

Ruimtelijke onderbouwing
parkeerterrein, theehuis en poortgebouw
Hoenderdaell

DEFINITIEF



BügelHajema
Plek voor ideeën

Ruimtelijke onderbouwing
parkeerterrein, theehuis en poortgebouw
Hoenderdaell

DEFINITIEF

Inhoud

Ruimtelijke onderbouwing

25 april 2016

Projectnummer 803.47.02.00.04



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Vigerend beleid	5
1.3	Medewerking legalisatie	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Projectbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieuaspecten	15
4.1	Milieuzonering	15
4.2	Geluidhinder	15
4.3	Externe veiligheid	16
4.4	Ecologie	16
4.5	Water	19
4.6	Cultuurhistorie en archeologie	19
	4.6.1 Cultuurhistorie	19
	4.6.2 Archeologie	20
4.7	Bodem	20
4.8	Luchtkwaliteit	21
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
5	Juridische toelichting	25
5.1	Vormgeving	25
5.2	Procedure	25
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding en doel

Op het schiereiland tussen de Van Ewijcksvaart en het Lage Oude Veer is het landgoed Hoenderdaell gerealiseerd. Het landgoed wordt bewoond en beheerd door de familie (10)(2e). De Stichting Landgoed Hoenderdaell is gericht op het in stand houden en het uitbreiden van de ecologische variatie op het landgoed.

Op het landgoed bevindt zich onder andere een dierenpark, een kinderboerderij en een beeldentuin met bijbehorende voorzieningen, zoals een theehuis en parkeerterrein.

Het theehuis is opgezet als horecavoorziening en informatiecentrum ten dienste van het landgoed. Echter het theehuis is sinds enige tijd ook in gebruik als zelfstandig horecabedrijf (onafhankelijk van het landgoed). Voorts is recent het nabijgelegen parkeerterrein uitgebreid.

Omdat er planologisch geen bezwaren zijn tegen het gebruik van het theehuis en de uitbreiding van het parkeerterrein, dienen beide ontwikkelingen te worden gelegaliseerd. Voorts wil de eigenaar van het landgoed een poortgebouw realiseren.

1.2

Vigerend beleid

Het geldende bestemmingsplan voor het landgoed Hoenderdaell is het Veegplan Buitengebied Anna Paulowna (vastgesteld op 25 september 2014). Het theehuis is gelegen in de bestemming Natuur. De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- natuurgebied, inclusief moeras, rietzones, vochtig schraalgrasland, bloemrijk grasland, grasland en struweel;
- behoud en/of herstel van de aan de gronden eigen natuurlijke en landschappelijke waarden;
- water met een overwegende natuurfunctie en een functie voor de waterhuishouding;
- voet- en fietspaden;
- dagrecreatief medegebruik;

met dien verstande dat:

- de gronden openbaar toegankelijk zijn.

In of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Een theehuis is niet in overeenstemming met de bestemming Natuur. Omdat ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingsplan het theehuis reeds aanwezig was, valt het bouwwerk en het gebruik onder het overgangsrecht (artikel 22 van de regels). Op grond van het overgangsrecht mag bestaand gebruik worden voortgezet, maar niet worden veranderd, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Het parkeerterrein en het poortgebouw zijn gelegen in de bestemming Bos - Landgoed. Parkeren is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'. De uitbreiding van het parkeerterrein is gesitueerd buiten de aanduiding 'parkeerterrein' en daarmee strijdig met het bestemmingsplan Buitengebied Anna Paulowna. De voorgenomen bouw van het poortgebouw is strijdig met de bouwregels.

1.3

Medewerking legalisatie

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hollands Kroon is voornemens medewerking te verlenen aan het principeverzoek voor het legaliseren van het huidige gebruik van het theehuis, de uitbreiding van het parkeerterrein en de realisatie van een poortgebouw.

Het college kan medewerking verlenen op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) af te wijken van het bestemmingsplan voor de legalisatie van de bestaande situatie en de geplande ontwikkelingen. Onderdeel van de Wabo-procedure is een ruimtelijke onderbouwing.

Deze ruimtelijke onderbouwing ligt nu voor.

1.4

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie van het projectgebied omschreven. In hoofdstuk 3 komt het relevante rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid aan de orde. De resultaten van diverse onderzoeken komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 kort in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Projectbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Het landgoed Hoenderdaell ligt op circa 500 m ten noordoosten van de kern Anna Paulowna en is tussen het oostelijke en westelijke deel van de Anna Paulownapolder gesitueerd. Aan de zuidoostzijde ligt het Lage Oude Veer, aan de noordoostzijde de Van Ewijcksvaart. Ten noordwesten evenwijdig aan het projectgebied loopt de N249. Het terrein wordt aan de zuidzijde door de Van Ewijckskade ontsloten. Deze geasfalteerde landbouwweg is aangesloten op de Kerkweg.

Het theehuis en het parkeerterrein liggen op de zuidelijke helft van het landgoed, op ruim 1 km van de kern Anna Paulowna.

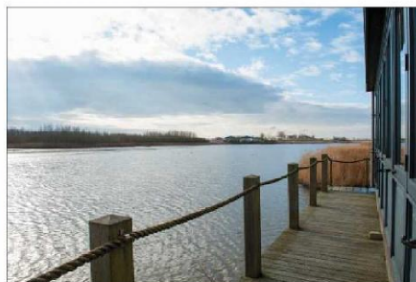


Luchtfoto landgoed Hoenderdaell, in rood situering theehuis en parkeerterrein (bron: BING)

De onderstaande foto's geven de huidige situatie weer.



Theehuis



Vlonder theehuis



Bestaand parkeerterrein



Uitbreiding parkeerterrein

2.2

Toekomstige situatie

Theehuis

Zoals reeds in de Inleiding staat vermeld, is het theehuis sinds enige tijd ook in gebruik als zelfstandig horecabedrijf (onafhankelijk van het landgoed).

Naast koffie- en theehuis met dagkaart, richt het bedrijf zich op onder andere brunch- en luncharrangementen, besloten feesten en partijen en groepsactiviteiten. De openingstijden worden verruimd van 18.00 uur tot 23.00 (doordeweeks en op zondag) en 01.00 uur (vrijdag en zaterdag).

Buiten zal geen (versterkte) muziek plaatsvinden.

Aansluitend aan het bestaande parkeerterrein is een uitbreiding gerealiseerd. Deze uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². Het parkeerterrein is onverhard. Het parkeerterrein is op de onderstaande afbeelding weergegeven.



Bij de entree van het landgoed aan de Van Ewijckskade wordt een poortgebouw gerealiseerd. Het geheel bestaat uit een gemetselde entree en een gebouwtje met tentoonstellingsruimte, winkelruimte en toiletvoorzieningen. De tentoonstellings- en winkelruimte zijn verbonden met de functies van het Landgoed Hoenderdaell.

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota ruimte. In deze structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt de gemeente nog wel een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

- Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat.
- Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk ziet voor een aantal topsectoren goede kansen op het internationale speelveld. Dit zijn: logistiek, water, hightech, creatieve industrie, energie, chemie en voedsel en tuinbouw.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit is op 30 december 2011 (gedeeltelijk) in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Het onderhavige project heeft geen betrekking op een nationaal belang. Het project is in overeenstemming met het Rijksbeleid, zoals opgenomen in de

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiverings-eis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Daarin staat dat pas als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is daarbij als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit jurisprudentie blijkt dat een wijziging van gebruik niet wordt beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. De aanleg van infrastructuur, zoals een parkeerplaats, valt niet onder het begrip stedelijke voorziening.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

3.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord", het voorheen geldende streekplan, overgenomen. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke doelen zij zich in de periode tot 2040 stelt. Hoofddoel is dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2014)

Om de uitvoering van provinciale beleidslijnen uit de structuurvisie te kunnen waarborgen, geldt de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Hierin is het beleid uit de structuurvisie in regels gevat. De meest recente versie van de PRV is op 3 februari 2014 vastgesteld. In de PRV zijn verschillende regels over de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen vastgelegd. Het gaat hierbij om onderwerpen, in zowel het 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) als wel het 'Landelijk Gebied' (LG), waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het provinciaal belang moet de inzet van de PRV kunnen rechtvaardigen.

Landelijk gebied

Het landgoed ligt het gebied dat in de provinciale verordening is aangewezen als 'Landelijk gebied'. Hier is grootschalige landbouw mogelijk onder voorwaar-

den die in de verordening zijn opgenomen. Het projectgebied zelf maakt geen onderdeel uit van het landelijk gebied en hier bevinden zich ook geen specifieke concentratiegebieden voor bepaalde sectoren.

Bestaand bebouwd gebied (BBG)

Het theehuis is aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Binnen de provinciale verordening wordt onderscheid gemaakt in de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG) en het landelijk gebied.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt onder andere het bestaand bebouwd gebied (BBG) vastgelegd. Wanneer iemand voornemens is een bepaalde ontwikkeling uit te voeren, is het van belang of deze ontwikkeling binnen of buiten het BBG is beoogd. Voor gebieden buiten BBG zijn aanzienlijke restricties opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen de BBG waardoor restricties niet van toepassing zijn. De provincie stelt weinig eisen voor bouwen en gebruik binnen BBG.

Ecologische Hoofdstructuur

Het theehuis ligt in een gebied dat in de provinciale verordening is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. De Lage Oude Veer met oeverzone is tevens aangewezen als ecologische verbindingszone. De verordening stelt dat de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS niet mogen worden aangetast.

In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de ligging binnen de EHS.

Regionale waterkering

Het theehuis ligt voorts in een gebied dat in de provinciale verordening is aangewezen als regionale waterkering. De in de verordening opgenomen regels geven geen restricties voor het plan.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Voor het landelijk gebied is bepaald dat plannen aantoonbaar dienen te voldoen aan eisen van ruimtelijke kwaliteit, afgestemd op de benoemde (kern)kwaliteiten in de "Leidraad Landschap en Cultuurhistorie" uit 2010. In de Leidraad is af te lezen dat het projectgebied behoort tot het 'Aandijkingen-landschap'. Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Deze gebieden zijn als geheel ingericht, vaak grootschalig, geometrisch en open. De opeenvolgende aandijkingen zijn duidelijk herkenbaar in het landschap. De dijken en hoofdwatgangen vormen een robuuste hoofdstructuur. Plaatselijk zijn er sterke contrasten tussen de geometrische inrichting en de natuurlijke kreekrestanten. Een grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van dit landschapstype.

De provincie wenst de Noord-Hollandse landschappen optimaal te gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Voorliggend plan gaat echter uit van het behouden van de bestaande bebouwings situatie en ziet toe op wijzigingen van het gebruik. Er vinden geen ruimtelijke ontwikkelingen plaats waarmee een versterking van de geldende kernkwaliteiten van het landschap kan worden nagestreefd.

3.3

Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2015

In 2001 is de Toekomstvisie verschenen. Het betreft een koers op hoofdlijnen van de gemeente voor circa 15 jaar. De visie plaatst Anna Paulowna binnen de regio en is tot stand gekomen in nauwe samenspraak met bewoners en belanghebbenden. Hierbij is gestart met een openbare discussie over de inrichting van het buitengebied. In het kader van de toekomstvisie is handhaving en waar mogelijk herstel en ontwikkeling van de kwaliteit van natuur en landschap een belangrijke doelstelling. Identiteit, duurzaamheid en een passend recreatief-toeristisch gebruik staan hierbij centraal. Daarbij wordt in de toekomstvisie onder andere ontwikkelingsmogelijkheden gezien voor nieuwe vestigingen van verblijfsrecreatie, voor stille watersport en verbeterde (fiets)verbindingen. De gemeente stelt voorwaarden aan de toelaatbaarheid van deze functies. Deze betreffen de omvang, de verkeersaantrekkende werking en de mogelijkheden voor een win-winsituatie.

Bij de ontwikkeling van het landgoed Hoenderdaell is getracht bestaande natuurwaarden te verbeteren, de herkenbaarheid van de diverse landschapstypen te behouden of te verbeteren en ecologische verbindingzones te versterken. Gebleken is dat het landgoed uitstekend invulling kan geven aan de gewenste ontwikkeling in de toekomstvisie. Het landgoed geeft een duidelijke invulling aan de belangrijke thema's, zijnde "Rust, ruimte en leefbaarheid".

Milieuaspecten

4

4.1

Milieuzonering

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals die uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

De dichtstbijzijnde woning in de directe omgeving van het projectgebied is de woning op het perceel aan de Pietershofweg 1a. Op basis van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering, versie 2009, van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten moet een in richtafstand van 10 m en 30 m tussen respectievelijk een woning en een horecabedrijf (restaurant en/of café) en tussen een woning en een parkeerterrein gewaarborgd worden.

De afstand tussen de woning Pietershofweg 1a en het landgoed is ten minste 100 m. Dit is geen overschrijding van de richtafstand.

ONDERZOEK

4.2

Geluidhinder

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder dient bij het voorbereiden van een omgevingsvergunning, dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op gronden behorende tot een zone, een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit onderzoek is alleen noodzakelijk als gevels van woningen of andere de geluidsgevoelige functies, binnen de wettelijke geluidszone van een weg zijn gesitueerd.

Onderhavig parkeerterrein heeft echter geen zone zoals hiervoor omschreven bij een weg. Op het realiseren van een weg is de Wet geluidhinder niet van toepassing, gezien de lage toegestane snelheid van onder de 30 km/uur.

Echter, een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening is wel gewenst. In dit geval zijn er geen geluidsgevoelige functies in de directe omgeving aanwezig. Tevens zal er geen toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvinden, aangezien momenteel de auto's in de omgeving worden geparkeerd. Bovendien levert het parkeren van de auto's in de omgeving tot overlast. Zodoende is het centreren van de auto's op een centrale parkeerplaats bevorderlijk voor een goede ruimtelijke ordening.

4.3

Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 zijn het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de Regeling externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Eveneens liggen er in de nabijheid geen wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en ligt het projectgebied buiten de invloedssfeer van risicovolle buisleidingen.

4.4

Ecologie

Het theehuis staat op grond dat in het kader van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (kaart 4 Ecologie) sinds 2013 is aangeduid als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De aangrenzende Lage Oude Veer is daarnaast aangeduid als Ecologische Verbindingszone (EVZ). Hieronder is een fragment van de betreffende kaart opgenomen. De bescherming van de EHS en EVZ kent op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie geen externe werking. De overige te legaliseren aspecten en nieuwe ontwikkelingen behoeven daardoor geen toetsing.





Fragment van Kaart 4 Ecologie, Verordening Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, met daarop EHS-natuur (groen), EHS-Ecologische verbindingzone (donker groen) en ligging projectgebied (rode ovaal)

De EHS en EVZ's zijn planologisch beschermd (Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, artikel 19). Dat betekent dat ze in principe niet mogen worden aangetast door de ontwikkeling van bijvoorbeeld woningen, infrastructuur of andere ingrepen; de wezenlijke kenmerken en waarden mogen niet significant worden aangetast.

Zoals eerder aangegeven heeft de locatie van het theehuis de bestemming Natuur en is het bijbehorende parkeerterrein bestemd als Bos - Landgoed. Het huidige gebruik als theehuis en parkeervoorziening wijkt af van het toegelaten gebruik in het bestemmingsplan

Wezenlijke kenmerken en waarden

Het theehuis ligt aan de Lage Oude Veer. De Lage Oude Veer is een voormalige kreek met brede rietkragen en vormt een onderdeel van de EVZ van het Amstelmeer met het Zwanenwater. Langs het Lage Oude Veer komen zoutminnende vegetaties voor met o.a. zilt torkruid. Op basis van Beheertypenkaart uit het Natuurbeheerplan 2015 komt naar voren dat aan de Lage Oude Veer (het oppervlakte water) het beheertype N04.02 Zoete Plas is toegekend. Aan de oever is in dit kader geen beheertype toegekend. Op basis van de Amibitiekaart uit het Natuurbeheerplan 2015 komt naar voren dat de oeverzone van de Lage Oude Veer, waarin ook het theehuis is gelegen, is aangewezen als beheertype N05.01 Moeras. Aan weerszijden van het theehuis is ook een brede rietkraag aanwezig. Het theehuis vormt een onderbreking in de natuurlijke oeverzone.

Een gevarieerd en structuurrijk moeras vormt een geschikte biotoop voor diverse faunagroepen zoals libellen, vissen, amfibieën en zoogdieren. Grote delen van het oppervlak van dit beheertype worden ingenomen door riet, hoge zeggen en/of hoge biezen. Dit structurelement is van groot belang als broed-

gebied voor moeras- en rietlandvogels zoals grote karekiet, roerdomp, purperreiger, snor en rietzanger.



Uitzicht Lage Oude Veer vanaf steiger van theehuis

TOETSING

Op grond artikel 19, lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie mag een omgevingsvergunning, waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken, de omzetting naar de natuurfunctie niet onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS en EVZ significant aantasten.

Rond het theehuis ligt reeds een verstoorde zone door optische verstoring, geluid en licht als gevolg van het huidige gebruik. Het betreffende gebied is een vrij groot en robuust waterrijkgebied. De beoogde verruiming van de openingstijden zal niet leiden tot significant negatieve effecten van de wezenlijke kenmerken en waarden.

De uitbreiding van het bebouwde oppervlak met 84 m² ten behoeve van opslag is beoogd op reeds verstoorde grond. De uitbreiding wordt niet beoordeeld als een significant negatief effect.

De uitbreiding van het terras (circa 20 m²) boven het water van de Lage Oude Vaart kan leiden tot een relevante vergroting van de reeds bestaande verstoringzone rond het theehuis. Door het waarborgen dat er op de bestaande steiger en het nieuwe terras geen gebruik mag worden gemaakt van geluidsinstallaties en dat buitenverlichting richting het openwater wordt afgeschermd, kan de toename van verstoring sterk worden beperkt. Indien onbeperkt gebruik zal worden gemaakt van het nieuwe terras wordt de activiteit beoordeeld als significant negatief. Indien deze twee genoemde mitigerende maatregelen worden genomen, worden als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Het plan is daarmee niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

4.5

Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate er gevolgen zijn voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel hiervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Gevolgen voor de waterhuishouding

Aansluitend aan het bestaande parkeerterrein is een uitbreiding gerealiseerd. Deze uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². Het parkeerterrein is onverhard. Regenwater kan ter plaatse infiltreren. Derhalve kunnen compenserende maatregelen voor verharding achterwege blijven.

Bij de realisatie van de toegangspoorten zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink. De toegangspoorten zullen aan het begin van het park worden gesitueerd; buiten de zonering van de waterkering.

Onderzoek/Wateradvies

De waterbeheerder in en in de directe omgeving van het projectgebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Bij het HHNK is op 10 juni 2015 een digitale watertoets aangevraagd.

Documentatie hiervan is als bijlage 1 aan dit rapport toegevoegd. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat voor het plan de normale procedure moet worden doorlopen. Het waterschap zal bij de verdere procedure worden betrokken.

4.6

Cultuurhistorie en archeologie

4.6.1

Cultuurhistorie

Cultuurhistorie gaat over de geschiedenis van de gebouwde omgeving, de landschappen, tradities en de verhalen die erbij horen. Sinds 1 januari 2012 is de

gemeente wettelijk verplicht om cultuurhistorische belangen mee te wegen in ruimtelijke vraagstukken.

Als handreiking voor het onderzoek naar cultuurhistorie is de provinciale Leidraad landschap en cultuurhistorie (zie paragraaf 3.2) met bijbehorende digitale informatiekaart beschikbaar. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is deze informatie geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in het projectgebied en directe omgeving geen cultuurhistorische aspecten aanwezig zijn die restricties opleveren voor het planvoornemen.

4.6.2

Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

Ten aanzien van archeologie beschikt de gemeente Hollands Kroon nog niet over een eigen gemeentelijk toetsingskader voor het projectgebied. Thans wordt wel gewerkt aan een archeologische beleidsnota die het gehele grondgebied van de gemeente zal beslaan.

Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2006 Anna Paulowna heeft de gemeente een gebiedsdekkend archeologisch bureauonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek heeft geleid tot het opnemen van dubbelbestemmingen om de archeologische waarden te beschermen. De beleidskaart die hieraan ten grondslag ligt geeft aan in welke gebieden binnen de gemeente archeologische waarden aangetroffen kunnen worden. Voor het projectgebied en omgeving geldt een vrijstelling voor bodemingrepen tot 2.500 m² en 0,4 m diep.

Voorliggend plan voorziet niet in bodemingrepen die eventuele archeologische waarden kunnen bedreigen.

4.7

Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is

derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Onderzoek

Op de kaart van het Bodemloket is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem. Bij het bodemloket zijn van het projectgebied geen bodemonderzoeken en/of bodemsaneringen bekend. Daarnaast wordt geen melding gemaakt van historische activiteiten met betrekking tot bodemverdachte werkzaamheden ter plaatse.

Het planvoornemen voorziet in een functiewijziging in een bestaand gebouw en aanleg van een parkeerterrein. Er vindt geen verandering in de bebouwingssituatie plaats, alsook dat geen grondroerende werkzaamheden vanwege de voorgenomen functiewijziging zullen plaatsvinden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in de bestaande situatie planologisch gezien geen belemmering voor voorliggend plan.

4.8

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK

Het plan biedt de mogelijkheid tot de uitbreiding van een parkeerterrein ten behoeve van het al bestemde dierenpark en de uitbreiding van het gebruik van het theehuis.

Het parkeerterrein is onderdeel van het al bestemde dierenpark. Het parkeerterrein zelf trekt geen verkeer aan en heeft dus ook geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het verruimde gebruik van het theehuis heeft wel een verkeersaantrekkende werking.

Op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) is de verkeersgeneratie van een restaurant bepaald op 16 ritten per etmaal per 100 m^2 . De toename van de totale verkeersgeneratie bedraagt derhalve afgerond 51 ritten.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil de nibm-tool maart 2015 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			51
Aandeel vrachtverkeer			1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,05
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

4.9

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Hoewel het onderhavige project niet voorkomt op de D-lijst, is in de onderstaande tekst wel beoordeeld of sprake is van belangrijke milieugevolgen.

De milieueffecten van het project zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt en dergelijke). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. Dit project geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Juridische toelichting

5

5.1

Vormgeving

Zoals in de inleiding is aangegeven, is ervoor gekozen het onderhavige project mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan (hierna omgevingsvergunning) als bedoeld in artikel 2.12, lid a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voorheen een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro).

De omgevingsvergunning bestaat in ieder geval uit een goede ruimtelijke onderbouwing (2.12, lid a, onder 3 Wabo) en uit een verbeelding die het mogelijk maakt om in een digitale omgeving de plannen weer te geven en de locatie (geometrische plaatsbepaling) vast te leggen.

5.2

Procedure

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat voor de in deze ruimtelijke onderbouwing bedoelde omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in artikel 3.10 Wabo van toepassing is.

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Deze procedure is vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4. De raad van de gemeente Hollands Kroon heeft besloten dat voor de omgevingsvergunning geen verklaring van geen bedenkingen (artikel 3.11 Wabo) nodig is.

De beslistermijn op de ontwerp-omgevingsvergunning van zes maanden begint te lopen op de dag ná de dag van ontvangst van de aanvraag (art. 3.12 lid 7 Wabo). De beslistermijn van 6 maanden mag eenmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12 lid 8 Wabo). Na de vaststelling van de omgevingsvergunning maakt het bevoegd gezag het vaststellingsbesluit bekend. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

Op de ontwerp-omgevingsvergunning moet tevens het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Wet ruimtelijke ordening worden gevoerd (artikel 6.18 Besluit ruimtelijke ordening). Indien door Gedeputeerde Staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze zienswijze niet volledig is overgenomen, wordt het vaststellingsbesluit na 6 weken na de vaststelling van de omgevingsvergunning bekendgemaakt. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit, kan er beroep worden ingesteld bij de sector bestuursrecht van de rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om te kunnen voorzien in een passende regeling voor de bestaande situatie ter plaatse van het theehuis en de parkeerplaats en de toekomstige situatie voor het poortgebouw.

De kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor de voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden door de initiatiefnemer van het plan gedragen. De kosten van de realisatie van het project (voor zover nog nodig) worden door de initiatiefnemer gedragen.

Op basis van deze overweging moet de voorliggende ruimtelijke onderbouwing economisch uitvoerbaar worden geacht.

De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende project niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verplicht om bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning overleg te voeren met het Rijk, de provincie en het waterschap. Dit overleg is vormvrij en de betreffende instanties kunnen ook aangeven wanneer overleg niet nodig is.

De resultaten van het overleg worden te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen.

Colofon

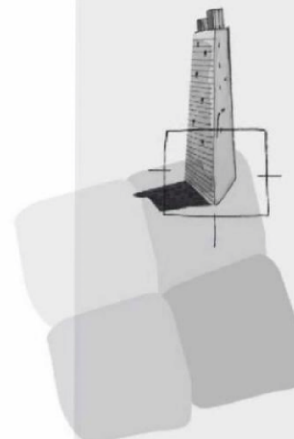
Opdrachtgever
Landgoed Hoenderdaell

Contactpersoon

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Projectnummer
803.47.02.00.04



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden

T

F 058 215 91 98

E leeuwarden@bugelhajema.nl

W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort