



## Bergen (N.H.)

Bed & Breakfast Vennewatersweg 29A

Ruimtelijke onderbouwing

Behoort bij besluit van burgemeester en  
wethouders van de gemeente Bergen

|         |              |
|---------|--------------|
| Nummer: | WABO2002628  |
| Datum:  | 15 juli 2021 |



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE



# Bed & Breakfast Vennewatersweg 29A

Bergen (NH.)

ruimtelijke onderbouwing

## identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0373.Vennewatersweg29A-B001

projectnummer:

401207.20201462

opdrachtleider:

drs. W. Kraaijeveld

## planstatus

datum:

27-10-2020

15-03-2021

status:

concept

definitief



## Inhoudsopgave

### Ruimtelijke onderbouwing

|                    |                                  |           |
|--------------------|----------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>7</b>  |
| 1.1                | Aanleiding                       | 7         |
| 1.2                | Ligging projectgebied            | 7         |
| 1.3                | Geldend bestemmingsplan          | 8         |
| 1.4                | Leeswijzer                       | 8         |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Projectbeschrijving</b>       | <b>9</b>  |
| 2.1                | Huidige situatie                 | 9         |
| 2.2                | Beoogde ontwikkeling             | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleidskader</b>              | <b>11</b> |
| 3.1                | Inleiding                        | 11        |
| 3.2                | Provinciaal beleid               | 11        |
| 3.3                | Gemeentelijk beleid              | 11        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>         | <b>15</b> |
| 4.1                | Bodem                            | 15        |
| 4.2                | Water                            | 15        |
| 4.3                | Bedrijven en milieuzonering      | 15        |
| 4.4                | Verkeer en parkeren              | 15        |
| 4.5                | Geluid                           | 15        |
| 4.6                | Luchtkwaliteit                   | 16        |
| 4.7                | Archeologie & cultuurhistorie    | 16        |
| 4.8                | Ecologie                         | 16        |
| 4.9                | Externe veiligheid               | 16        |
| 4.10               | Kabels en leidingen              | 16        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | <b>17</b> |
| 5.1                | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 17        |
| 5.2                | Economische uitvoerbaarheid      | 17        |





**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

Ruimtelijke onderbouwing



## Hoofdstuk 1      Inleiding

### 1.1      Aanleiding

De eigenaren van de bedrijfswoning met bijbehorende agrarische bebouwing aan de Vennewatersweg 29A in Egmond-Binnen zijn voornemens een deel van de bestaande schuur te transformeren naar een Bed & Breakfast.

Dit voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient daarom te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo. Wel mag de beoogde ontwikkeling niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Dit moet worden aangetoond door middel van een ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing voorziet hierin.

### 1.2      Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft een schuur behorende bij de bedrijfswoning aan de Vennewatersweg 29A in Egmond-Binnen. De locatie ligt in het buitengebied aan de oostzijde van de kern van Egmond-Binnen.

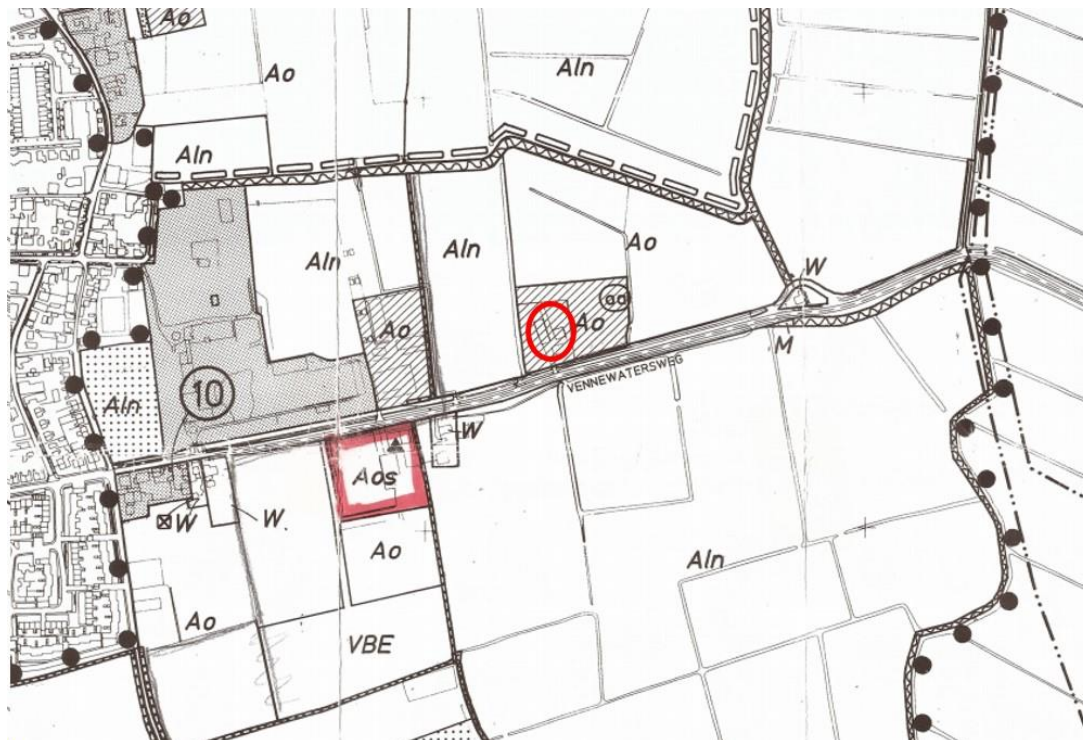


Figuur 1.1: Ligging projectgebied (bron: Arcgis luchtfoto 2019)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1998'. Het projectgebied ligt binnen de bestemming 'open agrarisch gebied'.

Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf, alsmede voor het behoud van de ruimtelijke openheid. Figuur 1.2 geeft een uitsnede van de verbeelding weer.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied 1998' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### Strijdigheid bestemmingsplan

Een bed & breakfast is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

### 1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit:

| Wettelijke vereisten                                                        | Waar in dit document? |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Een beschrijving van het project                                            | Hoofdstuk 2           |
| De conclusies van het onderzoek naar het beleid en de omgevingsaspecten     | Hoofdstuk 3 en 4      |
| De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid, inclusief kostenverhaal | Hoofdstuk 5           |

## Hoofdstuk 2      Projectbeschrijving

### 2.1      Huidige situatie

Het projectgebied betreft de bestaande schuur naast de bedrijfswoning aan de Vennewatersweg 29A. Figuur 2.1 geeft de locatie van de bedrijfswoning met rechts daarvan de schuur weer. De woning is in 2017 gebouwd. De agrarische activiteit ter plaatse bestaat uit bollenteelt.



Figuur 2.1: Impressie huidige situatie (bron: Google maps streetview september 2018)

### 2.2      Beoogde ontwikkeling

Het initiatief betreft de realisatie van een bed & breakfast in de bestaande schuur. Het gaat om twee kamers van maximaal 25 m<sup>2</sup>. Het bebouwd oppervlakte wordt niet vergroot. De gevels worden gewijzigd door ramen en deuren aan te brengen. Langs de inrit op eigen terrein is ruimte om te parkeren.



Figuur 2.2: Locatie bed & breakfast in bestaande schuur (bron: Jan de Wit architect)

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Inleiding

Gelet op de geringe grootte van de ontwikkeling bestaan er geen raakvlakken of strijdigheden met het beleid op Rijksniveau. Wel wordt als toetsingskader voor een bed & breakfast in het buitengebied het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Zuid' aangehouden, in dit bestemmingsplan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van het realiseren van een bed & breakfast opgenomen. Ook wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleid op provinciaal niveau.

### 3.2      Provinciaal beleid

#### **Omgevingsverordening NH2020**

De Omgevingsverordening NH2020 is op 17 november in werking getreden. In de nieuwe omgevingsverordening zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Hierin wordt een evenwichtige balans gezocht tussen economische groei en leefbaarheid.

#### **Toetsing en conclusie**

Het projectgebied valt binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap 'Noord-Kenmerland'. Binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap zijn enkel ruimtelijke ontwikkelingen toegestaan, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast.

De beoogde ontwikkeling betreft een interne transformatie van een bestaand gebouw. Er vindt geen verandering aan het gebouw of de omgeving plaats. De kwaliteiten van het landschap worden dan ook niet aangetast.

Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 3.3      Gemeentelijk beleid

#### **Landelijk gebied Zuid / bed & breakfast beleid**

Binnen de agrarische bestemmingen zijn nevenfuncties onder voorwaarden toegestaan. Een Bed & breakfast valt hieronder. Deze is toegestaan onder voorwaarden tot een bedrijfsvloeroppervlak van 100 m2. Daarnaast dient de bed & breakfast binnen de bestaande bedrijfswoning of hoofdgebouw te worden gerealiseerd. In voorliggend geval wordt daarvan afgeweken, omdat in bijgebouwen ook al nevenactiviteiten zijn toegestaan.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

*Voorwaarden voor afwijken ten behoeve van nevenfuncties*

*a. de nevenfuncties dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie;*

- b. de nevenfuncties dienen binnen het bouwvlak plaats te vinden, met uitzondering van agrarisch natuur- en landschapsbeheer;*
- c. in tabel 2 is aangegeven welk oppervlak ten behoeve van de nevenfunctie mag worden bebouwd en mag worden gebruikt;*
- d. voor de nevenfuncties is buitenopslag in geen geval toegestaan;*
- e. van de bevoegdheid tot afwijken mag uitsluitend gebruik worden gemaakt indien aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden, niet in onevenredige mate worden geschaad;*
- f. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet worden beperkt;*
- g. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, dit in relatie tot de functie van de weg waaraan het bedrijf is gelegen en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden binnen het bouwvlak;*
- h. een verzoek om toepassing van deze bevoegdheid tot afwijken wordt ter toetsing voorgelegd aan de natuur- en landschapsdeskundige;*
- i. ten dienste van de nevenfunctie kleinschalig kamperen zijn maximaal 15 kampeermiddelen per terrein toegestaan;*
- j. ten dienste van de nevenfunctie bed & breakfast zijn kamers toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>;*
- k. (beperkt) kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontouren van gasleidingen zijn niet toegestaan.*

#### **Toetsing**

Ad a.

De bed & breakfast blijft ondergeschikt aan de hoofdfunctie agrarisch.

Ad b.

De bed & breakfast wordt gerealiseerd binnen de bestaande schuur en daarmee binnen het bestaande bouwvlak.

Ad c.

In de genoemde tabel in de regels van het bestemmingsplan Landelijk gebied Zuid is een maximum van 100 m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlak aangegeven. Hier wordt aan voldaan.

Ad d.

Er wordt geen buitenopslag gerealiseerd.

Ad e.

Door het realiseren van de bed & breakfast in een bestaande schuur is er geen sprake van aantasting van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden.

Ad f.

De bed & breakfast wordt op eigen terrein gerealiseerd. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven wordt hierdoor niet beperkt.

Ad g.

De bed & breakfast genereert slechts een kleine verkeersgeneratie, omdat het slechts twee kamers zijn. Dit betreft geen onevenredige vergroting van de verkeersaantrekkende functie. Op het eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren aanwezig.

Ad h.

Deze voorwaarde is niet van toepassing.

Ad i.

Deze voorwaarde is niet van toepassing.

Ad j.

Eén kamer van de B&B heeft een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>.

Ad k.

De locatie bevindt zich niet in de omgeving van gasleidingen.

**Conclusie**

De ontwikkeling voldoet aan het beleid ten aanzien van een bed & breakfast in het buitengebied.



## Hoofdstuk 4      Omgevingsaspecten

### 4.1      Bodem

**Toetsingskader: Besluit bodemkwaliteit**

*Onderzoek en conclusie*

De beoogde ontwikkeling betreft een interne functiewijziging. Er worden geen bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

### 4.2      Water

**Toetsingskader: Watertoets**

*Onderzoek en conclusie*

De beoogde ontwikkeling betreft een interne functiewijziging. Er wordt geen verhard oppervlakte aangebracht. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

### 4.3      Bedrijven en milieuzonering

**Toetsingskader: VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'**

*Onderzoek en conclusie*

Een kleinschalige bed & breakfast is passend in het buitengebied. De bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf wordt niet beperkt. Er is sprake van een aanvaardbaar woon –en leefklimaat

### 4.4      Verkeer en parkeren

**Toetsingskader: CROW / gemeentelijke parkeernormen**

*Onderzoek en conclusie*

De gemeentelijke parkeernormen zijn vastgelegd in de 'notitie Ruimtelijk Parkeerbeleid 2009'. Een bed & breakfast is hier niet in opgenomen. Wel is de functie hotel hierin genoemd. Voor een hotel geldt een parkeernorm in het buitengebied van 1,0 parkeerplaats per kamer. Beoogde ontwikkeling omvat twee kamers. Op eigen terrein wordt voorzien in twee parkeerplaatsen ten behoeve van de bed & breakfast. Het projectgebied wordt direct ontsloten via de Vennewatersweg. De verkeersgeneratie ten gevolge van een bed & breakfast met twee kamers leidt niet tot knelpunten op het wegennetwerk.

### 4.5      Geluid

**Toetsingskader: Wet geluidhinder**

*Onderzoek en conclusie*

Een bed & breakfast is geen geluidsgevoelige functie. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

## 4.6 Luchtkwaliteit

### Toetsingskader: Wet luchtkwaliteit

#### Onderzoek en conclusie

Gelet op de geringe grootte van de ontwikkeling, zal de toename aan luchtverontreinigende stoffen ten gevolge van de verkeersbewegingen niet significant toenemen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.7 Archeologie & cultuurhistorie

### Toetsingskader: Erfgoedwet

#### Onderzoek en conclusie

Ter plaatse bevinden zich geen monumenten en worden geen bodemroerende activiteiten uitgevoerd. Het aspect archeologie & cultuurhistorie vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.8 Ecologie

### Toetsingskader: Wet Natuurbescherming

#### Onderzoek en conclusie

##### Soortenbescherming

De ontwikkeling betreft een interne transformatie. Wel worden enkele gevels gewijzigd. De gevels van de schuur hebben echter geen openingen waar beschermde diersoorten aanwezig zouden kunnen zijn.

##### Gebiedsbescherming

De locatie ligt niet in een beschermd natuurgebied. Daarnaast wordt ten gevolge van de interne verbouwing geen stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied verwacht.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.9 Externe veiligheid

### Toetsingskader: Bevi / Bevt / Bevb

#### Onderzoek en conclusie

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. Op circa 450 meter afstand bevinden zich twee aardgastransportleidingen. Beide kennen een PR10-6-risico-contour van 0 m, dus de risicocontour ligt op de leidingen zelf. Een plaatsgebonden risico vanwege de aardgastransportleidingen is daarom niet van toepassing op het projectgebied. Vanwege de afstand valt het projectgebied buiten de inventarisatiezones en hoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.10 Kabels en leidingen

### Toetsingskader: Telecommunicatiewet

#### Onderzoek en conclusie

In en rondom het projectgebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Dit aspect vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

### 5.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen. In het kader van de inspraak en vooroverleg wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om tegen het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning een zienswijze in te dienen. In een later stadium staat beroep open.

### 5.2      Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering hiervoor wordt gedragen door de initiatiefnemer.

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarop de grondexploitatieregeling van de Wet ruimtelijke ordening op van toepassing is. Het vaststellen van een grondexploitatieplan is daarom niet nodig.



**Rho**

—  
**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**