. De resultaten uit dit onderzoek, zoals hierboven weergegeven, zijn onverkort van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

#### 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 ontwikkeling**

De voorgenomen ontwikkeling van een wellness is niet aan te merken als geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Vanzelfsprekend zal voor de ruimten waarin wordt verbleven zorg worden gedragen voor een goed en aangenaam binnenklimaat.

#### **4.7.3 Conclusie**

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

### **4.8 KABELS EN LEIDINGEN**

#### **4.8.1 Algemeen**

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

#### **4.8.2 Relatie tot ontwikkeling**

Aan de overzijde van de Wagenweg, ten oosten van de projectlocatie, is een hoofdwaterleiding gelegen. De projectlocatie is echter ruim buiten de beschermingszone van deze hoofdwaterleiding gelegen. Daarnaast zijn er geen hoogspanningsleidingen, hoogspanningsverbindingen, hogedruk aardgasleidingen en/of overige planologisch relevante leidingen in of nabij het projectgebied gelegen.

#### **4.8.3 Conclusie**

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.9 LUCHTKWALITEIT**

#### **4.9.1 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<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> (µg/m<sup>3</sup>). 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<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

#### 4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe wellness ten behoeve van het hotel aan de Wagenweg 1 te Katwoude. De nieuwe wellness komt in de plaats voor de huidige wellness in het hotel en is enkel bedoeld voor de huidige hotelgast. Het aantal hotelgasten zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling derhalve niet toenemen. Van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige planologische situatie is dus geen sprake. Op basis daarvan kan op voorhand geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### 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 totale concentratie is ter plaatse van een specifiek rekenpunt. De totale concentratie bestaat uit de achtergrondconcentratie (op basis van de GCN-kaart) en de lokale bijdrage (van lokale bronnen, op basis van data over o.a. verkeersgegevens). 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 concentraties zijn: 40 µg/m<sup>3</sup> voor stikstofdioxide NO<sub>2</sub>, 40 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>10</sub> en 25 µg/m<sup>3</sup> voor fijnstof PM<sub>2,5</sub>.

Onderstaande tabel toont de totale concentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via de CIMLK op 13 december 2023) met bijbehorende grenswaarden.

**Tabel 2. Totale concentraties van stikstofdioxide en fijnstof in nabijheid van de projectlocatie**

Jaar	Totale concentratie ter plaatse van coördinaten x: 130771 y: 499936		
	NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> )	PM <sub>2,5</sub> (µg/m <sup>3</sup> )
2021	18,0	15,0	7,7
2030	13,0	13,7	6,4
<b>Grenswaarden</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>25</b>

Uit de tabel blijkt dat de grenswaarden ter plaatse van de projectlocatie, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden.

#### 4.10.1 Conclusie

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

## 4.11 NATUUR

### 4.11.1 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.

### 4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Van der Goes & Groot een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage is bijgevoegd in de bijlagen bij voorliggende onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

#### Soortenbescherming

Uit de ecologische quickscan volgt ten aanzien van soortenbescherming dat:

- het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- gezien de uitgevoerde toetsing van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren kunnen 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.

- teneinde de vestiging van overwinterende Rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de Rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm'.
- 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 grofweg van half maart tot half juli.
- voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer en Ransuil), 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. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.
- voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren 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 tijdelijk uitwijken.
- de aangetroffen vleermuisverblijven van het vervolgonderzoek uit 2020 (DE BEER & LANG) en 2023 (LANG) liggen buiten de invloedssfeer van de geplande werkzaamheden en worden derhalve geen negatieve effecten verwacht.

#### Gebiedsbescherming

Uit de ecologische quickscan volgt ten aanzien van gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving dat:

- gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, buiten eventuele indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand is uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Wnb of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen.
- het geplande project tot emissie leidt van stikstof. In dat kader is een analyse uitgevoerd van de hierdoor veroorzaakte depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Op de resultaten daarvan wordt hieronder in gegaan.

#### *Provinciaal beschermde gebieden*

In aanvulling op bovenstaande ten aanzien van provinciaal beschermde gebieden geldt dat in paragraaf 3.2.4 van deze ruimtelijke onderbouwing reeds uitgebreid is getoetst aan de kernkwaliteiten van het Bijzonder Provinciaal Landschap. Hieruit volgt dat de voorgenomen ontwikkeling de kernkwaliteiten niet negatief aantast.

#### *Stikstof*

Door Van der Goes & Groot is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Deze berekening is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. In deze paragraaf wordt volstaan met een vermelding van de conclusie van de berekening.

Uit de berekening volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de projectlocatie 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie die bij realisatie van de plannen veroorzaakt zal worden, vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarden van de voorkomende stikstofgevoelige habitattypen dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden. Er is dus geen sprake van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen. Gezien de geplande werkzaamheden betreft de hoogste bijdrage van het project de tijdelijke inzet van mobiele werktuigen.

### 4.11.3 Conclusie

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

## 4.12 VERKEER EN PARKEREN

### 4.12.1 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.

### 4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet de realisatie van een nieuwe wellness voor de huidige hotelgast. Als gevolg van deze ontwikkeling zal het aantal kamers niet toenemen. Er is derhalve geen sprake van een extra parkeerbehoefte of verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige (planologische) situatie. Daarnaast zal gebruik worden gemaakt van de huidige ontsluiting. Er vindt geen wijziging in de verkeer- en parkeersituatie plaats.

### 4.12.3 Conclusie

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

## 4.13 WATER

### 4.13.1 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.

### 4.13.2 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Ten behoeve van deze ontwikkeling is op 13 december 2023 de digitale watertoets doorlopen. Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het systeem dat het plan een beperkte invloed heeft op het watersysteem en/of de afvalwaterketen, welke ondervangen kan worden met standaard maatregelen.

#### Waterkwaliteit

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

#### Waterkwantiteit

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de toevoeging van verharding. Derhalve is sprake van een beperkt effect op de waterhuishoudkundige situatie en hoeven geen compenserende maatregelen te worden getroffen.

#### Beschermde gebieden

De projectlocatie is niet gelegen binnen, of binnen de beschermingszone van, een waterkering of watergang. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee geen negatief effect op beschermde gebieden.

#### Riolering

De voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse.

### 4.13.3 Conclusie

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

## 4.14 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

### 4.14.1 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.

### 4.14.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van een nieuwe wellness, waarbij uit wordt gegaan van het principe van het uitruilen van bestaande bestemmingen. Door het uitruilen van de bestemming 'Agrarisch' met de bestemming 'Horeca' zal – planologisch gezien – de realisatie van de nieuwe wellness plaatsvinden op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan. Het toegestane bebouwd oppervlak wordt daarbij niet vergroot en er is geen toename van het aantal burgerwoningen op de locatie. Daar komt nog bij dat de voorziene uitbreidingen geen extra druk op het milieu dan wel de omgeving tot gevolg hebben. Het aantal hotelgasten blijft immers gelijk. Van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is dan ook geen sprake.

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 de voorgenomen ontwikkeling 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 twifelen.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Waterland en initiatiefnemer. Hierin wordt onder meer 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

Namens het hotel heeft W3 Architecten en Ingenieurs voor de oorspronkelijke plannen van de wellness d.d. 2020, op 3 november 2020 een brief naar de omwonenden van de projectlocatie gestuurd. Het betreft de bewoners aan de Wagenweg 1, 2, 3, 4 en 8. In deze brief is aangegeven dat de heer Broeks, eigenaar van het hotel, de plannen mondeling aan de bewoners komt toelichten. Als bijlage bij de brief waren de tekeningen van het voorgenomen initiatief gevoegd.

De heer Broeks heeft vervolgens in november 2020 de plannen mondeling toegelicht. De reacties op het bouwplan luiden als volgt: 'heel mooi', 'prachtig!!', 'schitterend', 'heel luxe hoor' en 'prachtig'. Deze reacties zijn ook terug te vinden op de presentielijst, die als bijlage bij deze rapportage is gevoegd.

Het nu voorgestelde plan voor de wellness betreft een afgeslankte vorm van het plan in 2020. Om die reden is niet opnieuw in contact getreden met de omgeving.

### 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 nieuwe wellness te realiseren op de projectlocatie. 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 – BEREKENING OPPERVLAKTEN AAN BEDRIJFSGEBOUWEN EN OVERKAPPINGEN

# BIJLAGE 2 – RELEVANTE BEPALINGEN GELDEND BESTEMMINGSPLAN

## Artikel 3 Agrarisch

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik uitsluitend op de wijze van veehouderij;
- b. het agrarisch grondgebruik op de wijze van veehouderij, akker- en vollegrondstuinbouw, fruitteelt, sierteelt en wisselteelt van bloembollen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied";
- c. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel";
- d. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel";
- e. cultuurgrond;
- f. kleinschalige natuurontwikkeling;
- g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open veenweidelandschap, niet zijnde gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied";

met daaraan ondergeschikt:

- h. nutsvoorzieningen;
- i. extensief dagrecreatief medegebruik;
- j. kleinschalige duurzame energiewinning;
- k. ontsluitingswegen en agrarische kavelpaden;
- l. openbare fiets- en wandelpaden;
- m. sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- n. stallingsruimte voor fietsen;
- o. een baggerdepot, ter plaatse van de aanduiding "baggerspeciedepot";
- p. een boomgaard, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - boomgaard";
- q. vier hotelkamers, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - hotelkamers";

met de daarbijbehorende:

- r. bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, en overkappingen;
- s. veldschuren, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur";
- t. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
  1. beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  2. mantelzorg;
  3. kleinschalig toeristisch overnachten;

waarbij bedrijfswoningen die gebouwd zijn in de vorm van een stulp, ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp", waarbij gestreefd wordt naar het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvormen van de stolpen;

- u. bestaande torensilo's;
- v. andere bouwwerken.

### 3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegelaten.

#### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt:

- a. er worden uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de in 3.1 onder b en c genoemde agrarische bedrijven gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen de grenzen van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
- c. in afwijking van het gestelde onder b mogen melkstallen of schuilgelegenheden buiten de grenzen van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" worden gebouwd, waarbij ten hoogste één melkstal of één schuilgelegenheid per agrarisch bedrijf wordt gebouwd;
- d. per bouwvlak worden uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf gebouwd;

- e. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per bouwvlak, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning" of "bedrijfswoning uitgesloten", in welk geval respectievelijk een tweede bedrijfswoning of geen bedrijfswoning is toegestaan;
- f. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de naar de weg gekeerde zijde(n) van het bouwperceel bedraagt ten minste 10,00 m;
- g. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg bedraagt ten minste de bestaande afstand;
- h. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de naar de weg gekeerde zijde(n) van het bouwperceel bedraagt ten minste 20,00 m, met dien verstande dat bedrijfsgebouwen en overkappingen achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- i. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning worden ten minste 2,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- j. de maatvoering van een gebouw of een overkapping voldoet voorts aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte/inhoud		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezaamen-lijk		min.	max.	
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	5,00	15	60	11,50
Melkstal of schuilgelegenheid	50 m <sup>2</sup>	-	-	15	60	3,00
Bedrijfswoning*	600 m <sup>3</sup> *	-	6,00*	30*	60*	10,00*
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	40 m <sup>2</sup>	3,00	-	60	6,00
Veldschuur	bestaand	-	3,00	-	60°	-
Bestaande torensilo	bestaand	-	-	-	-	bestaand

\* tenzij het betreft gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stomp', in welk geval de volgende bouwregels gelden:

- een stomp wordt uitsluitend gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stomp';
- de oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling van een stomp bedragen ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, de goothoogte en de dakhelling.

### 3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- a. mest-, voeder- en sleufsilo's, platen en mestbassins worden uitsluitend gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardrijbak", in welk geval een paardrijbak is toegestaan;
- c. de bouwhoogte van een mestsilo of een mestbassin bedraagt ten hoogste 5,00 m, exclusief afdekking;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of, indien geen bedrijfswoning aanwezig is, de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m bedraagt;
- e. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 7,00 m;
- f. de bouwhoogte van voedersilo's bedraagt ten hoogste 10,00 m;
- g. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt binnen het bouwvlak ten hoogste 5,00 m;
- h. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt buiten het bouwvlak ten hoogste 1,50 m;
- i. de plaatsing van tijdelijke boog- en gaaskassen is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" toegestaan.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Biomassa-/mestvergistingsinstallatie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder d en toestaan dat bouwwerken ten behoeve van het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie bij een agrarisch bedrijf worden gebouwd, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt verleend ten behoeve van mestvergisting en de verhandeling van de daarbij vrijkomende energie als ondergeschikte tak bij een agrarisch bedrijf;
- b. de gezamenlijke inhoud van de bouwwerken ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting ten hoogste 10.000 m<sup>3</sup> bedraagt;
- c. de bouwhoogte van een mest- en/of organische (bij)productvergistingsinstallatie ten hoogste 10,00 m bedraagt;
- d. tevens de in 3.5.1 genoemde afwijking wordt verleend;
- e. bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de afwijking betrekking heeft;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.3.2 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder j in die zin dat de goothoogte en/of de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt vergroot respectievelijk tot ten hoogste 6,00 m en 15,00 m, mits:

- a. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als gevolg van milieumaatregelen en/of maatregelen ten behoeve van het verbeteren van het dierenwelzijn;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.3.3 Afwijkende bouwvormen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder j in die zin dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd in de vorm van boogstallen, serrestallen of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, mits:

- a. met een erfinpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- b. de goothoogte van een bedrijfsgebouw ten hoogste 7,00 m bedraagt;
- c. de dakhellingsregeling niet van toepassing is;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.3.4 Afwijken maatvoeringen stolpen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder j in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen, tot ten hoogste 15%, en gevelindeling van de stolp, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp.

### **3.3.5 Afwijking ten behoeve van kleinschalig kamperen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder a in die zin dat ten behoeve van kleinschalig kamperen één gebouw voor sanitaire voorzieningen wordt gebouwd, mits:

- a. de oppervlakte van het gebouw ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. het gebouw binnen het bouwvlak wordt gebouwd;
- c. de goothoogte van het gebouw ten hoogste 3,00 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van het gebouw ten hoogste 6,00 bedraagt;
- e. tevens de in 3.5.2 bedoelde omgevingsvergunning voor kleinschalig kamperen is verleend.

### **3.3.6 Zwembaden en tennisbanen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 onder b in die zin dat [vernietigd bij uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 juli 2014, zaaknummer 201304565/1/R1] zwembaden en/of tennisbanen worden toegestaan, mits:

- tevens de in 3.5.8 bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

## **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een biomassa-/mestvergistingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen installatie, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag (oogstperiode) van mest en/of landbouwproducten, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - opslag mest en/of landbouwproducten";
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden, anders dan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - hotelkamers", kleinschalig toeristisch overnachten en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend dan wel productiegebonden detailhandel bij een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- f. het gebruik van een bedrijfswoning voor meer dan één woning, tenzij het betreft de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - twee woningen", in welk geval een bedrijfswoning gebruikt wordt voor ten hoogste twee woningen;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bedrijfswoning zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachting in een bedrijfswoning zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de bedrijfswoning, en meer dan twee kamers worden gebruikt;
- i. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning en voor een beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, en/of een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid, tenzij ter plaatse van de aanduiding "verblijfsrecreatie", in welk geval logies in een vrijstaand bijbehorend bouwwerken is toegestaan;
- j. het gebruik van gronden ten behoeve van sierteelt, fruitteelt, bosbouw, houtteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied", in welk geval opgaande meerjarige teeltvormen met een hoogte van ten hoogste 2,00 m is toegestaan, en ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - boomgaard";
- k. het gebruik van de gronden ten behoeve van de teelt van bloembollen, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied", in welk geval wisselteelt van bloembollen is toegestaan;
- l. het aanleggen van dammen, tenzij de aanleg plaatsvindt in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;

- m. de aanleg van nieuwe wegen, paden en verhardingen anders dan kavelpaden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering of de ontsluitingswegen van bebouwde percelen;
- n. het gebruik van gronden voor het scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen ter voorziening in meer dan de eigen bedrijfsbehoefte, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied";
- o. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, zwembad en/of een tennisbaan, anders dan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - paardrijbak" en waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- p. het gebruik van gronden ten behoeve van het creëren en/of innemen van een ligplaats voor woonschepen en vaartuigen;
- q. het ankeren van woonschepen of vaartuigen.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Biomassa-/mestvergistingsinstallatie**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4. onder a in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met het vergisten van biomassa en/of mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, mits sprake is van de volgende wijze van biomassa-/mestvergisting:

- a. het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt en/of naar derden afgevoerd;

mits:

- b. de gronden zijn voorzien van een bouwvlak;
- c. het aantal biomassa-/mestvergistingsinstallaties binnen het gemeentelijk grondgebied ten hoogste 5 bedraagt;
- d. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- e. de capaciteit van de vergisting ten hoogste 20 ton per dag bedraagt;
- f. met een erfinpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeers- en parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **3.5.2 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4 onder b in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 3 opgenomen bedrijvigheid, mits:

- a. de gronden ter plaatse zijn voorzien van een bouwvlak met uitzondering van boerengolf en kleinschalig kamperen;
- b. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- c. de gezamenlijke oppervlakte die wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie ten hoogste 400 m<sup>2</sup> aan gebouwen dan wel ten hoogste 30% van de bestaande bebouwingsmogelijkheden of 30% van de (onbebouwde) gronden van het bouwvlak bedraagt;
- d. bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de afwijking betrekking heeft;
- e. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- f. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid, waaronder opslag, binnen de gegeven bebouwingsmogelijkheden blijven. Bij boerengolf en kleinschalig kamperen mogen eveneens in beperkte mate de bijbehorende gronden worden gebruikt;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **3.5.3 Opslag buiten bouwvlak**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4 onder c in die zin dat gronden buiten het bouwvlak worden gebruikt voor het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten, mits:

- a. binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte is voor de opslag of de afwijking noodzakelijk is vanuit milieuwetgeving;
- b. de opslag van de mest en/of de andere landbouwproducten aansluitend aan het bouwvlak plaatsvindt, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van het bouwvlak en de mestopslag ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijk, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, de verkeers- en parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **3.5.4 Kleinschalig toeristisch overnachten**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4 onder d en i in die zin dat ten hoogste 50% van de brutovoeroppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor het bieden van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid, mits:

- a. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **3.5.5 Inwoning**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4 onder f en toestaan dat een bedrijfswoning al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten wordt gebruikt voor meer dan één huishouden, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
- b. geen sprake is van een tweede bedrijfswoning;

de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf dan wel de huisvesting noodzakelijk is in verband met de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;

- c. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;

- d. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.5.6 Mantelzorg**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4 onder i in die zin dat afhankelijke woonruimte in de zin van mantelzorg wordt toegestaan in een bijbehorend bouwwerk, mits:

- a. eerst alle mogelijkheden van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken optimaal benut worden om door inwoning een oplossing te bieden aan tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg;
- b. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. de mantelzorg geboden wordt in de bestaande bebouwing;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte beperkt blijft tot 60 m<sup>2</sup>;
- e. het bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de mantelzorg een ruimtelijke eenheid vormt met de op hetzelfde perceel gesitueerde bedrijfswoning, waarbij de maximale afstand van de bedrijfswoning tot het bijbehorend bouwwerk 20,00 m bedraagt;
- f. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- g. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.5.7 Kleinschalig kampeerterein bij een paardenhouderij**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4 onder d in die zin dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van een klein kampeerterein aansluitend op een kampeerterein dat met toepassing van 4.5.5 binnen de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf' wordt toegestaan, mits:

- deze afwijking tegelijkertijd wordt verleend met de afwijking genoemd in 4.5.5 en de daarin genoemde criteria hier eveneens van toepassing zijn.

### **3.5.8 Zwembaden en tennisbanen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4 onder o in die zin dat gronden worden gebruikt voor [vernietigd bij uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 juli 2014, zaaknummer 201304565/1/R1] een zwembad of een tennisbaan, mits:

- a. d [vernietigd bij uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 juli 2014, zaaknummer 201304565/1/R1] het zwembad of de tennisbaan bij een agrarisch bedrijf op een afstand van ten hoogste 100 m uit de dichtstbijzijnde gevel van de bedrijfswoning ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik wordt aangelegd, waarbij het zwembad of de tennisbaan uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan;
- b. [vernietigd bij uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 juli 2014, zaaknummer 201304565/1/R1];
- c. d [vernietigd bij uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 juli 2014, zaaknummer 201304565/1/R1] het zwembad of de tennisbaan zoveel mogelijk recht achter de voorgevel van (het hoofd)gebouw(en) wordt gesitueerd en landschappelijk wordt ingepast;
- d. [vernietigd bij uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 juli 2014, zaaknummer 201304565/1/R1];
- e. geen bouwwerken ten behoeve van verlichting bij [vernietigd bij uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 16 juli 2014, zaaknummer 201304565/1/R1] een zwembad en/of een tennisbaan worden aangebracht;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **3.6.1 Vergunningplicht**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het deels of geheel dempen, het verbreden, en/of vergraven van waterlopen;
- b. het scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van ruwvoedergewassen ter voorziening in de eigen bedrijfsbehoefte;
- c. het ophogen en afgraven van gronden;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik.
- e. het (gedeeltelijk) verwijderen van een stomp voorzover de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp".

De vergunningplicht voor de onderdelen a. t/m e. geldt niet ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied".

### **3.6.2 Uitzonderingen**

Het bepaalde in 3.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **3.6.3 Toetsingscriteria voor 3.6.1. onder a tot en met e**

- a. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap.
- b. De omgevingsvergunning bedoeld onder 3.6.1 onder a wordt daarbij slechts verleend mits de karakteristieke verkavelingspatronen, dat is de strokenverkaveling in het veenpolderlandschap en de rationele verkaveling in de droogmakerijen, niet onevenredig worden aangetast.
- c. De omgevingsvergunning bedoeld onder 3.6.1 onder b wordt niet verleend in de veenpoldergebieden, zoals weergegeven in bijlage 6.

### **3.6.4 Toetsingscriteria voor 3.6.1. onder e**

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stolp betreft die op zichzelf niet karakteristiek zijn en waarbij door verwijdering daarvan de karakteristieke hoofdvorm van de stolp niet onevenredig wordt aangetast.

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **3.7.1 Wijziging vergroten bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan een bouwvlak grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding 'bouwvlak', mits:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 1,5 hectare;
- b. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de nieuwe en de oude bedrijfslocatie de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- c. zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering / verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid en duurzaamheid van de bedrijfsuitbreiding of de noodzakelijke plek voor opslag is aangetoond;
- d. binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte is voor de benodigde uitbreiding of de opslag;
- e. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **3.7.2 Wijziging situering bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwvlak, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:

- a. een bedrijfstechnische noodzaak is of milieutechnische redenen zijn om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten, de situering van het bouwvlak te wijzigen;
- b. sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- c. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **3.7.3 Wijziging nieuw agrarisch bouwperceel ten behoeve van verplaatsing**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse een nieuw bouwperceel met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering wordt aangebracht, met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de verplaatsing van een duurzaam agrarisch bedrijf, waarbij uitbreiding op de bestaande bedrijfslocatie niet mogelijk is;
- b. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid ten aanzien van de nieuwe en de oude bedrijfslocatie de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- c. de omvang van het bouwvlak ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- f. de situering van het bouwperceel vergezeld gaat van een erfinpassingsplan dat rekening houdt met het landschapstype;
- g. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de verkeers- en parkeersituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **3.7.4 Wijziging nieuw agrarisch bouwperceel**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse een nieuw bouwperceel met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering wordt aangebracht, met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - primair agrarisch gebied";
- b. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- c. de omvang van het bouwvlak ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- f. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;

- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.7.5 Wijziging tweede bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat daar waar ten hoogste één bedrijfswoning aanwezig is, ter plaatse de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning" wordt aangebracht, mits:

- a. sprake is van een bedrijfsomvang van ten minste 100 NGE aanwezig en de bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met permanent toezicht en de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
- b. ter plaatse niet al sprake is van inwoning door een tweede huishouden;
- c. met een erfinpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- d. de tweede bedrijfswoning aan de wegzijde binnen het bouwvlak in de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen wordt gesitueerd;
- e. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. nog niet eerder bij het agrarisch bedrijf een tweede bedrijfswoning is gebouwd;
- g. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.7.6 Wijziging waterberging**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "waterberging" wordt aangebracht, mits:

- a. ter plaatse de gronden ten behoeve van de waterberging worden ingericht;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.7.7 Wijziging naar natuur**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur - 3' ten behoeve van de natuurontwikkeling, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 18 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling in eigendom zijn verworven;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.7.8 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een bouwperceel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 of 28 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- c. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" ter plaatse wordt verwijderd;
- d. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- e. in de voormalige bedrijfswoning een woonfunctie wordt ondergebracht;
- f. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.7.9 Wijziging vergroten bestemmingsvlakken wonen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' uitsluitend ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 of 28 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de oppervlakte van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- d. de toegevoegde grond uitsluitend als zij- of achtererf wordt gebruikt;
- e. met een erfinpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- f. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.7.10 Wijziging verplaatsen bestemmingsvlakken wonen**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' uitsluitend ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 of 28 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het voormalige bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' ter plaatse wordt verwijderd en die betreffende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch';

- c. de huidige ligging van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' niet wordt vergroot;
- e. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- f. met een erfinpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- g. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **3.7.11 Wijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend voorzover ter plaatse voorzien van een bouwperceel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf', ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel" ter plaatse wordt verwijderd;
- c. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- d. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de voorwaarden en criteria worden gehanteerd uit het Afsprakenkader Ontwikkeling Landbouw en Landschap Waterland-oost, 31 juli 2012, voor zover deze van toepassing zijn op het perceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **3.7.12 Wijziging naar meerdere woningen in stolp**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een bedrijfswoning in de vorm van een stolp, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouw aanduiding - stolp" wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van het behoud van de stolp;
- b. ter plaatse tevens de aanduiding "specifieke vorm van wonen - meerdere woningen" wordt aangebracht;
- c. de oppervlakte van het vierkant ten minste 200 m<sup>2</sup> bedraagt, waarbij de oppervlakte van iedere bedrijfswoning ten minste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
- e. geen sprake is van een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 13 Horeca**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen met bijbehorende terrassen, ten behoeve van:
  1. horecabedrijven in categorie I, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie I";
  2. horecabedrijven in categorie II, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie II";
  3. horecabedrijven in categorie III, ter plaatse van de aanduiding "horeca van categorie III";
  4. zelfstandige fitness- en sportvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - gemengd";

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;
- e. stallingsruimte voor fietsen;
- f. rustpunten;

met de daarbijbehorende:

- g. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
  1. beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
  2. mantelzorg;
  3. kleinschalig toeristisch overnachten;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. andere bouwwerken.

### **13.2 Bouwregels**

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegelaten.

#### **13.2.1 Gebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van de in 13.1 onder a en g bedoelde bouwwerken geldt:

- a. per bestemmingsvlak worden uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het ter plaatse gevestigde horecabedrijf gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per bestemmingsvlak;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt per bestemmingsvlak niet meer dan de in Bijlage 2 genoemde oppervlakte;
- d. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg bedraagt ten minste de bestaande afstand;

- e. bedrijfsgebouwen, bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden tenminste 2,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan gebouwd;
- f. de maatvoering van een gebouw of een overkapping voldoet voorts aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte/inhoud		Goothoog te in m	Dakhelling in °		Bouwhoog te in m
	per gebouw	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	6,00		60	10,00
Bedrijfswoning	600 m <sup>3</sup>	-	6,00	30	60	10,00
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	40 m <sup>2</sup>	3,00	-	60	6,00

### 13.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt:

- a. er worden geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van terrasschotten/-afscheidings bedraagt ten hoogste 1,50 m;
- d. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 12,00 m;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,00 m.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

#### 13.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen en overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.2.1 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen per bestemmingsvlak wordt vergroot, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen ten hoogste 115% van de in Bijlage 2 genoemde oppervlakte bedraagt;
- b. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de bedrijfsactiviteiten;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 13.3.2 Paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.2.2 onder a in die zin dat paardrijbakken, zwembaden en/of tennisbanen worden toegestaan, mits:

- tevens de in 13.5.3 bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

### 13.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel bij een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroepsuitoefening aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bedrijfswoning zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige toeristische overnachting in een bedrijfswoning zodanig dat de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke brutovloeroppervlakte van de bedrijfswoning, en meer dan twee kamers worden gebruikt;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning en voor een beroepsuitoefening aan huis c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, en/of een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid;
- e. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, zwembad en/of een tennisbaan, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend.

### 13.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 13.5.1 Kleinschalig toeristisch overnachten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.4 onder c en d in die zin dat ten hoogste 50% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 100 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor het bieden van een kleinschalige toeristische overnachtingsmogelijkheid, mits:

- a. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 13.5.2 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.4 onder d in die zin dat afhankelijke woonruimte in de zin van mantelzorg wordt toegestaan in een bijbehorend bouwwerk, mits:

- a. eerst alle mogelijkheden van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken optimaal benut worden om door inwoning een oplossing te bieden aan tijdelijke huisvesting ten behoeve van mantelzorg;
- b. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- c. de mantelzorg geboden wordt in de bestaande bebouwing;
- d. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte beperkt blijft tot 60 m<sup>2</sup>;
- e. het bijbehorend bouwwerk ten behoeve van de mantelzorg een ruimtelijke eenheid vormt met de op hetzelfde perceel gesitueerde bedrijfswoning, waarbij de maximale afstand van de bedrijfswoning tot het bijbehorend bouwwerk 20,00 m bedraagt;
- f. dit geen onevenredige parkeerdruk met zich meebrengt;
- g. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **13.5.3 Paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.4 onder e in die zin dat gronden worden gebruikt voor een paardrijbak, een zwembad of een tennisbaan, mits:

- a. de paardrijbak, het zwembad of de tennisbaan binnen het bestemmingsvlak wordt aangelegd op een afstand van ten hoogste 100 m uit de dichtstbijzijnde gevel van de bedrijfswoning;
- b. de paardrijbak, het zwembad of de tennisbaan zoveel mogelijk recht achter de voorgevel van (het hoofd)gebouw(en) wordt gesitueerd en landschappelijk wordt ingepast;
- c. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. geen bouwwerken ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak, een zwembad en/of een tennisbaan worden aangebracht;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeers- en parkeersituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

# BIJLAGE 3 – TOETS AAN KERNKWALITEITEN DOOR LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN

# BIJLAGE 4 – ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

# BIJLAGE 5 – VERKENNEND BODEMONDERZOEK INCL. ASBEST IN GROND

# BIJLAGE 6 – TOETS EXTERNE VEILIGHEID

# BIJLAGE 7 – ECOLOGISCHE QUICKSCAN

# BIJLAGE 8 – STIKSTOFDEPOSITIEBEREKENIN G

# BIJLAGE 9 – OVERZICHT PARTICIPATIE