



ADROMI GROEP

Ruimtelijke onderbouwing

Duin- en Kruidbergerweg 52-54-56-58

Santpoort-Noord

Gemeente Velsen

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP
Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

Versiedatum: 01-06-2018
Status Ontwerp
Planidentificatie: NL.IMRO.0375.OVDuinkrd5258-ON01

Datum ontwerp: -
Datum vergunning: -

Opdrachtgever: ABN-AMRO Bank N.V., dhr. R. Kuipers

Projectnummer: wil/R201741/1702f
Opgesteld: dhr. J. Wildschut
Gecontroleerd: dhr. J. Coomans

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Gebiedsbeschrijving	3
3.	Ruimtelijke effecten	4
4.	Ruimtelijk beleidskader	6
5.	Archeologie	12
6.	Verkeerskundige aspecten	13
7.	Natuur	14
8.	Water	16
9.	Milieu	18
10.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
11.	Conclusie	32

1. Inleiding

Onderhavige projectomgevingsvergunning heeft betrekking op het perceel gelegen aan de Duin- en Kruidbergerweg 52, 54, 56 en 58 te Santpoort-Noord in de gemeente Velsen.

Op het perceel is sprake van een (voormalig) Koetshuis bij het landhuis 'Duin & Kruidberg'. Het Koetshuis is bestemd voor woondoeleinden en ook bekend als 'Nova Zembla'. Het landhuis 'Duin & Kruidberg' is bestemd voor diverse vormen van horeca, waaronder hotel/pension, lichte horeca zoals een café/bistro en voor restaurant met bezorg- en/of afhaalservice, alsook voor conferentie- en zalencentrum.

Voor het oorspronkelijke koetshuis bij het landgoed geldt een woonbestemming. Dit Koetshuis wordt evenwel niet langer bewoond. Het Koetshuis is in gebruik voor horecadoeleinden als onderdeel van het horecacomplex 'Duin en Kruidberg'. Het is de bedoeling om het Koetshuis thans ook in planologische zin te transformeren naar een horecafunctie die aansluit bij de bestaande horeca op het landgoed 'Duin & Kruidberg'.

Voor het bouwplan is een omgevingsvergunning aangevraagd om af te wijken van het gebruiksverbod dat is opgenomen in het bestemmingsplan. Concreet betreft het hier een aanvraag als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a ten 3^o van genoemde wet kan het bevoegd gezag een dergelijke afwijking van het bestemmingsplan toelaten op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing voor het plan. Daarin beoogt onderhavig document te voorzien.

De vergunning is aangevraagd op 14 september 2017. Op 2 november 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen om aanvullende gegevens gevraagd, waaronder om deze ruimtelijke onderbouwing.

Wim Kitselar Architect AVB/BNA Buro voor Bouwkunde en Architectuur B.V. heeft namens ABN-AMRO bank N.V. opdracht gegeven aan Adromi B.V. om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke onderbouwing voor dit project. Voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is gebruik gemaakt van de door de opdrachtgever verstrekte informatie, foto's en kadastrale ondergronden. De in deze toelichting vernoemde tekeningen, onderzoeksrapporten en overige documenten zijn als bijlage toegevoegd en kunnen als integraal onderdeel daarvan worden beschouwd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

De gemeente Velsen ligt in de streek Kennemerland en heeft een oppervlakte van circa 63 km². Aan de zuidkant wordt de gemeente begrensd door de gemeenten Haarlem en Bloemendaal. Aan de noordzijde ligt de gemeente Beverwijk. Ten westen ligt de Noordzee. Ten oosten liggen de gemeente Zaanstad (noordoosten) en de gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude (zuidoosten). De gemeente omvat meerdere kernen, waarvan Velsen, IJmuiden, Santpoort-Noord en Santpoort-Zuid de grootste zijn.

2.2. Directe omgeving

Het projectgebied is gelegen ten zuiden van de kern IJmuiden en ten westen van Santpoort-Noord in het buitengebied van de gemeente. De locatie bevindt zich in de overgang tussen het overblijvend agrarisch gebied ten oosten van Santpoort en bosgebied dat richting de kust overgaat in duinlandschap.



Figuur: Directe omgeving en plangebied (bron: Google Maps - bewerkt)

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van een voormalig Koetshuis. Het Koetshuis hoorde van oudsher bij het landhuis 'Duin & Kruidberg', maar werd zelfstandig gebruikt voor woondoeleinden. Het landhuis is al geruime tijd in gebruik als hotel/restaurant met verhuur van zalen/vergaderaccommodatie, bekend onder de naam 'Landgoed Duin & Kruidberg'.

Het Koetshuis is direct langs de Duin- en Kruidbergerweg gelegen aan de entree naar het landhuis.

3.2. Beoogde situatie

Met onderhavig bouwplan zal het Koetshuis worden betrokken bij de hotelfunctie van Landgoed Duin & Kruidberg. Het Koetshuis zal meer bepaald worden gebruikt voor een flankerende horecafunctie in de vorm van verhuur van zalen t.b.v. vergaderingen, trainingen en conferenties dan wel ten behoeve van feesten en partijen. Er moet op dit punt worden gedacht aan (bedrijfs)feesten, huwelijksfeesten en dergelijke, al dan niet gecombineerd met een bezoek aan de aanwezige restauratieve voorzieningen en/of overnachting in het hotel. In 2007 en 2015 heeft de hiervoor benodigde

(in pandige) verbouwing van het Koetshuis reeds plaatsgevonden. Op de begane grond zijn vergader- en ontmoetingsruimten gerealiseerd. De verdieping van het Koetshuis wordt enkel gebruikt als extensieve opslagruimte voor de horecafunctie, bijvoorbeeld voor het tuinmeubilair in de winter.

Achter het Koetshuis is sprake van grindverharding welke gebruikt wordt als terras. Op het terras / in de buitenlucht wordt geen gebruik gemaakt van audioapparatuur noch wordt er muziek ten gehore gebracht. Wel kan sprake zijn van de inzet van mobiele terrasverwarmers.

Onderstaand zijn foto's weergegeven van de te regulariseren situatie.



Figuur: entreezijde Koetshuis (bron: Kitselar Architecten)



Figuur: achterzijde Koetshuis (bron: Kitselar Architecten)

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid en provinciaal beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste alinea beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van de provinciale structuurvisie.

4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook Structuurvisie Ruimte);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook Barro).

In de Structuurvisie Ruimte zijn de drie hoofddoelen van het Rijk aangegeven:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld.

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel AMvB Ruimte of Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

1. Rijkswaagen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor het voorliggende plan van toepassing.

4.3. Ladder van duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)¹. Zo dient de behoefte aan de ontwikkeling te worden onderbouwd. Indien het een ontwikkeling betreft buiten het bestaand stedelijk gebied dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Als stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De Afdeling hanteert een aantal uitgangspunten die gehanteerd worden bij de beoordeling of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Duidelijk daarbij is in ieder geval dat een functiewijziging van bestaande bebouwing niet moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling, ook al is sprake van geringe aanpassingen aan die bebouwing².

Voor wat betreft het onbebouwde terrein (circa 700 m²) is van belang dat de functiewijziging van erf/tuin bij een woning naar terras/tuin bij een horecafunctie in principe ook niet kan worden beschouwd als een verstedelijking. Immers weliswaar kan van een woonfunctie kan minder gebruiksintensiteit, terreinverharding e.d. worden verwacht dan van een horecafunctie, maar in de onderhavige situatie is sprake van het onbebouwde terrein van een 3-tal woningen waar ook

¹ Artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening

² Zie ABRvS 24 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2316, en ABRvS 21 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:96

(vergunningvrij) de nodige bebouwing te verwachten was. Als gevolg van de transformatie naar horeca zal dit onbebouwde terrein in veel mindere mate kunnen worden bebouwd³.

Uitgaande van de situatie dat deze transformatie wel als een stedelijke ontwikkeling zou moeten worden beschouwd is het volgende van belang.

Er is sprake van de transformatie van voormalige woningen. Deze transformatie kan niet los plaatsvinden van de tot deze woningen behorende erven en tuinen, zodat de transformatie zich noodzakelijkerwijs ook uitstrekt tot de onbebouwde gronden.

Verder geldt dat het met deze vergunning voor horeca in gebruik te nemen bebouwing en gronden in zijn geheel reeds als zodanig in gebruik is, waarmee de behoefte ook een gegeven vormt.

4.4. Provinciaal beleid: Noord-Holland

4.4.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie van de provincie Noord-Holland dateert uit 2010 en is in 2015 geactualiseerd. De structuurvisie bevat het ruimtelijke beleid van de provincie voor de komende 24 jaar. In het kader van onderhavige ontwikkeling is het van belang om het plan te bezien in het licht van deze structuurvisie en dan vooral vanuit de kwaliteiten en kansen voor onderhavig plangebied.

Beleid

In het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Holland heeft onder andere ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Noord-Holland wordt ingespeeld op de ruimtelijke vraagstukken door waar nodig is mee te veranderen en de bestaande kwaliteiten te helpen ontwikkelen. De balans tussen het water en veel afwisselende landschappen probeert de provincie te behouden. De provincie Noord-Holland heeft in haar beleid wel aangegeven welke aspecten vanuit provinciaal perspectief van belang worden geacht:

- Klimaatbestendigheid
- Duurzaam ruimtegebruik
- Ruimtelijke kwaliteit

Beoordeling

Het Koetshuis betreft een bestaand gebouw. De drooglegging kan enkel worden verbeterd door nieuw te bouwen op een hoger bouwpeil en dat is niet wenselijk gelet op de monumentale status van het gebouw. Vanwege de ligging in voornamelijk onbebouwd en onverhard gebied behoeft overigens niet te worden gevreesd voor wateroverlast bij hoosbuien.

Hergebruik van bestaande bebouwing voor andere functies betreft een vorm van duurzaam ruimtegebruik. Aangezien op deze wijze bovendien een duurzame nieuwe invulling wordt gevonden voor een bestaand monumentaal pand draagt onderhavige ontwikkeling ook bij aan het behoud van dit gebouw en dus ook aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Beleid

In de Structuurvisie Noord-Holland is het Koetshuis gelegen in de volgende gebieden:

- Nationaal park
- Efficiënter benutten OV-knooppunt
- Aardkundig waardevol gebied

³ Zie ABRvS 2 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2143

- Aardkundig monument
- Fijnmazige waterberging
- Gebied BBG
- Natura 2000
- Gebied voor gecombineerde landbouw
- Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie
- Jong duinlandschap

Beoordeling

De aanwezigheid van het Koetshuis kan niet los worden gezien van het aanwezige landgoed en de daarbij behorende natuurwaarden, aardkundige waarden en historische waarden. Het plan om het Koetshuis te transformeren naar horecadoeleinden draagt bij aan het versterken van de recreatieve functie van het omliggende gebied. Immers een horecafunctie zal kunnen dienen als uitvalsbasis voor het dagrecreatieve gebruik van het omliggende gebied. Verder biedt de locatie op het landgoed ook een bijzondere ambiance voor feesten en partijen. Daarnaast is van belang dat de locatie op korte afstand van station Santpoort-Noord is gelegen, zodat dit OV-knooppunt kan worden benut door bezoekers en medewerkers van de horecafunctie.

Beleid

De provincie Noord-Holland verandert mee waar nodig en tracht bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. De provincie heeft dit doeltreffend omschreven: “Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.” Door voorzichtigheid ten aanzien van uitbreiding buiten de bestaande kernen speelt de provincie in op de te verwachte toekomstige veranderingen in de bevolkingsontwikkeling.

Beoordeling

In de onderhavige situatie is sprake van een bestaand bebouwd gebied waarbij door middel van herstructurering een nieuwe invulling aan de bestaande bebouwing wordt gegeven. De voorziene herstructurering is dan ook niet in strijd met de provinciale beleidsdoelen voor dit gebied.

4.4.2. Ruimtelijke verordening Noord-Holland

Het college van provinciale staten van Noord-Holland heeft in juli 2016 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze Ruimtelijke Verordening is gebaseerd op artikel 4.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van dit artikel kunnen Provinciale Staten regels stellen omtrent de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en beheersverordeningen. Doel van de verordening is om provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau.

Het te ontwikkelen gebied ligt binnen de volgende gebieden van de ruimtelijke verordening:

- Gebied voor gecombineerde landbouw;
- Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie;
- Aardkundig waardevol gebied;
- Aardkundig monument.

De onderhavige ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de provinciale ruimtelijke belangen zoals vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Er is immers sprake van transformatie van het

bestaande bebouwde gebied die past binnen de ruimtelijke parameters van de omgeving. Het landgoed is daarbij enkel relevant vanwege de aanwezige aardkundige en natuurhistorische waarden en niet vanwege de agrarische functie.

4.4.3. Watervisie 2021 “Buiten de oevers”

De provincie Noord-Holland heeft in november 2015 in de Watervisie 2021 “buiten de oevers” het beleid vastgelegd voor water. De prioriteiten in dit plan zijn:

- Waterveiligheid
- Schoon en voldoende drinkwater
- Duurzaam gebruik grond- en oppervlaktewater

De maatregelen die voortkomen uit de Europese Kaderrichtlijn Water zijn opgenomen in dit plan.

De transformatie van het bestaande Koetshuis heeft geen directe gevolgen voor het beleid zoals opgenomen in deze watervisie.

4.4.4. Milieubeleidsplan 2015 – 2018

Naast de voornoemde documenten heeft de provincie Noord-Holland in december 2014 tevens een milieubeleidsplan opgesteld met daarin de milieudoelstellingen van 2015 tot 2018. Een deel van de uitvoering van het vastgestelde beleid wordt door de Regionale uitvoeringsdiensten verzorgd. Vanuit het milieubeleidsplan wordt een duurzaam, gezond en veilig Noord-Holland beoogd. Zij verwacht hier aan te kunnen voldoen door een consistent beleid te voeren.

Binnen het plan gaat de provincie uit van 3 pijlers ten aanzien van haar provinciale rol:

- Het borgen van de basiskwaliteit;
- Het aantrekkelijk maken van duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
- Het stimuleren van sociale en technische innovatieve oplossingen.

Om aan de basiskwaliteit te kunnen blijven voldoen heeft de provincie een achttal thema's opgenomen in zijn milieubeleidsplan:

- Luchtkwaliteit
- Geur
- Geluid
- Bodem
- Externe veiligheid
- Afval
- Licht en donkerte
- Duurzame energie

De provincie monitort en evalueert halverwege in hoofdlijnen het programma en na verloop van de termijn (2018). Daarnaast vindt de evaluatie deels werkenderwijs plaats om zo snel mogelijk bij te sturen indien gewenst.

De onderhavige ontwikkeling heeft geen relevante gevolgen op het vlak van milieu. In het milieubeleidsplan genoemde ruimtelijke thema's is sprake van een zeer ondergeschikte ontwikkeling.

4.5. Gemeentelijk beleid – gemeente Velsen

De gemeente Velsen heeft verschillende beleidsstukken opgesteld om zodoende de kwaliteit van de ruimtelijke ordening binnen haar grensgebied te kunnen waarborgen.

4.5.1. Structuurvisie Velsen

Op 12 mei 2016 heeft de raad van de gemeente Velsen de structuurvisie Velsen vastgesteld. In de tot deze structuurvisie behorende verbeelding is het gebied waarin het Koetshuis is gelegen aangeduid voor 'Nationaal park'. Voor deze gronden geldt dat de gemeente de aanwezige natuurwaarden en aardkundige waarden wenst te beschermen en daarnaast de recreatieve functie wenst te versterken.

Onderhavig plan past in dit streven, aangezien een horecafunctie als onderhavige bijdraagt aan de recreatieve functie van het gebied zonder dat dit ten koste gaat van natuurwaarden, juist omdat sprake is van transformatie van een bestaand gebouw en geen bebouwing of verharding zal worden toegevoegd.

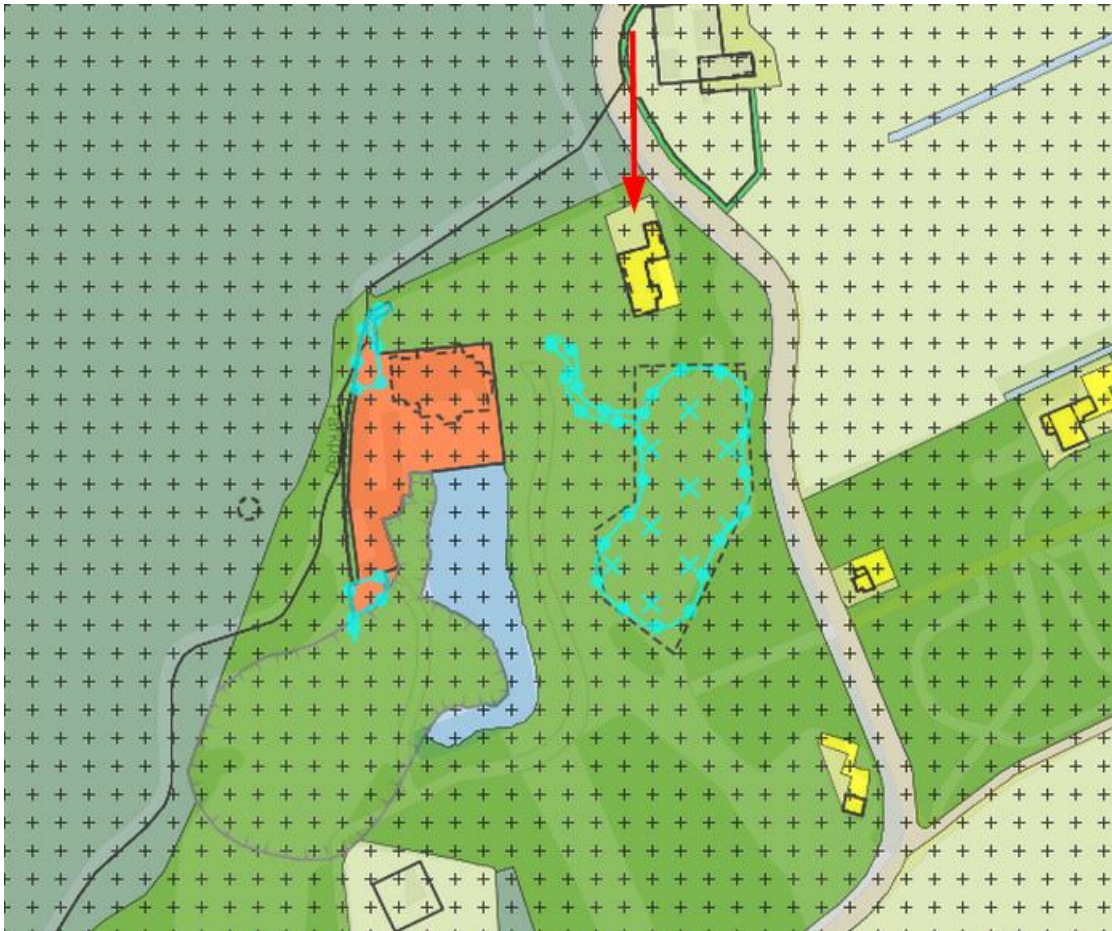
4.5.2. Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan

Het Koetshuis is gelegen in het bestemmingsplan 'Duingebied', vastgesteld op 5 juli 2017. De locatie is aangeduid voor 'wonen', met een daarin aangegeven bouwvlak. Daarnaast is sprake van een aanduiding voor 'tuin'. Tot slot is sprake van aanduidingen voor 'Waarde - archeologie 2' en 'Waarde – geomorfologie'.

Op grond van deze aanduidingen mag het Koetshuis en de daarbij behorende tuin worden gebruikt voor woondoeleinden.

De volgende figuur geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan weer. Het plangebied is indicatief met een rode pijl aangegeven.



Figuur: Huidig bestemmingsplan (Bron: ruimtelijke plannen - bewerkt)

Projectomgevingsvergunning Duin- en Kruidbergerweg

Onderhavig bouwplan is begrensd op het voor wonen en tuin aangeduide vlak. Het bouwplan wijkt af van het geldende bestemmingsplan voor wat betreft het gebruik voor horecadoeleinden.

4.6. Conclusie

Het onderhavige plan past binnen de door de gemeente Velsen, provincie Noord-Holland, het waterschap en de rijksoverheid aangegeven beleidskaders. Het bouwplan is evenwel in strijd met het gebruiksverbod van het geldende bestemmingsplan.

5. Archeologie

In een ruimtelijke onderbouwing als onderhavige, dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

5.1. Archeologie en cultuurhistorie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. In een ruimtelijke onderbouwing als onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Op dit punt geldt dat mogelijk aanwezige archeologische waarden reeds afdoende worden beschermd door de in het geldende bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming.

Aangezien bij transformatie van het bestaande gebouw geen bodemingrepen zullen plaatsvinden vormt het aspect archeologie geen belemmering voor dit plan.

Het plan heeft evenmin gevolgen voor aanwezige cultuurhistorische en geomorfologische waarden.

Het plan draagt wel bij aan het behoud en de instandhouding van het monumentale Koetshuis. Immers de nieuwe horecafunctie is hierin ondergebracht zonder dat het uiterlijk aanzien van het pand is gewijzigd of de monumentale waarde van het pand is aangetast.

6. Verkeerskundige aspecten

In het kader van een ruimtelijke onderbouwing als de onderhavige dient eveneens te worden ingegaan op verkeerskundige aspecten zoals ontsluiting, verkeersveiligheid, verkeersaantrekkende werking en parkeerbelasting.

6.1. Verkeer

Van de beoogde horecafunctie is een hogere verkeersbelasting te verwachten dan van de huidige woonbestemming. De piek in het verkeersaanbod zal daarbij wel iets afvlakken. Uit de aard der zaak concentreren zich de verkeersbewegingen afkomstig van woongebruik zich in de ochtend en de avond. Ten aanzien van het beoogde horecagebruik, in combinatie met de reeds aanwezige horeca op het landgoed, zal gedurende de gehele dag een verkeersvraag bestaan.

Concreet wordt rekening gehouden met 615 vervoersbewegingen met personenwagens en 32 verkeersbewegingen met zwaarder verkeer.

De Duin- en Kruidbergerweg is een gebiedsontsluitingsweg. Op de Duin- en Kruidbergerweg geldt een beperking voor autobussen. De verkeersbelasting is verder beperkt vanwege het extensief bebouwde karakter van het gebied dat via deze weg ontsloten wordt. De (rest)capaciteit van deze weg is evenwel ruim voldoende om de beperkte verkeerstoename op te vangen welke zal optreden als uitvloeisel van onderhavig bouwplan.

6.2. Parkeergelegenheid

Hotel 'Landgoed Duin & Kruidberg' beschikt over 75 hotelkamers. Naast het hotel zelf is sprake van een brasserie, een restaurant en een loungebar. Daarnaast is sprake van een conferentiecentrum en zalenverhuur. Er worden op dit moment ook wellnessvoorzieningen gerealiseerd bij het hotel. Deze zijn bedoeld als extra faciliteit voor de hotelgasten. De wellness zal dus geen zelfstandige parkeervraag genereren. Dit geldt uit de aard der zaak ook voor ondersteunende faciliteiten zoals kantoor- en opslagruimten bij de aanwezige horeca. Verder is sprake van zalenverhuur in de vorm van stijlkamers en van een conferentiecentrum.

Bij het hotel zijn 245 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 2 parkeerplaatsen voor minder validen en 2 parkeerplaatsen met laadgelegenheid voor elektrische voertuigen. Er is daarnaast voorzien in

motorfietsparkeerplaatsen alsook de nodige stallingsruimte voor fietsen en bromfietsen⁴.

Ten behoeve van de nieuwe horecafunctie in het Koetshuis kan gebruik gemaakt worden van reeds aanwezige parkeervoorzieningen bij het landhuis. Bij realisatie van deze parkeerplaatsen is immers al rekening gehouden met de transformatie van het Koetshuis. In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de parkeerbehoefte op basis van het Parkeernormenbeleid 2015 van de gemeente Velsen, uitgaande van het vervallen van de parkeervraag voor 3 woningen en een nieuwe parkeervraag vanwege de toe te voegen horecafunctie (de *nieuwe* cq. de met onderhavige aanvraag beoogde wijzigingen zijn geel gemarkeerd, de overige functies betreffen *bestaande* functies).

In de parkeerbalans is uitgegaan van het meest negatieve scenario waarbij er geen enkele overlap zit tussen het hotel en de bar/restaurant/brasserie/conferentiecentrum/zalenverhuur. Dit is uit de aard der zaak niet het geval. Mede vanwege de ligging maken bijvoorbeeld hotelgasten verhoudingsgewijs veel gebruik van de hier aanwezige restauratiefuncties. Daarnaast is er ook sprake van een overlap met het conferentiecentrum.

Parkeerbalans					
	eenheid	norm	per	aantal	
Te transformeren woningen koetshuis	-3 woningen	1,9	woning	-5,7	
Hotel Duin & Kruidberg	75 kamers	8,8	10 kamers	66,0	
Loungebar Duin & Kruidberg	125 m2	5,5	100 m2 b.v.o.	6,9	
Brasserie Duin & Kruidberg	300 m2	5,5	100 m2 b.v.o.	16,5	
Restaurant Vrienden van Jacob	140 m2	11	100 m2 b.v.o.	15,4	
Klassieke stijlkamers	165 m2	7	100 m2 b.v.o.	11,6	
Conferentiecentrum	650 m2	7	100 m2 b.v.o.	45,5	
Nieuwe horeca Koetshuis	478 m2	7	100 m2 b.v.o.	33,46	+/+
totaal				189,6	

Gelet op voorgaande tabel is sprake van ruim voldoende parkeervoorzieningen om de nieuwe functie van het Koetshuis te accommoderen. Bij aanleg van de reeds aanwezige parkeervoorzieningen is al rekening gehouden met de transformatie van het koetshuis. Daarnaast zijn de bestaande parkeervoorzieningen gedimensioneerd op de evenementen die op landgoed Duin & Kruidberg worden georganiseerd.

Voor de functiewijziging is kortom sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein⁵.

7. Natuur

7.1. Juridisch kader

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming betreft onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura-2000 gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de

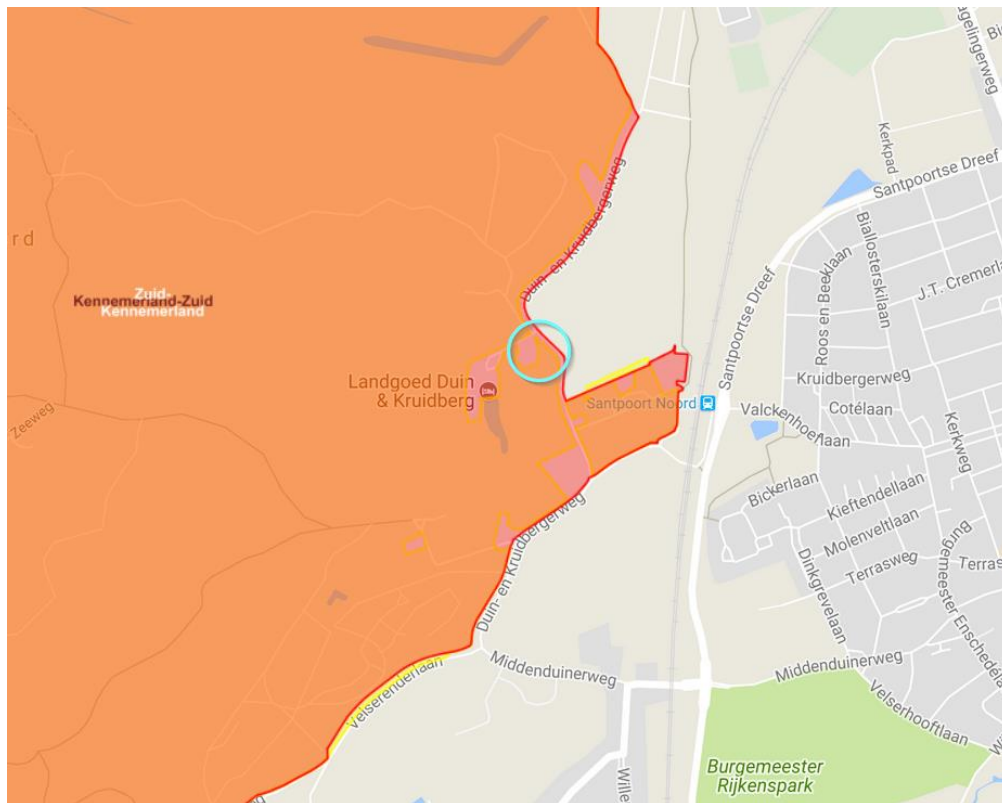
⁴ In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de aanwezige parkeerplaatsen.

⁵ Zie bijlage 1 voor een tekening van de aanwezige parkeerplaatsen.

bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten, dieren en ter bescherming van diverse habitattypen.

7.2. Gebiedsbescherming - natuurgebieden

Het plangebied ligt in het Natura 2000-gebied (zie onderstaand figuur).



Figuur: Ligging Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid (oranje gearceerd) ten opzichte van het plangebied (blauwe cirkel)

Het plan leidt niet tot een verdergaande verstoring van aanwezige natuurwaarden dan reeds in de huidige situatie het geval kan zijn. Dit mede in verband met het feit dat het om een bestaand gebouw gaat en het Koetshuis reeds is ingebed in de bestaande infrastructuur van het landhuis.

Voor wat betreft de depositie van stikstofverbindingen op daarvoor gevoelige natuurgebieden heeft onderzoek plaatsgevonden⁶. Om te bepalen of een vergunningplicht van toepassing is, moet een Aerius berekening van de beoogde situatie worden uitgevoerd. Indien in deze beoogde situatie de depositie groter is dan de grenswaarde, dan geldt een vergunningplicht. Dit is het geval bij hotel Duin & Kruidberg, de depositie is namelijk 2,99 mol/ha/jaar op het Natura2000 gebied Kennemerduinen, waarmee de grenswaarde van 1 mol/ha/jaar wordt overschreden.

Vervolgens moet een Aerius verschilberekening worden uitgevoerd. Hierin wordt het verschil in depositie berekend tussen de feitelijke situatie (een jaar in periode 2012 – 2014) en de beoogde situatie. Op deze manier wordt de daadwerkelijk benodigde depositieruimte van de uitbreiding of wijziging in kaart gebracht. Bij Hotel Duin & Kruidberg is dit een depositie van 0,77 mol/ha/jaar. Een

⁶ Adromi B.V., *Stikstofdepositieonderzoek Hotel Duin & Kruidberg Duin- en Kruidbergerweg 60 te Santpoort-Noord*, 20 april 2018, 201741/1801b, bijlage 2

bijdrage onder de 1 mol/hectare/jaar is in principe vergunbaar op grond van de Programmatische aanpak stikstofdepositie (PAS). Hieruit blijkt dat geen sprake is van een onaanvaardbare toename van de stikstofdepositie.

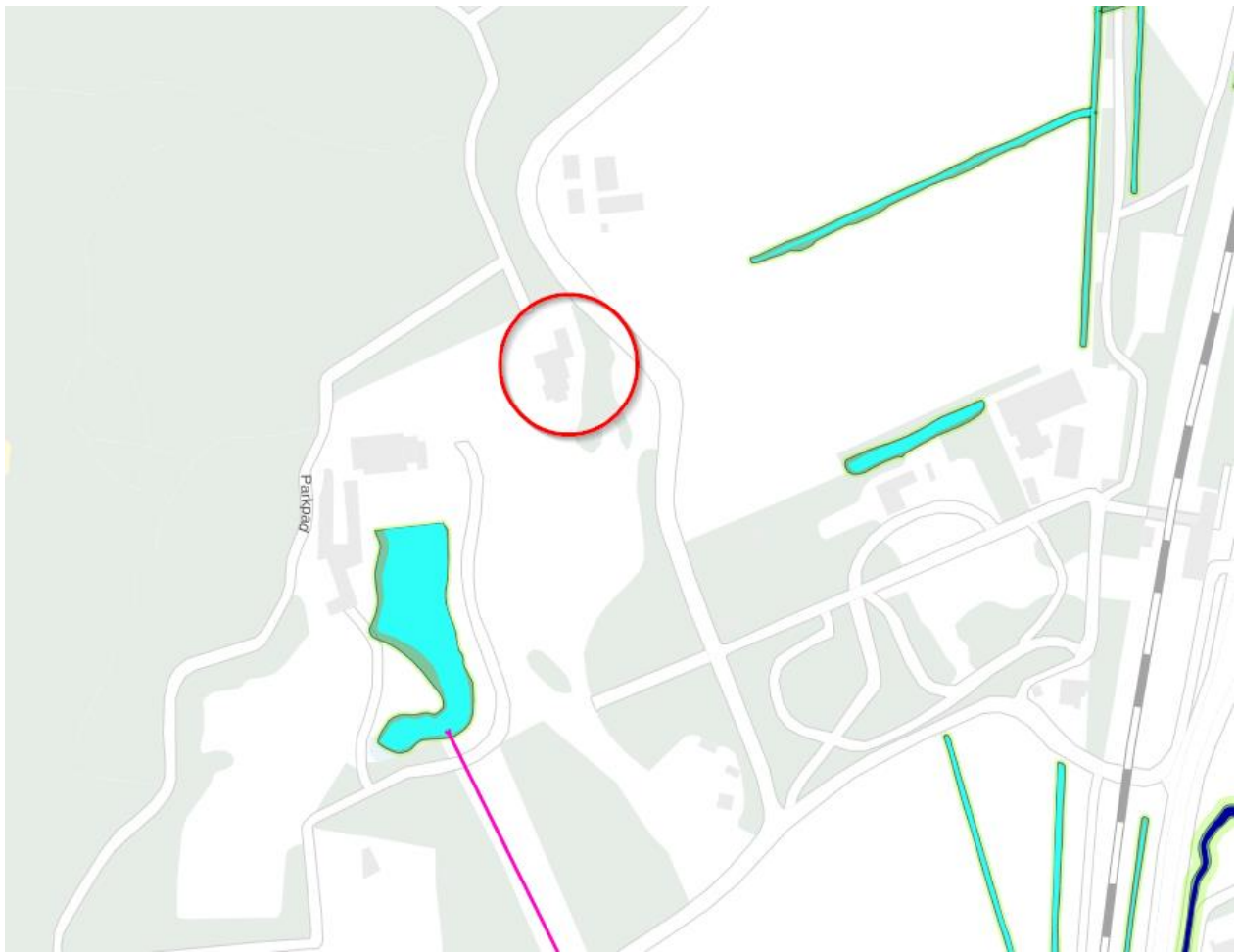
7.3. Ecologie

Ongeveer 500 plant- en diersoorten in Nederland vallen onder de bescherming van deze wet. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is dit dan ook een aspect wat meegenomen moet worden.

Als onderdeel van de realisatie van onderhavig plan zijn er naar verwachting geen redenen om rekening te houden met beschermde plant- en diersoorten. Gezien de redelijke staat van onderhoud wordt voldaan aan de eisen van kierdichtheid uit het Bouwbesluit 2012 (wering van ongedierte), waardoor het pand ook niet geschikt is als onderdak voor beschermde soorten. Daarnaast is het Koetshuis dagelijks in gebruik, waardoor sprake is van een zodanige mate van verstoring dat de bebouwing ook niet aantrekkelijk is als vestigingsplaats of onderdak voor beschermde soorten. Dit geldt ook voor het verharde buitenterrein (grind). Een quickscan flora- en fauna naar beschermde soorten wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

8. Water

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in dit deel van de Provincie Noord-Holland. Het plangebied is in het volgende figuur indicatief aangeduid met een rode cirkel.



Figuur: Uitsnede legger oppervlaktewateren (bron: Hoorheemraadschap van Rijnland).

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is. De functiewijziging van het bestaande Koetshuis leidt evenwel niet tot een toename van afwaterend (verhard en/of bebouwd) oppervlak.

De locatie is niet gelegen in de nabijheid van hoofdwaterkeringen of regionale keringen. Ook is de ligging nabij oppervlaktewateren niet relevant. Op de locatie is sprake van afdoende drooglegging.

Voor wat betreft waterkwaliteit is relevant dat de locatie is aangesloten op de gemeentelijke riolering. De bestaande riolering en verder aanwezige voorzieningen zijn afdoende gedimensioneerd om het afvalwater van de nieuwe horecafunctie af te kunnen voeren. De ontvangende afvalwaterzuivering is eveneens van ruim voldoende capaciteit om het afvalwater van deze nieuwe horecafunctie te ontvangen en te verwerken.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect water geen zaken zijn die zich verzetten tegen dit plan.

9. Milieu

In dit hoofdstuk komen enkele milieuaspecten aan de orde, welke tevens aandacht behoeven in een ruimtelijke onderbouwing. Het betreft hier milieuaspecten die van belang zijn voor de omgeving in relatie tot de beoogde horecafunctie alsook milieuaspecten die van belang zijn om op de betrokken locatie een acceptabel leefklimaat te kunnen bieden voor de nieuwe horecafunctie zelf.

Voor de toevoeging van het Koetshuis aan de inrichting van het landgoed Duin en Kruidberg is een melding gedaan in de zin van het Activiteitenbesluit milieubeheer (kenmerk: A3ux3l009g2).

9.1 M.e.r.-beoordeling

Onderhavig project is een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in de bijlage onder D categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.). Het realiseren van horeca, ook als transformatie van bestaande bebouwing, kan immers worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Echter hoe dan ook blijft onderhavig plan ruim onder de drempelwaarde van 200.000 m² b.v.o. of 100 hectare of 2.000 woningen.

De drempelwaarde is relevant om te bepalen of voor de ontwikkeling een milieueffectrapport verplicht is of een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Onderhavig woningbouwplan raakt qua omvang niet in de buurt van de relevante drempel. Voor de in de bijlage onder D genoemde activiteiten is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling verplicht.

Deze notitie geeft daarom invulling aan de m.e.r.-beoordeling om te bepalen of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten en/of zo veel mogelijk kunnen worden gemitigeerd. Ter voorbereiding van deze beoordeling zijn relevante milieuthema's onderzocht en is op basis hiervan nader onderzoek uitgevoerd naar de milieugevolgen die met het bouwen van de betrokken woningen zullen samenhangen. In deze m.e.r.-beoordeling wordt gebruik gemaakt van deze onderzoeken (zie de volgende paragrafen).

9.1.1. Achtergrond

Blijkens de considerans van de Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (hierna ook: de Richtlijn) zijn in het kader van een beoordeling van de milieueffecten van een bepaalde ontwikkeling met name de volgende aspecten relevant:

- Een hoog beschermingsniveau van het milieu en de menselijke gezondheid.
- Efficiënt gebruik van hulpbronnen, waaronder zo veel mogelijk beperking van het grondgebruik en beperking van het ruimtebeslag.
- Duurzame groei in de Unie waartoe de voorziene procedures moeten worden vereenvoudigd en moeten worden geharmoniseerd.
- Bescherming van biodiversiteit en ecosysteemdiensten, waaronder het mariene milieu.
- Het voorkomen en tegengaan van klimaatverandering, waaronder bescherming tegen de gevolgen van klimaatverandering.
- Preventie en beheersing van rampen en voorkomen van kwetsbaarheid bij rampen.

Het bevoegd gezag dient de directe en indirecte milieueffecten van een project volledig te beoordelen en af te wegen. Hiertoe moet het bevoegd gezag een analyse uitvoeren door de inhoud van de door

de initiatiefnemer verstrekte informatie en de via raadplegingen ontvangen informatie te onderzoeken, alsmede in voorkomend geval de aanvullende informatie in overweging te nemen.

9.1.2 Locatie en omgeving

Het projectgebied betreft een drietal voormalige woningen. Het gaat om een onderdeel van een monumentaal complex.

In de omgeving is voornamelijk sprake van natuur en recreatie alsook enkele woningen.

Zoals aangegeven is geen sprake van een project waarin de drempelwaarde in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. wordt overschreden. Ten einde te beoordelen of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten, wordt aan de hand van de criteria van bijlage III van de Richtlijn betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten een m.e.r. beoordeling uitgevoerd. Deze criteria worden behandeld in de volgende 3 paragrafen.

9.1.3 Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

a) de omvang van het project

Er is sprake van een transformatie van een bestaand woongebouw naar horecadooelenden. De hiervoor benodigde voorzieningen zoals toegangswegen en parkeerplaatsen zijn reeds aanwezig.

Gelet op de schaal en omvang van de bebouwing is het project van geringe omvang.

b) de cumulatie met andere projecten

Het project is solitair gelegen. In de omgeving is geen sprake van open ruimte waar vergelijkbare projecten in uitvoering zijn of gepland staan.

Cumulatieve effecten treden beperkt op vanwege de aanwezige horecafunctie van Landgoed Duin en Kruidberg. Echter de milieueffecten van dit mogelijk cumulatieve effect op het vlak van verkeer is reeds via de verkeersmodellen verdisconteerd in het NSL. Het gaat immers om een reeds bestaande situatie die dus verdisconteerd is in verkeerstellingen e.d. Idem is ook het gecumuleerde effect op natuurgebieden in beeld gebracht met gebruikmaking van de Aeries calculator. Op dat vlak wordt verwezen naar paragraaf 9.6 en 7.2.

Het plan voorziet op eigen terrein in parkeren, zodat in zoverre geen rekening behoeft te worden gehouden met cumulatieve milieueffecten vanwege parkeren buiten het landgoed zelf.

Geconcludeerd kan worden dat er voor wat betreft cumulatie met andere projecten geen specifieke aandachtspunten zijn te definiëren.

c) het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor verwarming van het pand wordt gebruik gemaakt van aardgas. Verder is een open haard aanwezig en is sprake van terrasverwarmers op propaangas. Er wordt gebruik gemaakt van elektriciteit en gas voor het bereiden van maaltijden. Verlichting en koeling vindt plaats met

elektriciteit. Toeleveranciers maken gebruik van autobrandstoffen met het oog op de ravitaillering van de horecafunctie.

Voor materiaalgebruik en energieprestatie zijn de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit leidend. Het plan is, binnen de randvoorwaarden voor een sluitende planontwikkeling, zo materiaal- en energie-efficiënt mogelijk uitgevoerd.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen beperkt zich kortom tot hetgeen in algemene zin te verwachten is van een horecafunctie met deze omvang.

Voor zover de grond beschouwd dient te worden als natuurlijke hulpbron is relevant dat deze hulpbron al in gebruik is voor de bebouwing. Onderhavig project draagt bij aan efficiënt hergebruik van grond als natuurlijke hulpbron, aangezien een bestaand gebouw wordt hergebruikt. Verder draagt het project bij aan een optimaal gebruik van reeds in de omgeving aanwezige infrastructurele voorzieningen.

d) de productie van afvalstoffen

Er dient rekening te worden gehouden met het ontstaan van met communaal afval vergelijkbaar afval bij de exploitatie van de horecafunctie in het gebouw.

Geconcludeerd kan worden dat er op dit punt geen bijzonderheden te verwachten zijn, zowel qua aard als qua omvang van het te verwachten afval.

e) verontreiniging en hinder

Voorheen was op deze locatie sprake van woningen. Als gevolg van onderhavig plan voor horeca is sprake van enige toename van verkeer van en naar de locatie. De toename van verkeer heeft een beperkte invloed op de omliggende (woon)gebieden. Dit is ook indirect inzichtelijk gemaakt via het depositieonderzoek, zie hiervoor paragraaf 7.2.

Verder zal er als gevolg van deze ontwikkeling geen sprake zijn van verontreinig en hinder. Het bodembelastingsrisico ten aanzien van woongebruik is minimaal. Uit de aard der functie en de ligging wordt er geen verontreiniging van bodem of lucht voorzien noch geurhinder of lichthinder verwacht.

f) risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Vanuit de aard der functie is dan ook geen sprake van gebruik van risicovolle stoffen of technologieën.

Als het gaat om ongevallen zou sprake kunnen zijn van ongevallen in relatie tot verkeer, dan wel op arbogebied. Dit zijn echter geen risico's specifiek voor dit gebied maar van toepassing op alle gebieden en horecafuncties. Er behoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met een significant groter risico op ongevallen dan in de huidige situatie.

Voor wat betreft het risico op calamiteiten door overstromingen, bijvoorbeeld vanwege klimaatverandering, is van belang dat dat voor vrijwel de gehele regio geldt. Dit betreft een projectoverschrijdend aspect dat in dit kader niet het hoofd kan worden geboden, mede omdat het

landschappelijk en vanuit cultuurhistorisch oogpunt onwenselijk is om het bestaande gebouw her te bouwen op een terp of anderszins op te ogen tot een waterveilig niveau.

Vooralsnog bestaan er geen aanwijzingen dat het onverantwoord is het gebouw vanwege klimaatverandering in gebruik te hebben voor horecadoeleinden. In geval van dreigende overstroming kan ontruiming plaatsvinden via voorhanden infrastructuur.

9.1.4 Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

a) het bestaande grondgebruik

De projectlocatie en de wijde omgeving zijn sinds jaar en dag in cultuur gebracht en bebouwd/ingericht. Het bestaande grondgebruik van de projectlocatie zelf betrof een woonfunctie en wordt thans een horecafunctie.

b) de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

De projectlocatie en het omliggende gebied bevatten geen natuurlijke hulpbronnen. Het betreft in cultuur gebracht terrein. Er bestaan geen concrete plannen om ter plaatse natuurgebied te realiseren.

Voor wat betreft het effect op aanwezige natuurgebieden heeft onderzoek plaatsgevonden naar de stikstofdepositie. Zie hiervoor paragraaf 7.2.

c) het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:

i) wetlands

Er is geen sprake van een wetland in het gebied. Het plan leidt evenmin tot een aantasting van het bestaande waterbergende en/of -afvoerende vermogen van het systeem. Bestaand oppervlaktewater wordt vergraven en extra oppervlaktewater wordt aangelegd ter compensatie van de afname van het infiltrerend vermogen van het projectgebied na realisatie van het ZMC en dit woningbouwplan.

ii) kustgebieden

Er is geen sprake van kustgebied. De zee bevindt zich op een afstand van meer dan 5 kilometer.

iii) berg- en bosgebieden;

Er is geen sprake van berg- of bosgebied.

iv) reservaten en natuurparken;

Er is geen sprake van reservaten of natuurparken in de directe omgeving.

v) gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 2009/147/EG van het Europees Parlement en de Raad van 30 november 2009 inzake het behoud van

de vogelstand (1) en Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (2).

De ontwikkeling heeft geen effecten voor beschermde natuurgebieden. Op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 7.2.

vi) gebieden waarin de bij wetgeving van de Unie vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden

Er is geen sprake van overschrijding van de milieukwaliteitsnormen in het gebied. Dit geldt ook voor de luchtkwaliteit, mede gelet op het NSL-2. Op dit vlak wordt verder verwezen naar hetgeen is beschreven onder 9.4.

vii) gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid

Het projectgebied is op dit moment al in gebruik voor horecadoeleinden. In de omgeving is sprake van verspreid liggende woonbebouwing. Er is sprake van een lage bevolkingsdichtheid zodat er op dat vlak geen bijzonder aandacht dient te worden besteed aan dit aspect.

viii) landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Het landschap is niet van cultureel belang. Dat geldt ook voor het gebouw. De functiewijziging naar horeca draagt bij aan de instandhouding van het gebouw en het cultuurlandschap. Vanuit archeologisch perspectief is de transformatie niet relevant.

9.1.5 Kenmerken van het potentiële effect

De potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in beschouwing worden genomen en in het bijzonder betrekking hebben op:

a) het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);

Het mogelijke effect van het woningbouwproject beperkt zich tot de belendende percelen en ook daar is het milieueffect gering. Op dit punt kan ook worden verwezen naar de informatie die is opgenomen onder het kopje 'cumulatie'.

b) het grensoverschrijdende karakter van het effect;

De ontwikkeling zal geen gevolgen hebben voor de bevolking van België, het Verenigd Koninkrijk, Denemarken of Duitsland. Dit geldt ook voor de bevolking van verderaf gelegen nationale staten.

c) de orde van grootte en de complexiteit van het effect;

De ontwikkeling kan als weinig complex worden gekarakteriseerd, ook wat betreft het effect daarvan.

d) de waarschijnlijkheid van het effect;

Het is waarschijnlijk dat het effect van de ontwikkeling zich zal beperken tot enkele meters afstand van de perceelgrens en ook daar gering zal zijn.

e) de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect;

De ontwikkeling zal voor onbepaalde tijd worden aangevraagd en vergund. Het gebouw zal voornamelijk overdag en in de avond in gebruik zijn. Door verhuizing van de horecafunctie, sloop van het gebouw en verwijdering van infrastructuur is het effect van de ontwikkeling omkeerbaar.

9.1.6 Conclusie

Gelet op het voorgaande is er geen aanleiding om voor onderhavig project een m.e.r.-procedure te doorlopen, gelet op de schaal en omvang van het project, de te verwachten effecten op de omgeving en de aard van de omgeving.

9.2 Bedrijven en milieuzonering

Voor de inpassing van hindergevoelige functies zoals woningen nabij potentieel hinderlijke functies kan gebruik worden gemaakt van de handreiking 'bedrijven en milieuzonering'⁷. In deze brochure van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten brochure worden gangbare vormen van bedrijvigheid ingedeeld in (milieu)categorieën van bedrijfsactiviteiten, waarbij per activiteit wordt aangegeven met welke indicatieve afstanden rekening dient te worden gehouden voor wat betreft de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van de overige invloed die de activiteit kan hebben op de omgeving als het gaat om de aspecten verkeersaantrekkende werking, continu bedrijfsproces, visueel en gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het realiseren van nieuwe bedrijvigheid buiten de betrokken afstanden tot een gevoelige functie is in principe acceptabel. Indien een milieugevoelige functie binnen deze afstand aanwezig is, is maatwerk nodig waarbij gericht kwantitatief onderzoek noodzakelijk kan zijn om beter te kunnen beoordelen of sprake zal zijn van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

De normafstanden uit de VNG brochure zijn gebaseerd op de afstand van bedrijvigheid (terreingrens) tot een rustige woonwijk (gevel van een woning). In geval sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kan op grond van de VNG richtlijnen een kortere afstand worden aangehouden voor de aspecten geur en geluid. Onder 'gemengd gebied' wordt gebied verstaan, waar naast woningen ook winkels, horeca- en bedrijven aanwezig zijn (of zullen worden toegelaten). Gebieden die direct langs hoofdinfrastructuur liggen, worden ook tot dit omgevingstype gerekend vanwege de verhoogde geluidbelasting⁸.

Tot slot hanteert de VNG een afzonderlijke categorisering voor functiemenging. Een benadering op grond van deze categorisering kan worden gehanteerd in stads- en dorpscentra waar veel verschillende functies op korte afstand van elkaar aanwezig zijn, soms zelfs in hetzelfde gebouw.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van deze afstanden in relatie tot de categorisering.

⁷ Vereniging van Nederlandse Gemeenten, *Bedrijven en milieuzonering*, 16 april 2009

⁸ Zie 'Bedrijven en milieuzonering' (vorige noot) pagina 30 tekstvak bovenaan.

milieu- categorie	normafstand rustige woonwijk	normafstand gemengd gebied ^{*)}		
1	10	0		
2	30	10		
3.1	50	30		
3.2	100	50		
4.1	200	100		
4.2	300	200		
5.1	500	300		
5.2	700	500		
5.3	1.000	700		
6	1.500	1.000		
^{*)} reductie afstand met 1 stap, maar enkel voor de aspecten geluid en geur				
categorie				
functiemenging	normafstand			
A	scheiding cf. Bouwbesluit			
B	bouwkundig afgescheiden			
C	als A/B, maar met goede aansluiting hoofdinfrastructuur			

Voor de onderhavige locatie is relevant dat een hotel wordt aangemerkt als bedrijvigheid uit milieucategorie B. In onderhavige situatie is evenwel geen sprake van functiemenging. Vanwege de omvang van het hotel en de daaraan gerelateerde functies zoals het zalen- en conferentiecentrum, de wellness en de overige horeca kan worden gesproken van een bedrijf uit milieucategorie 2. De maatgevende afstand bedraagt 30 meter. Binnen deze afstand zijn geen milieugevoelige functies aanwezig.

Inpassing stuit niet op ruimtelijke beperkingen voor wat betreft milieugevoelige objecten in de omgeving. De horecafunctie zelf in het Koetshuis betreft geen milieugevoelig object in de zin van de VNG handreiking.

Overigens wordt in de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk nog nader ingegaan op specifieke milieuaspecten.

9.3 Bodem

Ingevolge artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening moet een ruimtelijke onderbouwing van een projectomgevingsvergunning ook de inzichten van de uitvoerbaarheid van een plan bevatten. Verontreiniging in de bodem vormt een aspect dat hierbij moet worden beoordeeld. Dit om zeker te stellen dat eventuele verontreinigingen in de bodem, zich gelet op de geldende regelgeving en het staande beleid, niet verzetten tegen het door onderhavig bouwplan beoogde gebruik, bijvoorbeeld in het kader van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Aangezien er geen werkzaamheden in de grond plaats zullen vinden is een bodemonderzoek niet benodigd. Evenmin is sprake van bouw of uitbreiding van bouwwerken waarbij moet worden voorkomen dat op verontreinigde grond wordt gebouwd.

Hierbij is verder van belang dat de functiewijziging ook niet leidt tot een andere beoordeling van de met eventuele bodemverontreiniging samenhangende risico's. Immers er is sprake van een

functiewijziging van een bestaand pand dat als voorheen gebruikt wordt voor menselijk verblijf waarbij de contactrisico's met onverhoopt aanwezige verontreinigingen in de bodem bij een gebruik voor horecadoeleinden enigszins zullen afnemen ten opzichte van woongebruik.

Het is daarmee niet onzeker of de omgevingsvergunning uitvoerbaar zal zijn met het oog op bodemverontreinigingen.

9.4 Geluid

9.4.1 Geluidhinder, immissie

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Verder dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van luchtvaartverkeerslawaaï en scheepvaartlawaaï.

De te realiseren horecafunctie betreft evenwel geen geluidgevoelig object.

In lijn daarmee is het van zijdelingsbelang te vermelden dat ter plaatse en in de directe omgeving geen sprake is van een gezoneerd industrieterrein in het kader van Wet geluidhinder.

9.4.2 Geluidhinder, emissie

Eén van de hinderaspecten die kan worden veroorzaakt door bedrijvigheid is industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld.

Zoals aangegeven in paragraaf 9.1 kan een horecafunctie als de onderhavige worden beschouwd als een vorm van bedrijvigheid uit milieucategorie 2. De maatgevende afstand voor geluid bedraagt 30 meter. Binnen deze afstand is geen sprake van geluidgevoelige functies.

Gelet hierop wordt akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht om de conclusie te rechtvaardigen dat onderhavige omgevingsvergunning niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

9.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het onderhavige plan, voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen worden verwacht.

9.5 Geurhinder

De te realiseren horecafunctie in het Koetshuis veroorzaakt geen geurhinder voor de omgeving. Er is geen sprake van geurklachten.

9.6 Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse. Van belang hierbij is

de invloed van het bouwplan op de plaatselijke luchtkwaliteit alsook de invloed van kwaliteit van de omgevingslucht op het bouwplan.

9.6.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien:

1. een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt;
2. de luchtkwaliteit tengevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
3. een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht (De NIBM bijdrage is gedefinieerd als een toename van de concentraties van zowel fijn stof (PM_{10}) als stikstofdioxide (NO_2) met minder dan 3% van de grenswaarde ($1,2 \mu g/m^3$ PM_{10} of NO_2 en $0,75 \mu g/m^3$ $PM_{2.5}$ jaargemiddeld);
4. een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL). (Het programma bevat een pakket maatregelen dat erop gericht is om grote ruimtelijke projecten tijdig aan de grenswaarden te laten voldoen.)

Sinds 2011 zijn de grenswaarden (jaargemiddelde en 24-uursgemiddelde concentratie) voor PM_{10} in werking. Voor NO_2 geldt dat vanaf 2015 moet worden voldaan aan de (jaargemiddelde en uurgemiddelde) grenswaarden.

9.6.2 Gevolgen van bouwplan voor luchtkwaliteit

Het onderhavige plan is zodanig kleinschalig dat hierop het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing is (hierna ook: NIBM). De grens op grond van dit besluit is immers meer dan 1.500 woningen⁹.

De functiewijziging naar horeca draagt in niet betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit als het gaat om emissies vanwege de verkeersaantrekkende werking. Uit de NIBM-tool¹⁰ blijkt dat pas vanaf 1.280 motorvoertuigen per dag extra, in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Zoals blijkt uit paragraaf 7.1 wordt dit aantal bij lange na niet gehaald.

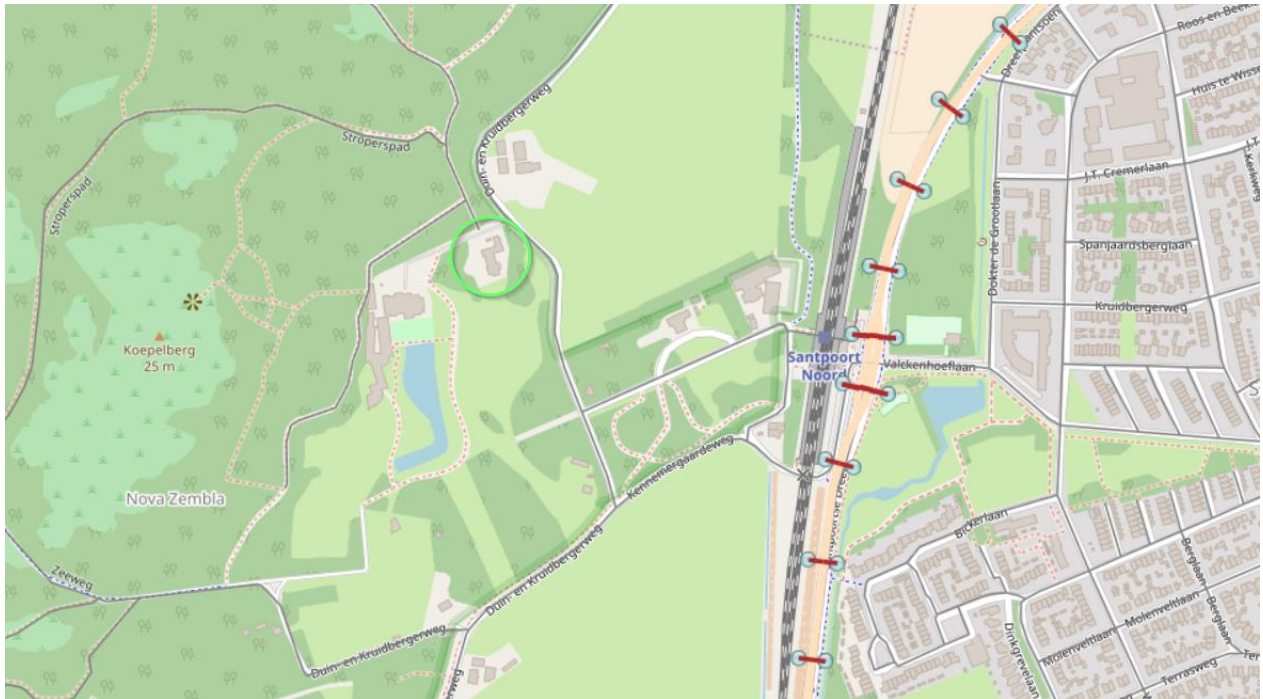
Voor wat betreft emissies van stookinstallaties worden evenmin grote wijzigingen verwacht. De omvang van het gebouw zal immers niet wijzigen en enerzijds kan van een horecafunctie een iets grotere energievraag worden verwacht (vaker openen/sluiten van buitendeuren, groter warmwater gebruik) maar anderzijds zal de verdiepingvloer extensief worden gebruikt en enkel tot vorstvrij niveau worden verwarmd.

9.6.3 Invloed van omgevingslucht op bouwplan

Buiten de aanwezige wegenstructuur zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen activiteiten welke de kwaliteit van de buitenlucht als beschreven in de titel 5.2 en bijlage 2 van de Wet milieubeheer significant beïnvloeden.

⁹ Bijlage 3a, voorschrift 3A2 van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) – uitgaande van een bepalende ontsluitingsweg.

¹⁰ <https://www.nsl-monitoring.nl/>



Figuur: uitsnede kaart met rekenpunten NSL-monitoringstool (NO_2 – 2016)

Via de landelijke voorziening NSL-monitoringstool¹¹ wordt de (geprognosticeerde) luchtkwaliteit in Nederland in beeld gebracht. In de navolgende tabel is hiervan een overzicht gegeven voor de dichtstbijgelegen relevante weg, de Santpoortse Dreef. Via de rekentool 2017 kunnen de jaren 2016, 2020 en 2030 in beeld worden gebracht. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen tot 10 jaar na vaststelling van het planologisch besluit. Hierbij geldt in principe dat voor de toekomst rekening wordt gehouden met een verkeerstoename ten opzichte van het huidige verkeersbeeld. Tegelijkertijd wordt naar de toekomst toe ook rekening gehouden met een afname van de emissies per voertuig.

¹¹ <https://www.nsl-monitoring.nl/>

Monitoring NSL 2016			
	stof	berekening	norm
Rekenjaar 2016			
	NO ₂	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m ³	
Rekenjaar 2020			
	NO ₂	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m ³	
Rekenjaar 2030			
	NO ₂	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10C}	<35 µg/m ³	40 µg/m ³ jaargemiddelde
	PM _{10d}	<35 dagen	<35 dagen/jaar >50 µg/m ³
	PM _{2,5}	<20 µg/m ³	25 µg/m ³ jaargemiddelde
	EC	<0,75 µg/m ³	

Zoals uit de tabel blijkt wordt voor de locatie Santpoortse Dreef voor de rekenjaren 2015, 2020 en 2030 geen (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen voor wat betreft de (bepalende) parameters NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} geprognosticeerd. Er wordt tevens voldaan aan de blootstellingsconcentratieverplichting van 20 µg/m³ lucht voor PM_{2,5} (BCV). Voor elementair koolstof EC) wordt voldaan aan de algemeen geaccepteerde voorkeursgrenswaarde van minder dan 1,5 µg/m³ (geen wettelijke norm).

Gelet op deze achtergrondwaarden is op dit punt hoe dan ook geen sprake van een locatie waar sprake is van een (dreigende) overschrijding van de luchtkwaliteitseisen. In die zin is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en werkklimaat.

Mede gelet op de geldende bestemming en de daarvan te verwachten emissies (verkeersaantrekkende werking of anderszins) behoeft van onderhavig bouwplan geen significante invloed op de lokale luchtkwaliteit te worden verwacht. Overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen als gevolg van dit plan en andere negatieve effecten voor de lokale luchtkwaliteit dan ook uitgesloten.

9.7 Externe veiligheid

9.7.1 Algemeen juridisch kader

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar. (De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen de 10^{-6} begrenzing/plek = 1:1.000.000, 10^{-5} = kans van 1:100.000).

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Voor wat betreft het groepsrisico spelen ook andere aspecten een rol, zoals de afstand van de ontwikkeling tot aan de risicobron, de snelheid waarmee een calamiteit zich kan ontwikkelen alsook de duur van een calamiteit, de toename van het groepsrisico t.o.v. de bestaande situatie, het nut en de noodzaak van de beoogde ontwikkeling, de aanwezigheid van bouwwerken welke kunnen worden gebruikt om te schuilen, de voorhanden of te realiseren infrastructuur welke dienst kan doen als vluchtroute en de mate waarin de aanwezige personen zelfredzaam zijn (in staat om zichzelf en anderen te helpen en te (helpen) vluchten).

Vanuit de rijksoverheid wordt daarbij het belang van voldoende zelfredzaamheid benadrukt. Tot slot speelt ook de aard van het risico (waaronder de beheersbaarheid in geval van een incident) en de responstijd van de hulpdiensten een rol.

9.7.2 Beleid

Bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening dient te voldoen aan de richtlijn van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR). Hier zal ook aan worden voldaan.

Doormiddel van de campagne "Goed voorbereid heb je zelf in de hand" wordt vanuit gemeente en Veiligheidsregio zorg gedragen voor goede voorlichting en instructie van de binnen het gebied aanwezige personen.

Indien aan de orde kunnen ook maatregelen ten aanzien van het bouwwerk worden voorgeschreven, zoals afsluitbare deuren, ramen, ventilatieopeningen en afsluitbare en uitschakelbare luchtverversingssystemen een hogere weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van buitengevels alsook situering van extra (nood)uitgangen van een risicobron af. Toetsing vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen.

9.7.3 Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

Voor onderhavig plan is geen sprake van nieuwe kwetsbare objecten. Immers de huidige woonbestemming en de toekomstige horecafunctie betreffen beide kwetsbare objecten. Het bouwplan zelf heeft geen betrekking op een risicovolle inrichting of andere risicovolle functie.

Uit raadpleging van de risicokaart is gebleken dat zich in de nabijheid van de planlocatie geen risicobronnen bevinden (zie volgende figuur). De dichtstbij gelegen functie met een extern veiligheidsrisico betreft een hogedruk gasleiding. Deze leiding heeft evenwel geen gevolgen voor het veiligheidsrisico op de planlocatie. Dit geldt ook voor andere transportroutes, waaronder de spoorverbinding. Evenmin is gebleken van in de omgeving aanwezige propaantanks of risicovolle inrichtingen.



Figuur: uitsnede risicokaart (Bron www.risicokaart.nl)

9.7.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid (individueel risico en groepsrisico) de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

9.8 Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van bodem, geluid, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen aspecten die onderhavig plan in de weg staan.

10. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

Het onderhavige plan heeft betrekking op gronden welke in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De uitvoering komt dan ook niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

10.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om een vergoeding te vragen voor schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

De projectomgevingsvergunning zal moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment dat de projectomgevingsvergunning is verleend, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, is door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt.

10.3. Besluitvormingsprocedure

Overeenkomstig het Besluit omgevingsrecht (Bor) dient op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg plaats te vinden met organisaties en instanties die mogelijk een ruimtelijk belang hebben in of bij het plangebied.

<...>

De ontwerp vergunning met bijlagen heeft ter inzage gelegen van <...> tot <...>. Er zijn <...> zienswijzen ingediend.

<...>

11. Conclusie

Het plan wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk en milieukundig aansluit bij de karakteristieken en randvoorwaarden geldend voor het gebied. Het plan voldoet op de beoordeelde aspecten eveneens aan de beleidsmatige en wettelijke kaders. Er zijn dan ook geen aspecten die zich verzetten tegen onderhavige ontwikkeling.

Bijlagen

Bijlage 1 – Tekening parkeren

Bijlage 2 - Depositieonderzoek