



Ruimtelijke Onderbouwing Weesp

Bed & Breakfast boerderij Honswijck

De heer N.C. Pronk en mevrouw I. Wortel

22 februari 2012
Definitief rapport
9W2167



ROYAL HASKONING
Enhancing Society

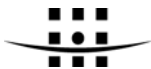


HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTE & MOBILITEIT

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 10 443 36 66 Telefoon
(010) 4433 688 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel Ruimtelijke Onderbouwing Weesp
Bed & Breakfast boerderij Honswijck
Verkorte documenttitel ROB Honswijck
Status Definitief rapport
Datum 22 februari 2012
Projectnaam ROB Weesp
Projectnummer 9W2167
Opdrachtgever De heer N.C. Pronk en mevrouw I. Wortel
Referentie 9W2167/R00008/901862/Rott

Auteur(s) ing. S.P.W. Balla
Collegiale toets ir. H.F. Zwaan
Datum/paraaf
Vrijgegeven door ir. H.F. Zwaan
Datum/paraaf



INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Beoogde ontwikkeling	1
1.2.1 Huidige situatie	1
1.2.2 Toekomstige situatie	2
1.3 Ligging locatie	3
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	3
2 BELEID	5
2.1 Beleidskader	5
2.2 Rijksbeleid	5
2.3 Provinciaal beleid	6
2.4 Regionaal beleid	9
2.5 Gemeentelijk beleid	10
2.6 Conclusie	11
3 MILIEUASPECTEN	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Archeologie, cultuurhistorie en Landschap	13
3.3 Bodem	13
3.4 Ecologie	13
3.5 Externe veiligheid	14
3.6 Geluid	15
3.7 Geur	15
3.8 Luchtkwaliteit	16
3.9 Mobiliteit	17
3.10 Water	17
4 UITVOERBAARHEID	19
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

BIJLAGEN:

-
1. Verbeelding

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer N.C. Pronk en mevrouw I. Wortel zijn voornemens een bed & breakfast te realiseren in het bijgebouw, een leegstaande schuur aan de Lange Muiderweg 30 te Weesp.

De gewenste activiteit past echter niet binnen het bestemmingsplan. Om een planologisch juridische basis te creëren is er een omgevingsvergunning nodig, waarbij afgeweken wordt van het vigerende bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing hoort bij de omgevingsvergunning (NL.IMRO.0457.BP02PB01LG-on01).

Op de planlocatie rust de bestemming 'Agrarisch gebied met natuurlijke en landschappelijke waarden'. Op 24 juni 2010 heeft de raad van de gemeente Weesp besloten in beginsel medewerking te verlenen aan het vestigen van bed & breakfast (B&B) activiteiten.

1.2 Beoogde ontwikkeling

1.2.1 Huidige situatie

Het voorhuis van de oude boerderij stamt uit ongeveer 1650 en de oude deel uit ongeveer 1850. Dit pand is een Rijksmonument en wordt grotendeels door de heer Pronk en mevrouw Wortel opgeknapt en onderhouden. De schuur, die er naast staat, was voorheen in gebruik als varkensstal, maar staat momenteel leeg. Dit pand is geen rijksmonument maar heeft wel een karakteristiek uiterlijk en staat in het aanzicht van de doorgaande weg Lange Muiderweg. Het vee heeft al jaren een ander onderkomen en de schuur is lange tijd een algemene opslagplaats geweest. Momenteel heeft de schuur geen functie meer voor het bedrijf. De staat van onderhoud van de schuur gaat achteruit.



Afbeelding 1.1: Boerderij Honswijck en bijbehorende schuur (foto rechts)

De boerderij is in eigendom van N.C. Pronk en bestaat uit 27,5 hectare. Op de boerderij is een melkveehouderij gevestigd. Hier zijn gemiddeld 30 melkkoeien en 30 stuks droog/jongvee op het bedrijf. Naast het melkveebedrijf is N.C. Pronk ook eigenaar van loon- en aannemingsbedrijf N.C. Pronk.

De voormalige varkensstal heeft een omvang van circa 6 bij 11 meter en staat nu leeg. De totale schuur, inclusief de aanbouw aan de zijkant heeft een omvang van circa 11 bij 11 meter. Het pand is verouderd en dient gerestaureerd te worden. Deze restauratie is gaande, momenteel worden de zolderbalken vernieuwd. Daarna gaat de zoldervloer erop met de spanten en wordt het dak vernieuwd.



Afbeelding 1.2 Betreffende schuur, vooraanzicht (links) en foto binnenzijde tijdens werkzaamheden vloer (rechts)

1.2.2 Toekomstige situatie

Om weer een bestemming te geven aan de schuur en de onkosten terug te verdienen, is het idee ontstaan om een B&B gastenverblijven te realiseren. De heer Pronk en mevrouw Wortel willen gasten een kans bieden te overnachten op een unieke plek met een agrarische functie.

Het project betreft een verblijfsaccommodatie op een agrarisch bedrijf, in de vorm van 2 ingerichte tweepersoons gastenverblijven en 1 ingericht vierpersoons gastenverblijf. Er zal gestart worden met de twee tweepersoons gastenverblijven en deze zullen in het deel van de schuur met de punt komen. Later zal mogelijk het vierpersoons gastenverblijf in het andere deel van de schuur gerealiseerd worden.

Een gastenverblijf biedt plaats aan 2 of 4 volwassenen en is alleen bestemd voor korte verblijfsrecreatie en dus niet voor permanente bewoning.

Het eigendom blijft in de nieuwe situatie gelijk aan de huidige situatie.



Afbeelding 1.3: Voorbeelden

1.3 Ligging locatie

De planlocatie is gelegen in het landelijk gebied aan de oostkant van de Vecht en de fortenroute in de gemeente Weesp. De locatie ligt nabij de A1 en is van daaruit goed bereikbaar. Op de onderstaande figuur is de ligging globaal geduid (zie afbeelding 1.4).



Afbeelding 1.4: Globale ligging locatie (cirkel) en directe omgeving.

Boerderij Honswijk ligt dicht bij het Muiderslot en het Naardermeer en de kernen Weesp, Muiden en Amsterdam liggen in de nabije omgeving en zijn goed bereikbaar.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor dit gebied is Bestemmingsplan Landelijke gebied ten oosten van de Vecht vastgesteld. Dit bestemmingsplan is door de Raad van de gemeente Weesp op 19 oktober 1994 vastgesteld en de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben het bestemmingsplan op 6 juni 1995 goedgekeurd.



Momenteel is de gemeente Weesp bezig het bestemmingsplan te herzien. Echter past de planning van de herziening niet in de planning van de realisatie van de B&B, mede in verband met subsidietermijnen. Er wordt dus gekozen om vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan om met een omgevingsvergunning (met 3.4 Awb) de activiteit B&B te verlenen.

2 BELEID

2.1 Beleidskader

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de belangrijkste (beleids)documenten en nota's van de Rijksoverheid, de provincie Noord-Holland en de gemeente Weesp. Deze beleidsdocumenten zijn van toepassing op deze ruimtelijke onderbouwing.

2.2 Rijksbeleid

Ontwerp structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 14 juni 2011 de nieuwe Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangeboden aan de Tweede Kamer. Naar verwachting stelt het kabinet het definitieve beleid vast in het najaar van 2011.

De ontwerp structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid zal in ieder geval de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het rijk los.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Nota Ruimte

Het rijk voert met de Nota Ruimte een integraal beleid voor ruimtelijke ordening. Daartoe zijn in de Nota Ruimte de verschillende fysieke beleidsthema's waarover het rijk zeggenschap heeft, samengebracht in het nationaal ruimtelijk beleid. De Nota Ruimte fungeert als (ruimtelijke) basis voor een aantal sectorale beleidsuitwerkingen. Dat zijn de Nota Mobiliteit (ministerie van verkeer en waterstaat), de Agenda Vitaal Platteland (ministerie van landbouw, natuurbeheer en voedselveiligheid) de Gebiedgerichte economische perspectieven (ministerie van economische zaken), het Actieprogramma Cultuur en Ruimte (ministerie van onderwijs, cultuur en wetenschappen) en een aantal gebiedsspecifieke beleidsnota's zoals de PKB Derde Nota Waddenzee en de PKB Ruimte voor de Rivier.

Het Rijk hanteert in de Nota Ruimte vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

Nota Ruimte geeft kansen voor nieuwe ontwerpen en biedt ruimtelijke randvoorwaarden voor de waarborging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden.

Om de doelstellingen uit de Nota Ruimte te bereiken, heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', de kernkwaliteiten van (inter)nationaal belang in de Nota Ruimte vastgelegd. Deze kernkwaliteiten vormen in de nota samen de 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. Deze vormt een set van kaders en randvoorwaarden waar binnen lagere overheden en particulieren de ruimte hebben om zelf plek te vinden voor verschillende ruimtevrugnende functies als wonen, werken, recreëren en natuur.

2.3 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Holland Zuid (2003)

De provincie Noord-Holland heeft in het streekplan Noord-Holland zuid zeven opgaven geformuleerd. Het streekplan geeft een beeld van het ruimtelijke beleid tot circa 2020.

De opgave met betrekking tot het landschap is het doel het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteit en het ontwikkelen van waardevolle landschappen. Hierbij wordt ruimte gegeven voor recreatief medegebruik. Behoud van cultuurhistorische structuren speelt hierbij een hoofdrol. Deze dienen als een inspiratiebron voor versterking van ruimtelijke identiteiten.

De regio heeft toeristisch-recreatieve potenties, die benut kunnen worden door de binnenlandse markt. Ingezet wordt op kleinschalige ontwikkelingen zoals het verbeteren van de watersport, arrangementen, agrotourisme en het benutten van de cultuurhistorische waarden. De recreant is een medegebruiker van de natuurgebieden.

De provincie gaat in de periode tot 2020 aan de volgende aspecten werken:

- de landschappelijke kwaliteiten behouden en versterken;
- ruimte vinden voor waterberging;
- cultuurhistorische structuren behouden;
- zorgen voor een betere bereikbaarheid;
- bijdragen aan een economische bestaansbasis voor de landbouw.

Opgave tot 2030 is het versterken en aanvullen van de blauwgroene structuur. Dit is aanvullend op de programma's die momenteel in uitvoering zijn.

Deze blauwgroene structuur zal:

- de eigen identiteit van het landschap versterken;
- de unieke natuurwaarden binnen het gebied veiligstellen en robuuster maken;
- van directe (gebruiks)waarde zijn voor de mensen die hier wonen, werken en recreatie;
- ruimte biedt aan waterbeheer (combinatie met ruimte voor water).

Structuurvisie Noord Holland 2040

De provincie Noord-Holland streeft naar het aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationale concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemeigenschappen blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, te werken en om te bezoeken.

In de hele provincie is de identiteit van de landschappen versterkt met behoud door ontwikkeling en transformatie. Deze landschappen zijn een veelgenoemde reden voor mensen om in Noord-Holland te willen wonen, werken en recreëren. De afwisseling tussen stad en open landschap is hier een belangrijk onderdeel van. De landschappen rond de steden zijn toegankelijk voor recreatie. De landbouwgebieden rond steden zijn gericht op kleinschalige productie, streekproducten, educatie, 'zorglandbouw' en natuur en landschapsbeheer. Door de hele provincie zijn nieuwe recreatieve routes aangelegd voor wandelen, fietsen en varen. De natuur en bijbehorende soortenrijkdom in planten en dieren heeft de ruimte gekregen in de Ecologische Hoofdstructuur. De kustplaatsen aan de Noordzee zijn met behoud en versterking van hun identiteit verder ontwikkeld tot bestemmingen van (inter)nationale allure.

Uitgangspunt voor het recreatiebeleid in relatie tot verstedelijking is intensieve recreatiegebieden dicht bij de steden, en extensieve recreatie op verdere afstand. Vooral in het zuidelijke deel van Noord-Holland, binnen het werkingsgebied van de Metropoolregio Amsterdam, kan het landelijk gebied gezien worden als recreatiegebied voor de stedeling. De provincie Noord-Holland streeft naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur: verbindingen tussen bestaande recreatiegebieden en het recreatief medegebruik van natuur en landbouwgebieden. Opgave is om het landschap beter 'beleefbaar' te maken. Invulling vindt plaats binnen het metropolitaans landschap en daarbinnen onder andere door herijking van het bufferzonebeleid.

Er is behoefte aan ruimte voor groei van toeristische en recreatieve ondernemers. De ruimtevraag voor deze recreatieve en toeristische voorzieningen valt vrijwel altijd buiten Bestaand Bebouwd Gebied. De provincie Noord-Holland heeft de gevraagde ruimtebehoefte tot 2015 in kaart gebracht. Aan uitbreiding van bungalowparken, hotelcapaciteit, toeristische plaatsen op campings en (vergroting van) ligplaatsen in jachthavens is vooral behoefte. Voor veel campings is herstructurering noodzakelijk, waarvoor 60 hectare nodig zijn, grotendeels in het noorden van de provincie. Bij bungalowparken wordt de extra benodigde ruimte geschat op 100 hectare. Om in de toenemende vraag naar hotelovernachtingen te kunnen voorzien in de metropoolregio zijn buiten Amsterdam nog 6000 hotelkamers extra nodig. De provincie gaat er vanuit dat dit in principe binnenstedelijk kan worden opgelost en heeft hierover in de Metropoolregio Amsterdam afspraken gemaakt. De provincie Noord-Holland zorgt dat de watersportvoorzieningen binnen de provincie van hoge kwaliteit zijn en ondersteunt de in ontwikkeling zijnde plannen voor jachthavens, onder voorwaarde dat uit de Passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet blijkt dat er geen negatieve effecten zijn op de te beschermen natuurwaarden of dat deze negatieve effecten kunnen worden gecompenseerd. Daarnaast is voor een aantal regionale en bovenregionale toeristische en recreatieve voorzieningen een locatiekeuze aan de orde (bijvoorbeeld motorcrossterrein, kartbaan). Solitaire vestiging van leisurevoorzieningen in het landelijk gebied is, onder de voorwaarden genoemd in de provinciale Detailhandels- en leisurevisie, wel mogelijk, omdat sommige vormen van leisure niet kunnen worden ingepast in stedelijk gebied, zoals thema- en attractieparken al dan niet in combinatie met recreatiewoningen. De provincie Noord-Holland hanteert bij alle bovenstaande ontwikkelingen haar uitgangspunten op het gebied onderbouwing van nut en noodzaak, zo veel mogelijk het oplossen van samenhangende opgaven (bijvoorbeeld bereikbaarheid, leefbaarheid en milieu) en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit. De provincie Noord-Holland neemt in haar afweging van nut en noodzaak de behoefte aan geschikte ruimte voor de recreatief toeristische sector mee.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2010

Op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie door Provinciale Staten vastgesteld. Met de verordening stelt de provincie Noord-Holland regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De regels in de verordening hebben betrekking op het gehele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. De voorschriften in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (Structuurvisie Noord-Holland 2040).

Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

Een bestemmingsplan voorziet slechts in de mogelijkheid dat agrarische gebouwen inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, al dan niet als nevenfunctie, op het bouwperceel worden gebruikt voor kleinschalige vormen van (bijzondere) huisvesting, werken, recreatie en zorgfuncties indien:

- de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet wordt beperkt;
- de mogelijkheid van buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch gebruik wordt geregeld in het bestemmingsplan;

- de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- eventuele extra parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
- ingeval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties;
- ingeval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden en;
- in geval van functiewijziging naar burgerwoning na volledige agrarische bedrijfsbeëindiging dit uitsluitend gesitueerd wordt in het voormalige agrarische hoofdgebouw waarbij karakteristieke boerderijen gesplitst mogen worden indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

2.4 Regionaal beleid

Leidraad verbrede landbouw & vrijkomende agrarische bebouwing

De Amstel, Gooi en Vechtstreek is een bijzonder gebied, gekenmerkt door landelijke rust, openheid, natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Het landelijk gebied is een grote verandering ondergaan. Veelal wordt het landelijke gebied gebruikt als recreatieve doeleinden. Binnen de agrarische sector vindt een driedeling plaats. Een aantal agrariërs richt zich volledig op de oorspronkelijke productietak, waarbij intensivering, schaalvergroting en specialisatie sleutelbegrippen zijn. Een andere groep richt zich naast hun agrarische productietak op andere bijverdiensten, ook wel aangeduid als verbrede landbouw.

Bij het opstarten van verbrede landbouwactiviteiten zijn de volgende aspecten van belang:

- om te voorkomen dat er te veel concurrentie ontstaat van eenzelfde soort activiteit, is marktoriëntatie noodzakelijk;
- er dient rekening te worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving die betrekking heeft op de betreffende activiteit en zijn omgeving;
- voor een aantal vormen van verbrede landbouw kan oriëntatie op belangenorganisaties van belang zijn (Hotel de Boerenkamer, Groene Hart Landwinkels, Creatief op Veen);
- aan verbrede landbouw kunnen overheidssubsidies verbonden zijn (Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer, Investeringsregeling Landelijk gebied).

Voor de gemeenten is bij het toetsen van activiteiten in het kader van verbrede landbouw van belang dat:

- kansen voor de één gevolgen kunnen hebben voor (de omgeving van) anderen (verkeersoverlast, milieuhinder, verstoring door recreanten);
- rekening dient te worden gehouden met de bestaande wet- en regelgeving.

Elke vorm van verbrede landbouw draagt bij aan het in stand houden van het bedrijf en dus indirect aan het beheer van het landschap. Verbrede landbouw heeft vaak een relatie met natuur- en landschapsonderhoud, recreatie en toerisme, zorg of verkoop van (streek) eigen producten. Hieronder vallen ook de bed & breakfast activiteiten.

2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Weesp 2030

In september 2001 is de Structuurvisie Weesp 2030 vastgesteld. De structuurvisie is opgesteld omdat een kwaliteitsslag nodig is: transformatie van het bestaand stedelijk gebied, kwaliteitsverbetering van het landelijke gebied, alsmede een verbetering van de relatie tussen stad en land. De structuurvisie moet sturing geven aan de gewenste ontwikkelingen en deze in onderlinge samenhang zien.

Gesteld wordt dat de cultuurlandschappen rond Weesp als gevolg van het agrarisch gebruik een hoge landschappelijke kwaliteit hebben. Er worden de volgende opgaven voor het landelijk gebied genoemd:

- investeren in plattelandontwikkeling;
- tegengaan van versnippering van landbouwareaal;
- zorgen voor een sterke, gezonde landbouw;
- toegankelijk maken van het platteland: realiseren van een netwerk van polderpaden en watergangen;
- investeren in landschapsbouw;
- zonering van het recreatieve gebruik;
- aanleg van goede ecologische verbindingen;
- verhogen van de natuurwaarden van het agrarisch gebied;
- toegankelijk maken van de oevers van de Vecht;
- voortzetting herstructurering van de woonboten langs de Vecht;
- uitbreiding van de mogelijkheden voor woongebieden op het water;
- toegankelijk maken van natuurgebieden, zoneren van het gebruik;
- onderzoek naar nieuwe mogelijkheden voor wonen in het buitengebied;
- verbeteren lokale verkeersstructuur.

Voor een gezond platteland is het belangrijk dat wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkelingen. Een samenwerking van boeren in de vorm van coöperaties kan nieuwe gewenste ontwikkelingen een plaats geven. Te denken valt aan het produceren en distribueren van streekelijke producten of het oprichten van een hotel (zoals in de Peel, waar de kamers niet in één gebouw, maar verspreid over verschillende boerderijen liggen). Een coöperatie zou bijvoorbeeld ook voor waterberging kunnen zorgen of het netwerk van polderpaden en watergangen ontwikkelen en beheren. Zo een coöperatie zou bij voorkeur de gehele polder moeten omvatten en niet alleen het gedeelte van de gemeente Weesp. Daarmee is er meer garantie op een ruimtelijke eenheid in het gebied.

Nota Toerisme – Recreatie Gemeente Weesp 2007-2017

De ambitie van de gemeente Weesp en haar partners is in de periode 2007 – 2017 uit te groeien tot een levendige bloeiende toeristische gemeente, op basis van het eigen gezicht, door het bestaande en potentiële aanbod zichtbaar te maken en de belevingswaarde te vergroten en te versterken en door Weesp te promoten.

In september 2007 is de Nota Toerisme en Recreatie opgesteld en in januari 2008 is deze vastgesteld door de raad.

Weesp is aantrekkelijk voor bezoekers om het water, de rivier De Vecht, de havens, de historische en gezellige binnenstad, de natuur, het prachtige plassen gebied in de omgeving en de spraakmakende evenementen, waaronder het Sluis- en Bruggenfeest. De gemeente Weesp en de Weespers zijn trots op Weesp, op het fijnzinnige karakter van de stad, op de nog verborgen schatten aan cultuur, natuur en historie.

Het aantal Bed & Breakfasts in Nederland is de afgelopen jaren sterk gestegen. Van de huidige B&B's is 45% in de afgelopen 3 jaar opgericht. De gemiddelde bezettingsgraad op jaarbasis is 26%. Groepsaccommodaties in de vorm van slaapzalen zijn verouderd. Daarvoor in de plaats zijn groepsaccommodaties met 3-4 persoonskamers en appartementen in opkomst.

De belangrijkste actiepunten van de Nota Toerisme - Recreatie zijn:

- ontwikkeling van een organisatie: Stichting Vestingstad Weesp;
- profilering en gebiedspromotie van Weesp Vestingstad;
- het vestingverleden van Weesp zichtbaar en beleefbaarder maken;
- strategische samenwerking aangaan op projectniveau met partners.

Regionaal en nationaal niveau;

- meegaan in de economische en toeristische ontwikkeling van Groot Amsterdam en
- het wettelijk kader van het toeristisch recreatief beleid vastleggen.

2.6 Conclusie

Het beleid streeft naar goede voorzieningen voor recreatie, waaronder bed & breakfast. Het provinciaal beleid geeft kansen voor kleinschalige recreatie/toerisme. Ook in de structuurvisie Noord-Holland wordt gezegd dat er behoefte is aan recreatieve ondernemers. Het gemeentelijk beleid gaat gericht in op bed & breakfast activiteiten. Kortom, de realisatie van het bed & breakfast past binnen het beleid.



3 MILIEUASPECTEN

3.1 Inleiding

Om na te gaan of de locatie geschikt is voor de beoogde functie, dienen de verschillende milieuaspecten te worden beschouwd. In dit hoofdstuk worden de essentiële aspecten toegelicht.

3.2 Archeologie, cultuurhistorie en Landschap

De schuur is geen monumentaal pand. Bovendien zal de schuur niet verdwijnen. Wel zullen er een paar ondergeschikte wijzigingen aan de gevels plaatsvinden. Geconcludeerd kan worden dat het landschap, de archeologie/cultuurhistorie niet zal worden aangetast. Dit aspect is verder niet relevant omdat er geen significante aanpassingen zullen plaats vinden.

3.3 Bodem

Er zullen geen grondwerkzaamheden verricht worden, dus zal de bodem niet worden geroerd. Dit aspect is dus verder niet relevant.

3.4 Ecologie

Wettelijk kader

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet.

Soortenbescherming

Het doel van de Flora- en faunawet is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen worden verleend van de verbodsbepalingen. Het toetsingskader voor deze vrijstellingen is geregeld in een Algemene Maatregel van Bestuur, de AMvB artikel 75.

Er bestaan drie beschermingsregimes voor drie verschillende groepen van beschermde soorten. Voor de algemeen beschermde soorten (tabel 1) geldt een algemene vrijstelling voor ruimtelijke ingrepen. Ook voor de overige beschermde soorten (tabel 2) is vrijstelling mogelijk, mits wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Voor strikt beschermde soorten (tabel 3) kan enkel ontheffing worden verleend na een uitgebreide toetsing.

Gebiedsbescherming

De natuurbeschermingswet biedt een beschermingskader voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Een belangrijk onderdeel van de Natuurbeschermingswet is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten, waarvoor een gebied is aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er schadelijke effecten kunnen optreden, dan dient de initiatiefnemer een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet.

Situatie plangebied

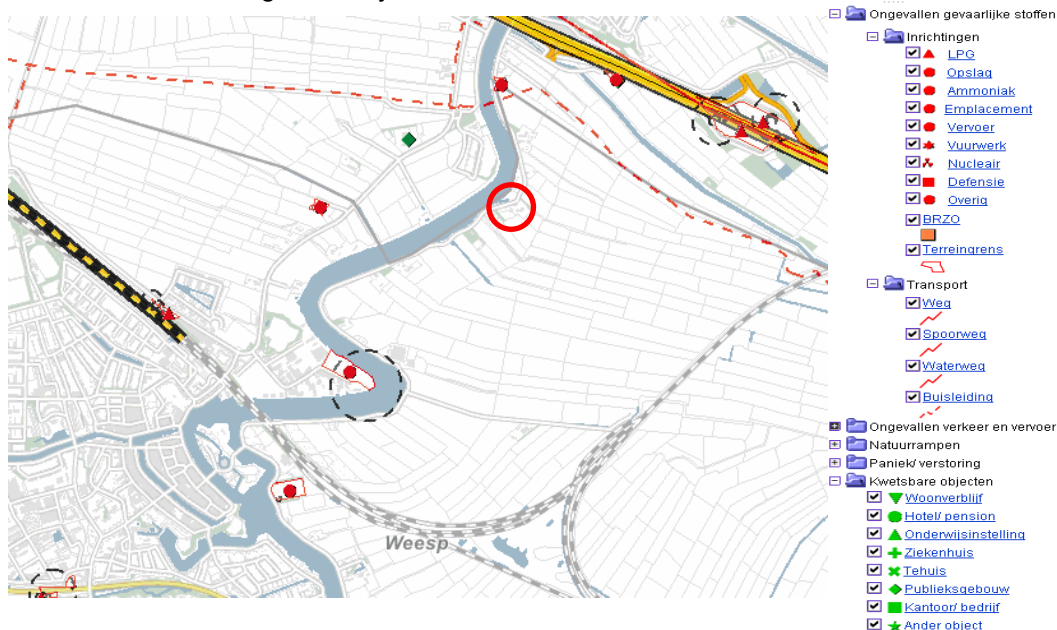
Het huidige type dak is niet geschikt als winterverblijf voor vleermuizen. Een dak met dakpannen geeft wel toegang voor vleermuizen (zomer-, kraam- en paarverblijven) en vogels als huismussen. Permanente effecten zijn dan uit te sluiten. Het dak wordt momenteel vervangen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de natuurwaarden. Voor dit aspect is geen nader onderzoek noodzakelijk.

3.5 Externe veiligheid

Op de risicokaart (zie ook afbeelding 3.1) is te zien dat in de nabijheid van de planlocatie geen risicovolle voorzieningen zijn. Opgrond van deze constatering kan worden gesteld dat aspecten van externe veiligheid geen betekenis hebben zodat nader onderzoek achterwege kan blijven.



Afbeelding 3.1: Risicokaart Weesp met legenda (rode cirkel geeft globale ligging van de planlocatie weer)

Conclusie

Er worden in dit plan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt wat op enige wijze van invloed zouden zijn op het aspect externe veiligheid.

3.6 Geluid

Een bed & breakfast is geen gevoelige functie in het kader van geluidshinder. De geluidssituatie zal ter plaatse niet veranderen. Voor dit aspect hoeft geen onderzoek verricht te worden en is verder niet relevant voor de ontwikkeling

3.7 Geur

De gemeente Weesp heeft geen gemeentelijk geurbeleid en volgt de algemene kaders van de Wet geurhinder en veehouderij. De ligging van het gebied is aan te merken als buitengebied buiten de bebouwde kom.

Bij de gemeente Weesp zijn ten tijde van het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing geen geurklachten voor deze locatie bekend.

Omliggende veehouderijen

Er is een toetsing uitgevoerd of de realisatie van de B&B geen belemmeringen geeft voor de omliggende veehouderijen in de buurt. Hiervoor is navraag gedaan over het vigerende bouwblok van veehouderij aan de Lange Muiderweg 26. Dit is het bouwblok dat het dichtst nabij de beoogde ontwikkeling ligt. Uit de toets blijkt dat afstand tussen de grens van het bouwblok van Lange Muiderweg 26 en de te realiseren B&B meer dan 50 meter bedraagt en daarom geen belemmering vormt voor de veehouderij aan de Lange Muiderweg 26. Ook voor andere bedrijven blijkt de ontwikkeling geen belemmering te vormen.

Eigen veehouderij

De B&B wordt gezien als kleinschalige recreatieve nevenactiviteit. De hoofdactiviteit aan de Lange Muiderweg 30 (de inrichting) is melkrundveehouderij, vallend onder Besluit landbouw milieubeheer. De eigenaren van de B&B zijn dezelfde als van de melkrundveehouderij. In dergelijke gevallen is een dergelijke activiteit (B&B) gelijk aan een bedrijfswoning bij een veehouderij en zijn gebouwen waarin deze activiteiten plaatsvinden niet aan te merken als geurgevoelig voor de eigen stallen. Vanuit de voorliggende opzet en uitvoering van het plan zijn vanuit het aspect geur bekeken *geen* belemmeringen.

Overige bebouwing

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt het realiseren van de B&B functie in de nu leegstaande schuur mogelijk. Aangezien deze functie op zichzelf geen geurhinder tot gevolg heeft is geurhinder in relatie tot overige bebouwing (waaronder bijvoorbeeld Lange Muiderweg 28) niet van toepassing.

Voor de Lange Muiderweg 28 is geur pas relevant wanneer de agrarische functie van Lange Muiderweg 30 wordt uitgebreid in een groter aantal dieren ten opzichte van de huidige onder de geaccepteerde melding/geldende vergunning aanwezige dieren. Dit is echter nu niet aan de orde. Wanneer dit wel het geval is dan zal de melding of vergunningaanvraag moeten worden getoetst op het aspect geur.

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder zijn er voor de ontwikkeling van de nevenactiviteit B&B geen belemmeringen op deze locatie.

3.8 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het Nederlandse wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen', van de Wet milieubeheer. Dit wettelijk stelsel wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' ('Wlk') genoemd. Uit de Wet luchtkwaliteit volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden;
- Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo verbetering van de luchtkwaliteit plaats door mitigerende maatregelen;
- De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de afzonderlijke concentraties van de componenten NO₂ en PM₁₀ veroorzaakt van maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van NO₂ en PM₁₀. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³;
- De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projectsituatie

De toekomstige bed & breakfast zal een verkeersaantrekkende werking hebben waardoor de luchtkwaliteit in de omgeving kan worden beïnvloed. Op basis van de Rekentool¹ van CROW resulteert de B&B (equivalent met 4 eenheden) in een verkeersaantrekkende werking van 7 motorvoertuigen per etmaal. Op basis van de NIBM-tool² kan worden geconcludeerd dat de jaargemiddelde luchtkwaliteitssituatie ten gevolge van de B&B voor de componenten NO₂ en PM₁₀ met minder dan 0,01 µg/m³ zal verslechteren. Deze verandering kan derhalve worden aangemerkt als 'Niet in betekenende mate' bijdragend.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er voor de ontwikkeling van de nevenactiviteit B&B geen belemmeringen op deze locatie.

¹ http://www.crow.nl/nl/Online_Kennis_en_tools/Verkeersgeneratie/Rekentool.html

² <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool>



3.9 Mobiliteit

De locatie is per auto goed bereikbaar. De nieuwe functie zal, gelet op de omvang, niet voor onevenredige verkeersaantrekkende werking zorgen en er blijft sprake van een acceptabele verkeerssituatie.

De noodzakelijke extra parkeerplaatsen zullen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd.

De locatie is minder goed met het openbaar vervoer bereikbaar. De dichtstbijzijnde bushalte is bij Muiden en ligt op ongeveer 10 minuten lopen vanaf de Honswijck.

3.10 Water

In het plangebied komt geen water voor. Dit aspect is dus niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.



4 UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden binnen het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gehele project wordt gecoördineerd door de eigenaar, N.C. Pronk. Tijdens en na de uitvoering van het project worden de resultaten bijgehouden door de eigenaar.

De investeringssubsidie die voor dit project wordt aangevraagd is die van de Groene Uitweg. De overige kosten zijn voor rekening van de eigenaar.

N.C. Pronk stelt zich schriftelijk garant voor het deel dat ten tijde de aanvraag nog niet is toegekend.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg art. 3.1.1 Bro

In deze paragraaf zullen de reacties van de vaste overlegpartners worden beschreven (o.a. provincie, waterschap en leidingbeheerders)

PM

Ter inzage legging

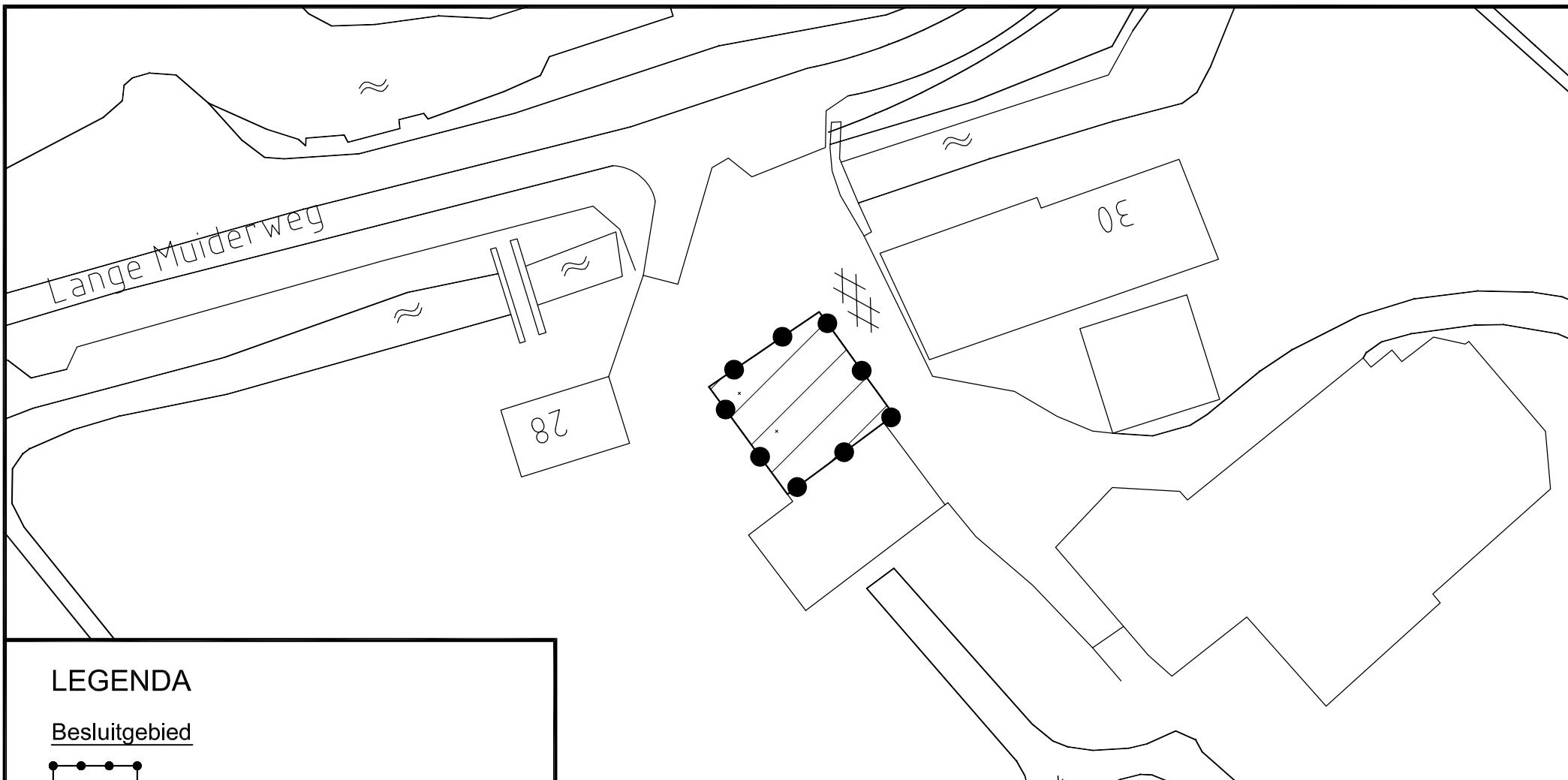
Hier zullen de eventuele reacties uit het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit worden beschreven.

PM



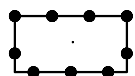


Bijlage 1 **Verbeelding**



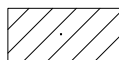
LEGENDA

Besluitgebied



grens besluitgebied

Besluitvlak



besluitvlak

Verklaring



GBKN



Eerste Uitgave		RBUE	SBA	BZW	22.feb.2012
revisie	omschrijving	getek.	gecontr.	accoord	datum
opdrachtgever De heer Pronk en mevrouw Wortel		project Ruimtelijke Onderbouwing Weesp Bed & breakfast Boerderij Honswijk			
omschrijving omgevingsvergunning NL.IMRO.0457.BP02PB01LG-on01 analoge verbeelding		George Hintzenweg 85 Postbus 8520 3009 AM Rotterdam +31 (0)10 44 33 666 +31 (0)10 44 33 688 Info@rotterdam.royalhaskoning.com www.royalhaskoning.com			
formaat A4	schaal 1:500	fase definitief	projectnummer 9W2167		tekeningnummer / 0372001

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 (0)10 44 33 666
+31 (0)10 44 33 688
Info@rotterdam.royalhaskoning.com
www.royalhaskoning.com

Telefoon
Fax
E-mail
Internet

HASKONING NEDERLAND B.V.
a control of



ROYAL HASKONING
Vestiging Rotterdam