

# Waarlandsweg 16, Waarland

Bestemmingsplan

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| <b>opsteller</b>     | R. Dekker, DNS Planvorming BV         |
| <b>projectnummer</b> | 1077                                  |
| <b>versie</b>        | NL.IMRO.0441.BPLGHWaarlandsweg16-VA01 |
| <b>datum</b>         | 19 september 2023                     |

# Inhoudsopgave

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| TOELICHTING .....                                                            | 4  |
| 1 Inleiding.....                                                             | 5  |
| 1.1 Aanleiding en doel .....                                                 | 5  |
| 1.2 Ligging plangebied.....                                                  | 5  |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan .....                                            | 5  |
| 1.4 Leeswijzer .....                                                         | 6  |
| 2 Het project.....                                                           | 7  |
| 2.1 Bestaande situatie .....                                                 | 7  |
| 2.2 Ruimtelijke context.....                                                 | 7  |
| 2.3 Toekomstige situatie .....                                               | 8  |
| 3 Beleid .....                                                               | 10 |
| 3.1 Inleiding.....                                                           | 10 |
| 3.2 Rijksbeleid.....                                                         | 10 |
| 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                                  | 10 |
| 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....                                | 10 |
| 3.2.3 Nationaal waterbeleid .....                                            | 11 |
| 3.2.4 Conclusie Rijksbeleid .....                                            | 12 |
| 3.3 Provinciaal beleid .....                                                 | 12 |
| 3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020 ..... | 12 |
| 3.3.2 Conclusie provinciaal beleid .....                                     | 13 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....                                                | 14 |
| 3.4.1 Omgevingsvisie Schagen .....                                           | 14 |
| 3.4.2 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit .....                              | 14 |
| 3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid .....                                    | 14 |
| 4 Milieu- en omgevingsaspecten .....                                         | 15 |
| 4.1 Archeologie .....                                                        | 15 |
| 4.2 Cultuurhistorie .....                                                    | 15 |
| 4.3 Bodemkwaliteit .....                                                     | 15 |
| 4.4 Water.....                                                               | 16 |
| 4.5 Natuur .....                                                             | 17 |
| 4.6 Bedrijven en Milieuzonering.....                                         | 17 |
| 4.7 Verkeer en parkeren .....                                                | 18 |
| 4.8 Geluid .....                                                             | 19 |
| 4.9 Luchtkwaliteit.....                                                      | 19 |
| 4.10 Externe veiligheid.....                                                 | 20 |
| 4.11 Duurzaamheid.....                                                       | 20 |
| 4.12 M.e.r.-beoordeling.....                                                 | 20 |
| 4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten .....                            | 21 |
| 5 Juridische planbeschrijving .....                                          | 22 |
| 5.1 Algemeen.....                                                            | 22 |
| 5.2 Verbeelding .....                                                        | 22 |
| 5.3 Planregels .....                                                         | 22 |
| 5.4 Handhaafbaarheid .....                                                   | 24 |

|     |                                        |    |
|-----|----------------------------------------|----|
| 6   | Financiële uitvoerbaarheid.....        | 25 |
| 7   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 26 |
| 7.1 | Inspraak en overleg .....              | 26 |
| 7.2 | Procedure.....                         | 26 |

## TOELICHTING

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Stal Marcel Beukers is sinds 1999 gevestigd aan de Waarlandsweg 16 in Waarland en heeft behoefte aan uitbreiding. Het betreft een goed lopend bedrijf dat voorziet in een grote behoefte. De uitbreiding die het bedrijf in de afgelopen jaren heeft doorgemaakt toont dit aan. De wens is om het bouwvlak uit te breiden zodat invulling kan worden gegeven aan de realisatie van een tweede trainingshal en herinrichting van het terrein.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

De locatie betreft Waarlandsweg 16 in Waarland. Het plangebied is hieronder op een luchtfoto weergegeven.

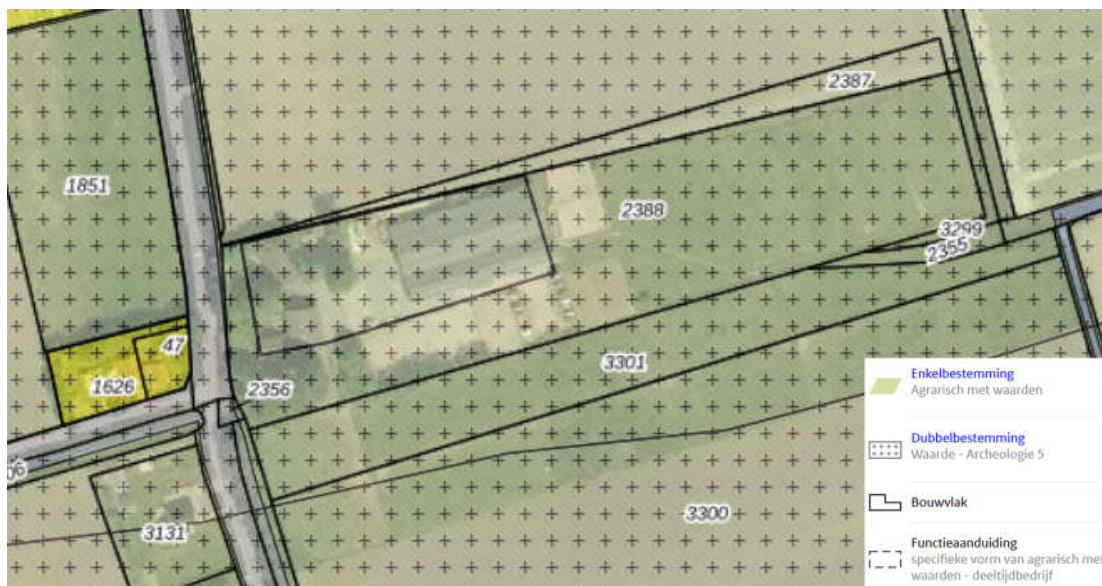


*Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied*

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Harenkarspel', vastgesteld op 18 december 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. De locatie is bestemd als Agrarisch met waarden. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Binnen het bouwvlak geldt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – deeltijdbedrijf'. Deze aanduiding stamt nog uit de tijd, voor 1998, dat hier een deeltijdbedrijf aanwezig was. De bestemming komt niet overeen met de huidige bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zijn de uitbreidingsplannen niet passend binnen het aanwezige bouwvlak.



Abbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied Harenkarspel' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

In de geldende agrarische bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan het College van B&W de bestemming kan wijzigen naar 'Sport – Manege' ten behoeve van een manege en paardenpension en het bouwvlak kan vergroten. De activiteiten van het bedrijf zijn echter breder zijn dan in de definitie van 'manege' in het bestemmingsplan is aangegeven. Behoud van de agrarische bestemming met de aanduiding 'gebruiksgerichte paardenhouderij' (met ondergeschikt ook fokken van paarden) is het meest passend.

Naast het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel' gelden ter plaatse van het plangebied ook het parapluplan Parkeren (vastgesteld op 7 november 2017) en het paraplu-omgevingsplan 1e tranche (vastgesteld op 30 juni 2020). Op het paraplu-omgevingsplan 1e tranche is op 14 december 2021 een herstelbesluit genomen. Op 1 april 2022 is het plan in werking getreden.

#### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

## 2 Het project

### 2.1 Bestaande situatie

Stal Marcel Beukers is sinds 1999 gevestigd aan de Waarlandsweg 16 in Waarland. Het is een veelzijdig bedrijf dat zich hoofdzakelijk richt op het zadelmak maken van jonge paarden en het trainen van sportpaarden. Daarnaast vindt pensionstalling van paarden plaats en instructie. Aanvullende activiteiten bestaan onder andere uit het fokken van paarden en het voorbereiden van paarden op keuringen.



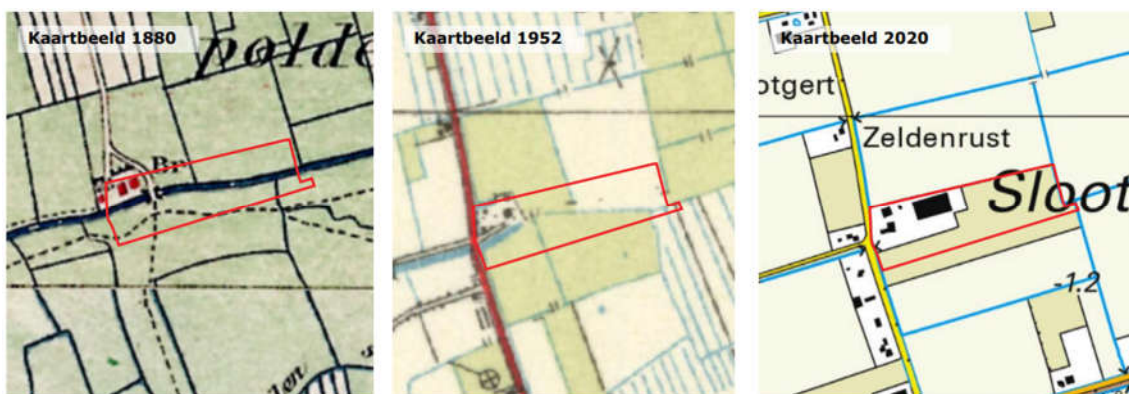
Afbeelding 2.1: Huidige situatie

In 1999 was sprake van het houden van 50 paarden. In 2005 is de paardenhouderij uitgebreid met een rijhal en stalling voor 20 paarden. De rijhal is met vergunning voor een klein deel aan de achterzijde buiten het bouwvlak gerealiseerd. Hierbij is in de vergunning destijds aangegeven dat hieraan medewerking is verleend vanwege het feit dat het voor de hand ligt dat in de toekomst een bouwvlak voor een volwaardig bedrijf zal worden gegeven. Dit is echter niet meegenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel.

Stal Marcel Beukers betreft een goed lopend bedrijf dat voorziet in een grote behoefte. De uitbreiding die het bedrijf in de afgelopen jaren heeft doorgemaakt toont dit aan. De bedrijfsactiviteiten zijn een passend gebruik van een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

### 2.2 Ruimtelijke context

Waarland betekent laagland. De geschiedenis van het dorp Waarland hangt nauw samen met de strijd tegen het water. Het geheel bestond lange tijd uit verschillende eilandjes en meren die later werden droog gelegd. Voor 1910 had het erf een opgang van de noordzijde. Rond 1910 is de Waarlandsweg gerealiseerd waardoor het erf een oriëntatie heeft gekregen richting deze nieuwe doorgaande weg. In de kaart van 1952 is goed zichtbaar dat de huidige oprit een voorzetting vormde van de Akkerendamweg. Het huidige erf ligt wat hoger in het landschap ten opzichte van de omliggende weilanden.



Afbeelding 2.2: Historische kaartbeelden

Om te voorkomen dat voor elk afzonderlijk verzoek tot bedrijfsuitbreiding een andere oplossingsrichting ontwikkeld wordt, is in het Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied Harenkarspel een visie ontwikkeld voor de landschappelijke inpassing en de invulling/ordening van een erf. De visie is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte (achter of naast elkaar) en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de (open) omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot. In het onderstaande schema zijn de hoofduitgangspunten verbeeld.

### 2.3 Toekomstige situatie

Het voornemen is om een nieuwe rijhal te realiseren en het aantal paarden uit te breiden tot maximaal 123. Met de gewenste bestemmingswijziging en bouwvlakvergroting kunnen de huidige bedrijfsactiviteiten planologisch worden toegestaan en kan invulling worden gegeven aan de behoefte aan uitbreiding.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschapsanalyse en plan opgesteld voor de landschappelijke inpassing<sup>1</sup>. Uitgangspunt is het behoud van een compact erf. De nieuwe hal wordt gesitueerd achter de bestaande beplanting aan de voorzijde. Het beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied Harenkarspel geeft als uitgangspunt aan dat er sprake dient te zijn van een duidelijk afgebakend bouwvlak/erf met een verdeling in een woon- en een werkzone. Hier wordt met het plan invulling aangegeven door middel van het creëren van een woonzone direct aan de Waarlandsweg en de werkzone daarachter. Van belang daarbij is dat de nieuwe hal gesitueerd wordt achter de bestaande beplanting aan de voorzijde. Gelet op de afmetingen zal de bestaande zuidelijke beplanting niet in stand kunnen blijven. Er zal langs de hele zijde een nieuwe beplantingssingel wordt gerealiseerd waarmee een goede landschappelijke inpassing kan worden verkregen.

Op afbeelding 2.3 is het schetsontwerp van de toekomstige situatie weergegeven. Direct achter de rijhallen worden de longeerweides gerealiseerd. Direct daarachter komt de te verplaatsten paardenbak. Ten noorden van de bestaande rijhal zal een hoge haag worden aangebracht. Aan de zuidzijde vindt de landschappelijke inpassing plaats door middel van een nieuwe houtsingel met heesters en bomen. De bedrijfslocatie krijgt een eigen entree op de Waarlandsweg. De groenzone ten zuiden van de woning zal worden versterkt met hoogstam fruitbomen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De benodigde watercompensatie vindt plaats door middel van een plaatselijke verbreding van de sloot achter op het perceel.

<sup>1</sup> Landschappelijke inpassing Uitbreiding Waarlandsweg 16 Waarland, ErvenConsulenten.nl, 19 januari 2022



Afbeelding 2.3: Schetsontwerp (indicatief)

Het realiseren van eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing wordt nagestreefd om daarmee een rustig ruimtelijk beeld te realiseren. De nieuwe bebouwing is in de situering (rooijlijn achterzijde, plaats op het erf), maatvoering (goot- en nokhoogte, dakhelling) en de architectuur (vormgeving, kleur- en materiaalgebruik) afgestemd op de bestaande bebouwing.

## 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vanaf 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet naar verwachting in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is in de NOVI aangegeven dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

#### *Betekenis voor het project*

De onderhavige ontwikkeling sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' uit de NOVI. Met het plan wordt ruimte geboden aan de uitbreiding van een paardenhouderij zonder dat er sprake is van een onevenredige aantasting van landschappelijke kwaliteiten.

#### 3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

#### *Betekenis voor het project*

Met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat de bestaande agrarische aanvervante bedrijfsbebouwing met circa 3.200 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid.

Een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' is in het Bro gedefinieerd als: "stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is een ontwikkeling op gronden waaraan een agrarische bestemming is toegekend geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1438)

Er is bovendien sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 2.2 is ingegaan op de noodzaak tot uitbreiding. Deze noodzaak komt voort uit de groei die het bedrijf heeft doorgemaakt. Het bouwvlak dat in het bestemmingsplan is opgenomen is nog gebaseerd op een deeltijdbedrijf dat hier ooit gevestigd was. Het bouwvlak biedt geen ruimte voor uitbreiding. Binnen bestaand stedelijk gebied kan ter plaatse niet in de uitbreiding worden voorzien. Met een uitbreiding op de bestaande locatie ontstaat een efficiënte bedrijfsvoering en een toekomstbestendige situatie.

### **3.2.3 Nationaal waterbeleid**

#### **Europese Kaderrichtlijn Water**

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

#### **Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw"**

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

#### **Nationaal Water Programma 2022-2027**

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

#### *Betekenis voor het project*

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

#### **3.2.4 Conclusie Rijksbeleid**

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020**

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

#### *Betekenis voor het project*

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

#### Artikel 6.33 Agrarische bedrijven

In artikel 6.33 is bepaald dat agrarisch aanverwante bedrijven als zelfstandig bedrijf zijn toegestaan, indien:

- a. het een uitbreiding van een bestaand agrarisch aanverwant bedrijf betreft;
- b. het agrarisch aanverwant bedrijf zich vestigt op een bestaand agrarisch bouwperceel;
- c. of het een verplaatsing van een bestaand agrarisch aanverwant bedrijf betreft en gemotiveerd wordt waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de regio in de verplaatsing kan worden voorzien en waarom hergebruik van percelen die niet meer voor de agrarische functie worden benut niet mogelijk is;
- d. de omvang een bouwperceel na toepassing van onderdeel a, b of c ten hoogste 2 hectare bedraagt.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Er is sprake van een uitbreiding van een bestaand agrarisch aanverwant bedrijf op bestaand agrarisch bouwperceel. De omvang is niet meer dan 2 hectare.

#### Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. In hoofdstuk 2 is een toelichting gegeven op de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Ten behoeve van de ontwikkeling is een landschapsanalyse en een plan opgesteld voor de landschappelijke inpassing. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

#### **3.3.2 Conclusie provinciaal beleid**

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Omgevingsvisie Schagen**

Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad van Schagen de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat ruimte wordt geboden aan ondernemers. Tevens dient rekening te worden gehouden met een goede inpassing in het landschap.

##### *Betekenis voor het project*

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de doelstellingen van de omgevingsvisie. Met het plan wordt invulling gegeven aan de uitbreidingsbehoefte van een bestaande paardenhouderij waarbij sprake is van een zorgvuldige inpassing in het landschap.

#### **3.4.2 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit**

Om te bepalen hoe de beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit plaats vindt, zijn beleidsregels opgesteld welke zijn opgenomen in de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De beleidsregels zijn abstract van karakter en geven ruimte voor verschillende ontwerp oplossingen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'buitengebied'. Voor het buitengebied geldt een regulier welstandsniveau. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied.

##### *Betekenis voor het project*

In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan door Welstand worden beoordeeld.

#### **3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid**

Het initiatief is passend en geeft invulling aan het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

### 4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In de voormalige gemeentelijke Beleidsnota Cultuurhistorie (2012) is beschreven hoe wordt omgegaan met (mogelijke) waardevolle archeologische en cultuurhistorische waarden binnen de gemeentegrenzen. De archeologische verwachtingswaarden in de gemeente zijn vertaald in de bestemmingsplannen.

#### *Betekenis voor het project*

Het plangebied kent een lage archeologische verwachtingswaarde waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een bouwplan en/of aanleg van verhardingen groter dan 10.000 m<sup>2</sup>. Deze verstoringsnorm wordt niet overschreden. De nieuwe rijhal heeft een oppervlak van circa 3.200 m<sup>2</sup>. De toename aan verharding bedraagt circa 1.000 m<sup>2</sup>. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Hierbij geldt wel dat mocht er tijdens eventuele bouwwerkzaamheden toch onverhoopt archeologische resten aan het licht komen, er overeenkomstig de Erfgoedwet het bevoegde gezag hiervan onmiddellijk op de hoogte gesteld dient te worden. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

### 4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

#### *Betekenis voor het project*

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied en zoals in de vorige paragraaf is aangegeven geldt ter plaatse ook geen hoge archeologische verwachting. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

### 4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het

plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

#### *Betekenis voor het project*

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. De activiteiten die in het verleden op het perceel plaatsvonden geven geen aanleiding om bodemverontreiniging te verwachten.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

## **4.4 Water**

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

#### *Betekenis voor het project*

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Er geldt een normale procedure. Het advies is verwerkt in deze waterparagraaf. Vanwege de toename aan verharding in het plangebied en benodigde watercompensatie, is door HHNK nader contact opgenomen.

#### Waterkwaliteit

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. De nieuwbouw leidt niet tot extra afvalwater. Het hemelwater zal op het oppervlaktewater worden geloosd.

#### Watercompensatie

Er geldt op grond van de regels van de keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m<sup>2</sup>. Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. De oppervlakte van de nieuwbouw inclusief verharding zal de drempeloppervlakte van 800 m<sup>2</sup> overschrijden. De verhardingstoename bedraagt circa 3.200 m<sup>2</sup> als gevolg van de tweede rijhal en circa 1.000 m<sup>2</sup> als gevolg van de toename aan oppervlakteverharding. Waar mogelijk zal waterdoorlatende verharding worden toegepast. De afwatering vindt plaats naar de waterloop aan de oostzijde.

De waterloop aan de oostzijde van het perceel ligt in peilgebied 03120-02. Daar geldt een compensatiepercentage van 6%, waardoor de compensatie-eis uitkomt op 236 m<sup>2</sup>. Hierbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,6 meter die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen, een bemalingscapaciteit van 14,4 mm/dag, een drooglegging van 0,9 meter en grondsoort klei. De bestaande waterloop zal worden verbreed. In de planregels is de waterberging als voorwaardelijke verplichting geborgd.

#### Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van meer dan 800 m<sup>2</sup> verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

## 4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

### *Betekenis voor het project*

Door Groot Eco Advies is een ecologische quickscan uitgevoerd<sup>2</sup>. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 9 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, Abtskolk & De Putten, Schoorlse Duinen en Noordholland Duinreservaat. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen als gevolg van licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Bij de berekening van stikstofemissie zijn twee fasen te onderscheiden; de gebruiksfase en de aanlegfase. Ten behoeve van het bestemmingsplan en de aanvraag vergunning Wet natuurbescherming is de stikstofdepositie inzichtelijk gemaakt met het programma Aeries. Vanwege de vergroting van het aantal paarden is sprake van een toename van stikstofdepositie. Om die reden is extern salderen toegepast waarbij ammoniakrechten van een bedrijf in Burgerbrug zijn aangekocht.

Uit de stikstofberekening volgt dat met toepassing van extern salderen de stikstofdepositie in de beoogde situatie ten opzichte van de referentiesituatie niet toeneemt<sup>3</sup>. Daarmee kan er een vergunning Wet natuurbescherming voor de beoogde situatie worden afgegeven en is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op dit onderwerp aangetoond. De aanvraag om vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is op 4 juni 2022 ingediend.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing of nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland en het Bijzonder provinciaal landschap. Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

### Soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat de locatie geen potenties heeft voor beschermde soorten, behoudens algemene broedvogels in de ijle houtsingel. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig. Geadviseerd wordt om kapwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen en de sloot te verbreden buiten de voortplantingsperiode van amfibieën en vissen. Dit volgt ook uit de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht. De te verbreden sloot wordt natuurvriendelijk aangelegd (geen steile oevers).

## 4.6 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

---

<sup>2</sup> Toets in het kader van de Wet natuurbescherming - Uitbreiding Stal Marcel Beukers aan de Waarlandsweg 16 in Waarland, Groot Eco Advies, 14 februari 2022

<sup>3</sup> Toelichting bij aanvraag natuurbeschermingswetvergunning Waarlandsweg 16 te Waarland, Factor4Change Advies, 7 februari 2023

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

#### *Betekenis voor het project*

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn geen richtafstanden voor een gebruiksgerichte paardenhouderij opgenomen, wel voor een paardenfokkerij. Voor een paardenfokkerij geldt een richtafstand van 50 meter tot nabijgelegen woningen van derden. In de bestaande situatie wordt voor de woning op het adres Waarlandsweg 25 niet aan deze richtafstand voldaan. Geur en geluidhinder zou kunnen worden ervaren vanaf de stallen en mestplaat. De stallen bevinden zich op meer dan 100 meter van woningen, zowel in de bestaande en nieuwe situatie. De mestplaat ligt op meer dan 80 meter van woningen van derden. Voor het overige terrein geldt dat in de bestaande situatie al activiteiten plaatsvinden op korte afstand van de woning op het adres Waarlandsweg 25. Dit blijft in feite ongewijzigd. Voor de woning op het adres Waarlandsweg 23 bedraagt de afstand tot de gronden waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden meer dan 70 meter.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand vanuit het dierenverblijf tot aan een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter zijn. Deze afstand wordt gemeten vanuit het emissiepunt van het dierenverblijf. Hier wordt aan voldaan. Ook de opslag van mest vindt plaats op meer dan 50 meter van woningen.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat met het voorgenomen bedrijfsuitbreiding wordt voldaan aan de richtafstanden voor milieuzonering en de Wet geurhinder en veehouderij. De voorgenomen ontwikkeling waarbij de stallen op meer dan 50 meter afstand van woningen worden gerealiseerd, staat een goed woon- en leefklimaat voor woningen in de omgeving niet in de weg. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.7 Verkeer en parkeren**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

#### *Betekenis voor het project*

##### Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Op grond van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt voor een manege/paardenhouderij in het buitengebied 3,0 verkeersbewegingen door motorvoertuigen per bezette box/paard aangehouden. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ontstaat ruimte voor maximaal 53 extra paarden. Dit betekent theoretisch 159 extra verkeersbewegingen per dag. In de praktijk is echter geen sprake van zoveel verkeersbewegingen. De extra verkeersbewegingen kunnen op een goede wijze via de Waarlandsweg worden afgewikkeld.

### Parkeren

In de huidige situatie is sprake van 14 bezoekersparkeerplaatsen. Voor de 70 paarden die nu worden gehouden is dit in de praktijk voldoende.

In de Parkeernota Schagen 2016 is een parkeernorm opgenomen van 0,4 per box. Met de uitbreiding ten behoeve van het stallen van maximaal 53 extra paarden, dienen minimaal 22 parkeerplaatsen te worden toegevoegd op het terrein. In de ontwerptekening is rekening gehouden met de aanleg van 15 extra parkeerplaatsen. Gelet op de huidige parkeerdruk lijkt dit ruim voldoende. Er is zonodig ruimte om extra parkeerplaatsen toe te voegen.

In de regels van dit bestemmingsplan is dit geborgd dat moet worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernota.

## **4.8 Geluid**

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke openbare weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Een uitzondering geldt voor wegen met een maximale snelheid van 30 km/h. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

### *Betekenis voor het project*

Het bedrijf betreft geen geluidsgevoelige bestemming. Daarnaast vinden er geen wijzigingen plaats aan het omliggende wegennet. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

## **4.9 Luchtkwaliteit**

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

### *Betekenis voor het project*

In dit geval valt het initiatief niet binnen één van de genoemde categorieën van de regeling 'niet in betekende mate'. Zoals in paragraaf 4.7 is aangegeven bedraagt de (theoretische) verkeersname 159 autoverkeersbewegingen. Er is een toets uitgevoerd met de NIBM-tool op basis van deze aanname. De resultaten van de berekening zijn hieronder weergegeven.

## Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

|                                                                                                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                              | 2024 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         | 159  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                 | 0,09 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                | 0,02 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |      |

*Figuur 4.1: NIBM-berekening*

De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekenende mate is en er geen nader onderzoek nodig is. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen knelpunten voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

#### *Betekenis voor het project*

Raadpleging van de Risicokaart geeft aan dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig in of in de directe omgeving van het plangebied. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

### 4.11 Duurzaamheid

De gemeente Schagen geeft uitvoering aan de Energieagenda 2017. Schagen ondersteunt, faciliteert en initieert projecten, zodat het energieverbruik vermindert en er meer duurzame energie wordt opgewekt. Eén van de speerpunten is meer energie neutrale nieuwbouw. Schagen wil de energietransitie ondersteunen en versnellen om uiteindelijk in 2040 energie-neutraal te zijn.

#### *Betekenis voor het project*

Op het dak van de rijhal zullen zonnepanelen worden geplaatst. Uitgangspunt is om de verharding van de nieuwe inrit en parkeerplaatsen waar mogelijk waterdoorlatend uit te voeren. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing wordt opgaande beplanting toegevoegd.

### 4.12 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

#### *Betekenis voor het project*

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D14 geldt voor het onderdeel 'het wijzigen of uitbreiden van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren' een drempelwaarde van 100 stuks pony's van 3 jaar en ouder. Momenteel worden reeds 70 paarden gehouden. Dit aantal neemt toe tot maximaal 123.

Er is een aanmeldnotitie<sup>4</sup> opgesteld waarin waaruit naar voren komt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen als gevolg van het plan zullen optreden. Er is geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage. Uit de voorgaande paragrafen met betrekking tot de verschillende milieuaspecten volgt de conclusie dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

#### **4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten**

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

---

<sup>4</sup> Aanmeldnotitie m.e.r. Waarlandsweg 16 Waarland, DNS Planvorming BV, 24 mei 2022

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

### 5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

### 5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch met waarden
- Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen  
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten  
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

## *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
  - b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
  - c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
  - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
  - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' geldt voor het gehele plangebied. Binnen deze bestemming geldt de aanduiding 'gebruiksgerichte paardenhouderij' en is een bouwvlak opgenomen. De gronden zijn bestemd voor een gebruiksgerichte paardenhouderij met bedrijfswoning en pensionstalling en de daarbij behorende voorzieningen, zoals een stapmolen, langeercirkel en paardenbakken. Ondergeschikt is ook het fokken van paarden toegestaan.

- Artikel 4: Tuin

De op de verbeelding voor 'Tuin' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt voor tuinen. In deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers bij woningen. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 5

Voor een deel van het plangebied is op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 opgenomen. Naast de andere in het plangebied voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Werkzaamheden die mogelijk aanwezige archeologische waarden kunnen verstoren met een oppervlak groter dan 10.000 m<sup>2</sup>, zijn uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning.

## *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 6: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 7: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing van de locatie.

- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken. Tevens is een afwijkingsbepaling opgenomen voor het gebruik en bouwen van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 10: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 11: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

## **5.4 Handhaafbaarheid**

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

## 6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Inspraak en overleg

Omwonenden zijn op 22 februari 2023 geïnformeerd over de plannen. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het concept ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties.

### 7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 19 mei 2023 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.