

Gemeente Drechterland

Ontwerp - Bestemmingsplan

“Lakemanweg 5-7 en De Buurt 33”

Venhuizen

t.b.v. de realisering van een paardenfokkerij/stoeterij Lakemanweg 5-7

in samenhang met een woonbestemming op de locatie De Buurt 33



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

8 april 2024

TOELICHTING

1. Inleiding	1.
2. Beschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
3. Ruimtelijk beleidskader	8.
3.1 Nationale Omgevingsvisie <i>Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving</i>	8.
3.2 Provinciaal beleid	8.
3.2.1 Relatie met de Wro	8.
3.2.2 Omgevingsvisie NH 2050	9.
3.2.3 Omgevingsverordening 2020	10.
3.2.4 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	11.
3.3 Regionaal beleid	13.
3.4 Gemeentelijk beleid	14.
3.4.1 Gemeentelijke beleidsnota's	14.
3.4.2 Bestemmingsplan	15.
3.4.3 Gemeentelijke welstandsnota	17.
4. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	18.
4.1 Milieu	18.
4.1.1 Bodem en grondwater	18.
4.1.2 Water	18.
4.1.3 Bedrijven en milieuzonering	20.
4.1.4 Spuitzone	20.
4.1.5 Stillegebieden Noord-Holland	22.
4.1.6 Wegverkeerslawaaï	22.
4.2 Verkeersaspecten	22.
4.3 Luchtkwaliteit	23.
4.4 Externe veiligheid	23.
4.5 Leidingen	24.
4.6 Cultuurhistorie / Archeologie	24.
4.7 Natuurwaarden / Flora en Fauna	25.
4.8 Duurzaamheidsaspecten	27.
5. Toelichting op de wijze van bestemmen	28.
6. Uitvoerbaarheid	29.

BIJLAGEN

Bijlage I	Bedrijfsplan
Bijlage II	‘Conclusie en aanbevelingen’ van het verkennende bodemonderzoek Lakemanweg
Bijlage II-a	‘Samenvatting en conclusies’ van het verkennende bodemonderzoek De Buurt
Bijlage II-b	‘Conclusies en aanbevelingen’ uit de nadere bodemonderzoeken
Bijlage III	Archeologische quick-scan Lakemanweg
Bijlage III-a	Archeologische quick-scan De Buurt 33
Bijlage IV	Paragraaf 6 ‘Conclusies’ uit ‘Toetsing in het kader van de natuurwetgeving’
Bijlage V	Het inrichtingsplan Lakemanweg
Bijlage VI	Het inrichtingsplan De Buurt 33
Bijlage VII	Stikstofdepositie-onderzoeken en aeriusberekeningen
Bijlage VIII	Aanvullende conclusie nader onderzoek aanwezigheid vleermuizen e.a.

SEPARATE BIJLAGEN

bij “Bestemmingsplan “Lakemanweg 5-7 en De Buurt 33”.

(op te nemen in digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl)

Bijlage A-1	Verkennd bodemonderzoek Lakemanweg
Bijlage A-2	Verkennd bodemonderzoek De Buurt 33a
Bijlage B-1	Rapport ‘Toetsing in het kader van de natuurwetgeving Lakemanweg
Bijlage B-2	Rapport ‘Toetsing in het kader van de natuurwetgeving De Buurt 33
Bijlage C	Watervergunning Lakemanweg
Bijlage D	Aanvullend bodemonderzoek De Buurt 33a
Bijlage E	Aanvullend bodemonderzoek Lakemanweg
Bijlage F	Ingekomen reacties vooroverleg
Bijlage G	Onderzoeksrapport Peutz wegverkeerslawaaï bedrijfswoning Lakemanweg
Bijlage H	Nota behandeling zienswijzen bestemmingsplan ‘Lakemanweg 5-7 en De Buurt 33’

1. Inleiding

Initiatief

M. en C.H. Verweij, Oosterwijzend 1a, 1616 LE Hoogkarspel hebben het voornemen om een paardenfokkerij/stoeterij te realiseren op het perceel Lakemanweg 5-7 te Venhuizen. De locatie is in de huidige situatie nog onderdeel van agrarisch productiegebied en onbebouwd. In feite is dit voornemen gekoppeld aan het realiseren van de woonbestemming op de locatie De Buurt 33, alwaar de hier bedoelde paardenfokkerij/stoeterij was gepland en vergund. De verleende omgevingsvergunning zal na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan worden ingetrokken.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Om beide ontwikkelingen mogelijk te maken is voor de betreffende locatie het onderhavige bestemmingsplan “**Lakemanweg 5-7 en De Buurt 33**” opgesteld.

De planlocatie Lakemanweg is kadastraal bekend onder Drechterland, sectie G, nr. 5048 en 5049 en de locatie Buurt 33 onder Drechterland, sectie G, nr. 3663.



afb. 1 De ligging van de planlocaties De Buurt 33 en Lakemanweg 5-7 in groter verband (Google Earth)

Voorgeschiedenis

De initiatiefnemers hebben op 1 december 2016 een omgevingsvergunning verkregen voor het bouwen van een paardenfokkerij/stoeterij aan De Buurt 33 te Venhuizen (**afb. 1**). Dit plan was in overeenstemming met de vigerende bestemming en voorzien van een positieve beoordeling door de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC).

Naar aanleiding van ingekomen bezwaren hebben de initiatiefnemers zich bereid getoond uit te wijken naar een andere locatie. Vervolgens heeft de gemeenteraad naar aanleiding van een principeverzoek besloten om medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het agrarische bouwvlak en het bedrijf naar de Lakemanweg 5-7 (**afb. 1**). Daaraan is gekoppeld het vervallen van het aan de weg gelegen deel van de agrarische bestemming van de gronden aan de Buurt 33 en de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen. Vervolgens is ter plaatse - conform lid 1 en 2 van artikel 6.10 van de Omgevingsverordening - de mogelijkheid aanwezig is voor het realiseren van een burgerwoning van ca. 900 m³.

Planologische regeling

De gemeente heeft aangegeven, dat voor het regelen de woonbestemming De Buurt 33 (vervallen bouwvlak) en het opnemen van een bouwvlak binnen de agrarische bestemming een 'postzegel'-bestemmingsplan gewenst is.

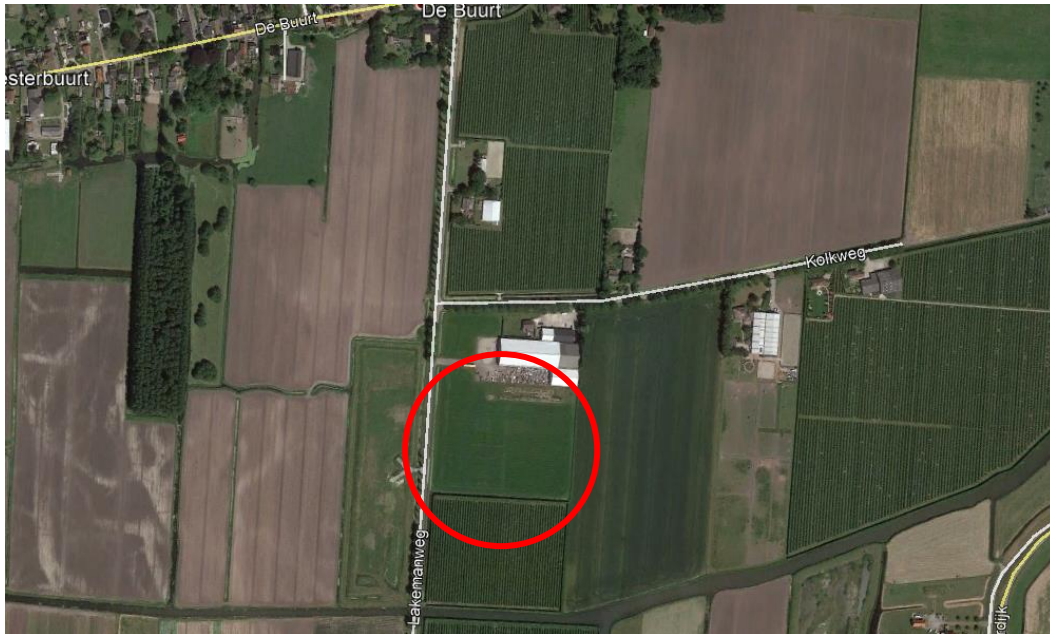
De bepalingen omtrent de procedure van wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan zijn geregeld in art. 3.9 a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het onderhavige document betreft de toelichting, planregels en verbeelding op het bestemmingsplan “**Lakemanweg 5-7 en De Buurt 33**”.

2. Beschrijving nieuwe ontwikkeling

- *Bestaande situaties*
- *Lakemanweg 5-7*

Deze planlocatie is gelegen aan de Lakemanweg in het landelijke gebied van Venhuizen ten zuiden van de Kolkweg. De gronden hebben een agrarische bestemming en zijn onbebouwd. Het perceel is eigendom van M. en C.H. Verweij, evenals de aansluitende 2,2 hectare ten westen daarvan.



afb. 2 De planlocatie Lakemanweg 5-7



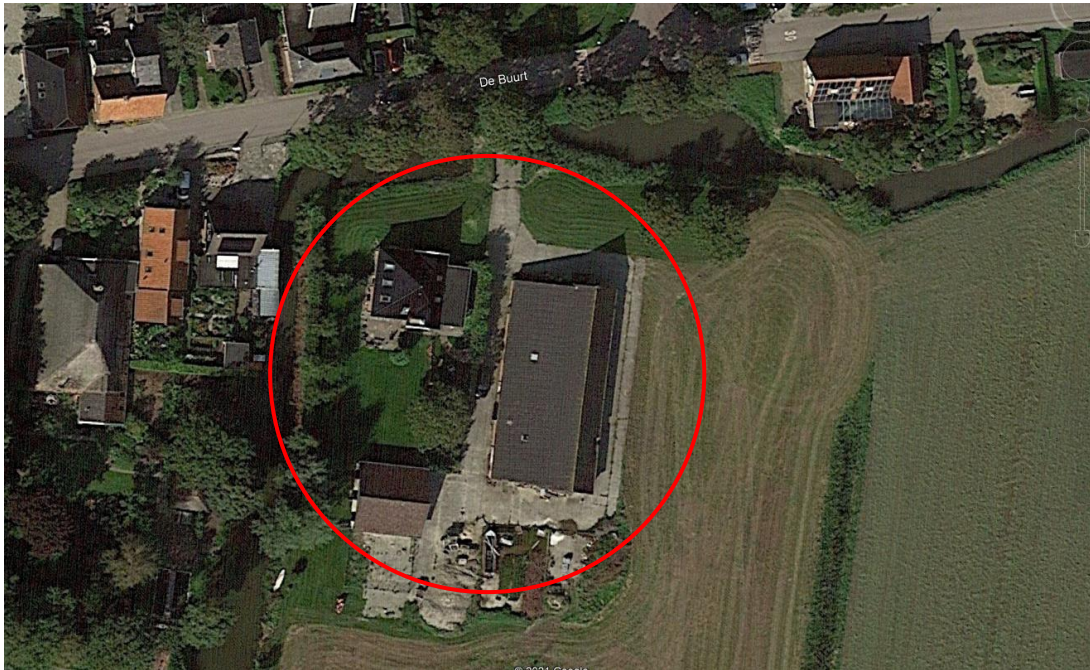
afb. 3 De nieuwe locatie achter het bedrijfspan Kolkweg 7 aan de Lakemanweg 5-7

Het is duidelijk, dat de locatie aan de Lakemanweg - na de bezwaren van bewoners tegen de locatie De Buurt 33 - een logische keuze is voor de vestiging van een stoeterij, aangezien aldaar geen sprake is van nabij gelegen woningen en de locatie goed bereikbaar is, zonder de woonomgeving met komend en gaand verkeer extra te belasten.

Op deze locatie is op basis van art. 6.33 lid 1 onder b van de Omgevingsverordening Noord-Holandaan 2020 een nieuw bouwperceel mogelijk. De aanleiding/motivering is de planologisch wenselijke verplaatsing van voorgenomen vestiging van de stoeterij van De Buurt naar de Lakemanweg, waarmee het bouwperceel aan De Buurt vervalt.

- *De Buurt 33*

Deze planlocatie is gelegen in het lint, bekend als De Buurt. Dit betreft één van de karakteristieke linten binnen de gemeente Drechterland.



afb. 4 De planlocatie De Buurt 33 (a en b)



afb. 5 De oorspronkelijke situatie De Buurt 33



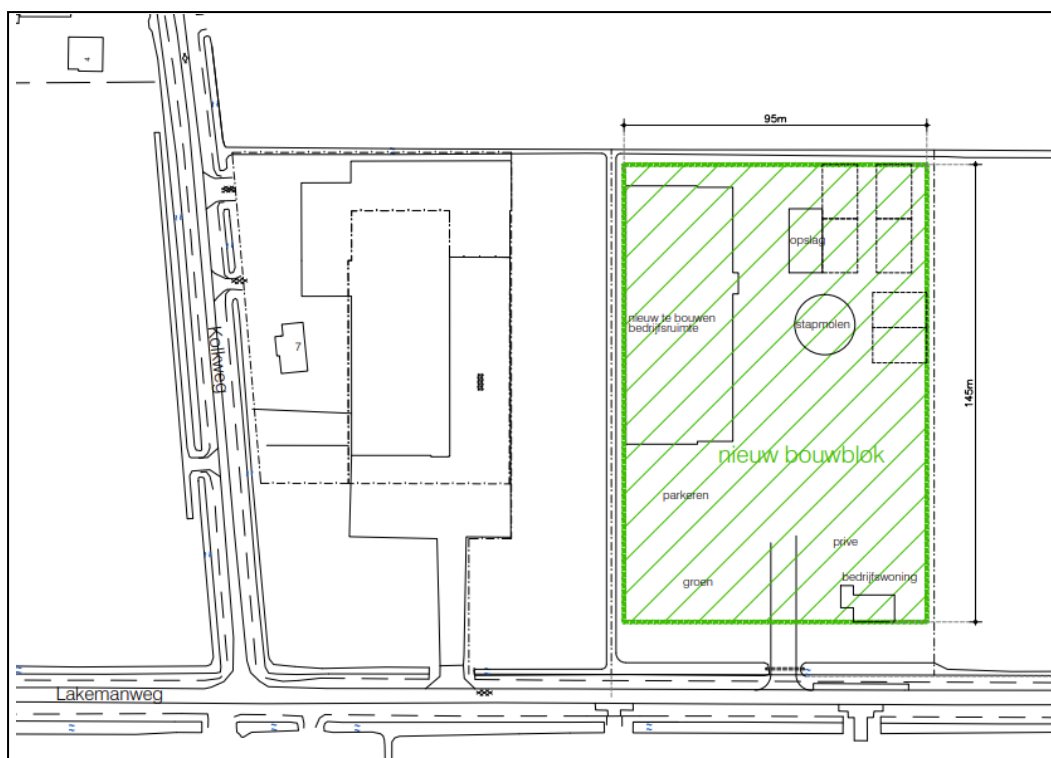
afb. 6 De reeds aanwezige woning De Buurt 33a - te handhaven als burgerwoning

Om duidelijk in beeld te brengen wat de impact zou zijn met de vergunde situatie is in **afb. 7** de destijds geplande stoeterij ingetekend op de locatie.

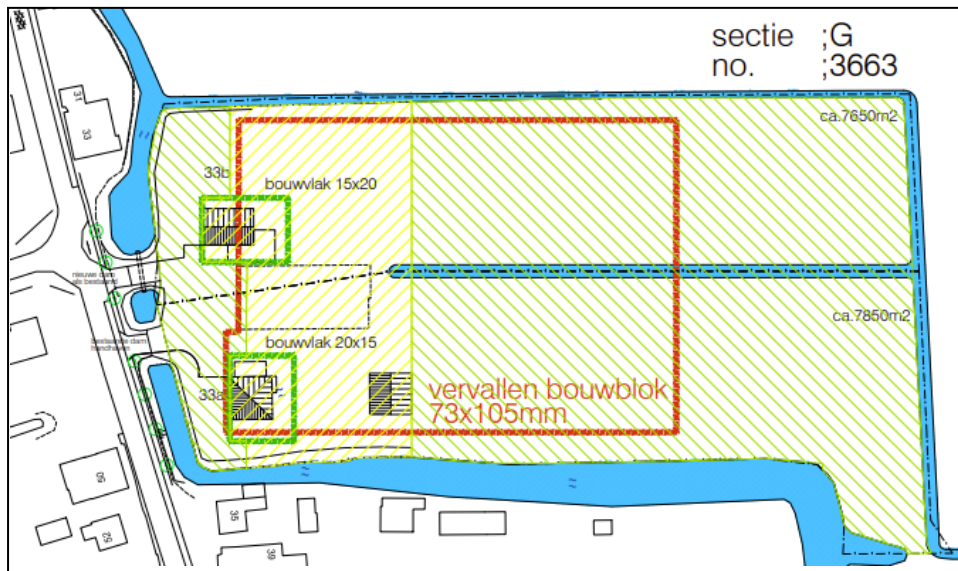


afb. 7 De vergunde stoeterij ingetekend op de locatie Buurt 33

□ *De gewenste nieuwe situaties*

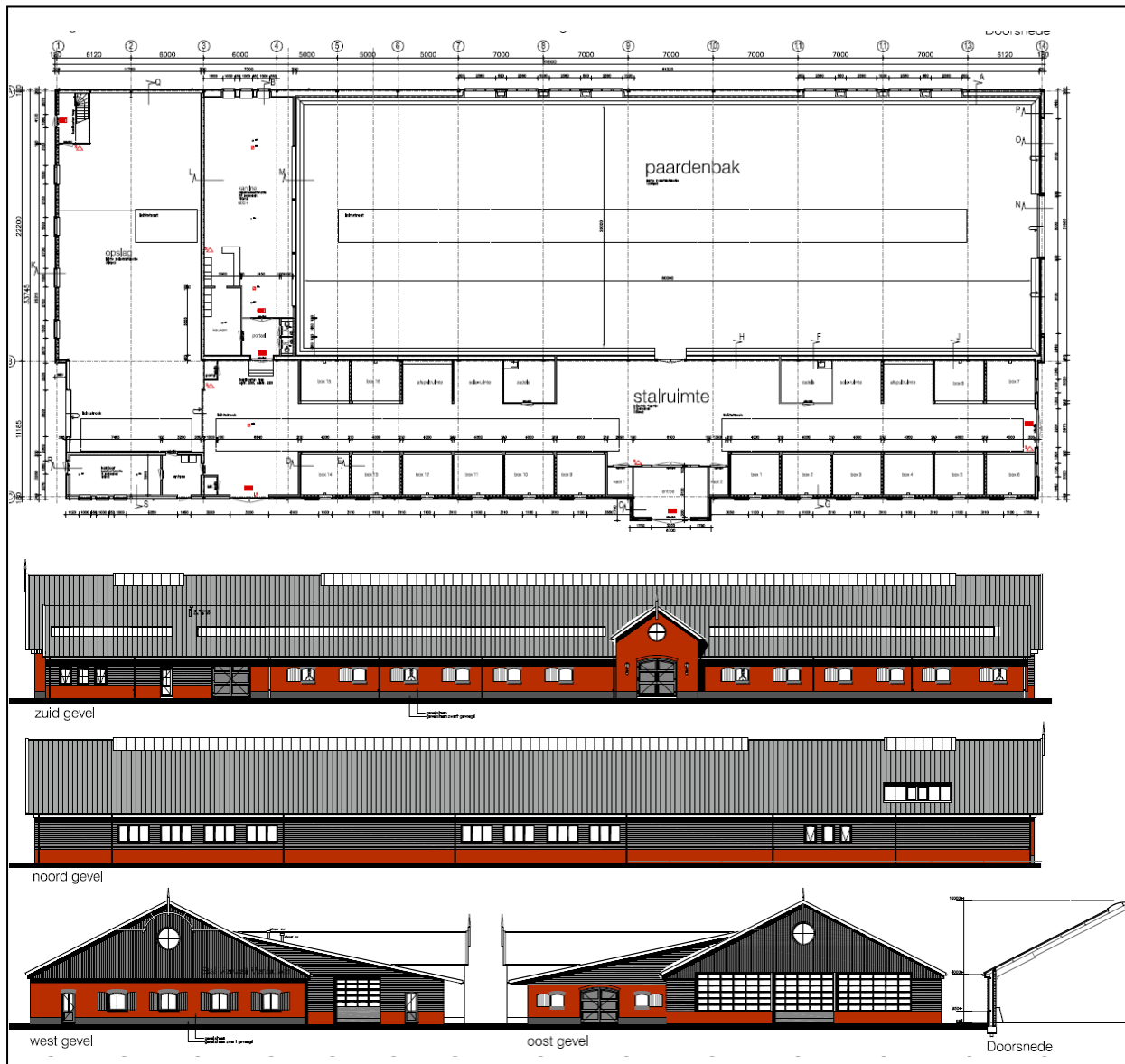


afb. 8 De nieuwe situatie Lakemanweg 5-7



afb. 9 De nieuwe situatie De Buurt 33 (33a en 33b) en het vervallen bouwblok

- *Het bouwplan Lakemanweg 5-7*



afb. 10 Impressies van het bouwplan voor de Stoeterij

kleuren en materialen

gevels	sandwichpaneel (potdeksel)	zwart
plint	metselwerk	rood-bruin genuanceerd
	metselwerk	rood-bruin genuanceerd
		zwart gevoegd
dakbedekking (schuin)	sandwichpaneel	zink kleur
kozijnen	hout	antraciet
stalkozijnen	staal	antraciet poedercoat
ramen	staal	antraciet poedercoat
loopdeuren	hout	antraciet
overheaddeuren	sandwichpaneel	antraciet
goten	zink	naturel
h.w.a.	zink	naturel
boeidelen-windveren	hout	wit



Afb. 10 a Een referentiebeeld voor de bij de stoeterij gewenste bedrijfswoning

□ *Ambitie initiatiefnemers / bedrijfsplan t.b.v de paardenhouderij / stoeterij*

Om de ambitie en doelstellingen van de initiatiefnemers weer te geven en te onderbouwen is een bedrijfsplan opgesteld door mr. D. Grin RMT.

De bevindingen zijn neergelegd in een nota van 1 december 2017, gecontroleerd op actuele uitgangspunten 11 mei 2022.

Een samenvatting is hieronder weergegeven; het integrale bedrijfsplan is opgenomen in **Bijlage I**.

7. Samenvatting

Opdrachtgever is voornemens om op de lokatie Lakemanweg 5-7 te Venhuizen een nieuwe professionele agrarische paardenhouderij op te richten. De hoofdzaak van de activiteiten is gericht op het fokken en africhten van paarden. Gelet op de productiegerichte bedrijfsvoering is er in de voorgestane situatie sprake van een agrarisch bedrijf.

Voor het realiseren van een nieuw paardenbedrijf is een wijziging van bestemming niet direct noodzakelijk maar dient wel een bouwvlak gerealiseerd te worden. De activiteiten van de beoogde bedrijfsvoering passen binnen de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Gelet op de regels in bestemmingsplan "Drechterland Zuid" voldoet het beoogde bedrijf in aan de in het plan opgenomen regels als "agrarisch bedrijf".

Ter keuze aan Burgemeester en Wethouders zou echter een wijziging naar de bestemming "Agrarisch Paardenhouderij" mogelijk zijn dan wel kan een maatbestemming gerealiseerd worden.

Op basis van "De paardenhouderij in het omgevingsrecht, handreiking voor de praktijk" is in de voorliggende situatie sprake van een produktgerichte paardenhouderij. Op basis van de verwachte bedrijfsexploitatie is een begroting gemaakt. Uit deze begroting blijkt dat er op de middellange termijn sprake is van een positieve bedrijfsexploitatie (tweedejaar). Na het derde jaar zal exploitatieresultaat naar verwachting toenemen.

Uit de toelichting in het bedrijfsrapport blijkt dat opdrachtgever een professionele bedrijfsmatige paardenhouderij wil exploiteren op deze lokatie. Het verzoek voor een omgevingsvergunning ter realisatie hiervan is derhalve legitiem.

- *Terreininrichting De Buurt 33b en voorlopige referentie-woning*



Afb. 11 De inrichting van het perceel met de bestaande woning 33 a en de nieuwe woning 33 b



afb. 11a de 'referentiewoning'

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Nationale Omgevingsvisie – Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving

De Nationale Omgevingsvisie vervangt de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)”.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Dit betreft met name de grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen zal worden gewerkt aan **prioriteiten**, zoals

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

Zowel voor de lange als de korte termijn zijn voor bovengenoemde NOVI-prioriteiten maatregelen nodig, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen.

Het Rijk geeft de nationale belangen aan en maakt nationale keuzes. Vervolgens wordt richting gegeven aan decentrale afwegingen en zal gebiedsgericht worden gewerkt.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI benoemt dit als 'omgevingsinclusief' beleid, waarbij drie afwegingsprincipes worden onderscheiden:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een *Uitvoeringsagenda*, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is een overzicht gegeven van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Samengevat kan worden gesteld, dat met de NOVI het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak presenteert. Een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in één, waarbinnen we gezamenlijk optimaal kan worden gewerkt aan het behoud van een gezond, leefbaar en economische sterk Nederland.

Conclusie

De onderhavige ingreep is - gezien het feit dat de paardenfokkerij / stoeterij van de ene locatie (met verleende omgevingsvergunning) wordt uitgewisseld met een andere locatie - niet in strijd met Rijksbeleid. Het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang overwegend behoort tot het beleidsniveau van de provincie en de gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Relatie met de Wro

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is de bevoegdheid voor de provincie inzake beleidsvorming en uitvoering in de huidige vorm geregeld. Dit houdt in dat de provincie haar visie op het ruimtelijke beleid neerlegt in een zelfbindend beleidsdocument (Omgevingsvisie – zie **paragraaf 3.2.2**) om vervolgens de beschreven provinciale intenties en belangen juridisch te borgen in een *ruimtelijke verordening* (Omgevingsverordening NH 2040 - zie **paragraaf 3.2.3**).

De ruimtelijke verordening richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordening, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 Wabo). Hierbij gaat het om algemene regels omtrent de inhoud.

3.2.2 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten (PS) de **Omgevingsvisie NH 2050** vastgesteld.

De beleidsnota vervangt de Structuurvisie 2040 en loopt vooruit op de **Omgevingswet**, waarvan het voornemen is dat deze **1 januari 2023** in werking zal treden.

Gedeputeerde Staten hebben de Omgevingsverordening op 16 november 2020 vastgesteld.

Als hoofdambitie heeft de provincie in de Omgevingsvisie NH 2050 aangegeven te willen streven naar een evenwichtige **'balans tussen economische groei en leefbaarheid'**.

De provincie draagt bij aan het welzijn én aan de economische vitaliteit, gericht op een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier en inde overtuiging dat dit tevens een goed economisch vestigingsklimaat bevordert.

Bij de concretisering van de ambities geldt het principe **'lokaal wat kan, regionaal wat moet'**

De **samenhangende** - ambities betreffen de volgende aspecten:

- gezonde en veilige leefomgeving in de hele provincie
- natuur- en biodiversiteit / natuurinclusief ontwikkelen
- duurzame en vernieuwende economie
- toekomstbestendige landbouw
- klimaat-adaptatie
- energietransitie
- ontwikkelen van stad en land
- metropoolregio Amsterdam
- ontwikkeling unieke kracht en kwaliteit Noord-Holland-Noord

De ambities zijn uitgewerkt in samenhangende 'bewegingen naar de toekomst', waarin meerdere ontwikkelprincipes worden gehanteerd. Voor heel Noord-Holland zijn de ontwikkelprincipes in kaart gebracht (**afb. 12**).



afb. 12 De omgevingsvisiekaart Noord-Holland 2050 met de planlocatie

In Noord-Holland-Noord worden vooral de kwalitatieve eigenschappen, zoals *rust en ruimte, groen en natuur* en bovenal de *gezonde lucht* als specifieke, behoudenswaardige kenmerken beschouwd. Om die reden wordt bij de noodzakelijke verdergaande verstedelijking vooral prioriteit gegeven aan ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied met de aanwezigheid van voorzieningen en een goede bereikbaarheid van openbaar vervoer.

Aangezien het onderhavige plan het verplaatsen van een vergunde stoeterij betreft naar een locatie in het agrarische gebied in ruil met een locatie in de lintbebouwing, waar de agrarische bestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming, is in principe geen sprake van 'verdergaande verstedelijking'.

3.2.3 Omgevingsverordening NH 2020

De verordening gaat over de *fysieke leefomgeving* en de activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.

Met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu gericht op het bereiken en in standhouden van een veilige en *gezonde fysieke leefomgeving* en een *goede omgevingskwaliteit* in samenhang met het *doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving* ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de Omgevingsverordening gaat het om de sturingsfilosofie van de Omgevingsvisie NH 2050: 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' en ruimte bieden voor maatwerk, gelet op de diversiteit van de regio's.

Daarbij moeten enkele inhoudelijke ambities en ontwikkelingsprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 in concrete juridische regels worden omgezet.

Zowel voor stedelijke als landelijke gebieden zijn een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op gemeentelijke (bestemmings-) plannen over onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand stedelijk gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

Voor de onderhavige ontwikkeling is van belang hetgeen is verwoord in Afdeling 6 'Instructieregels'.

In artikel 6.33, sub 3 onder c.:

3. Agrarisch aanverwante bedrijven zijn als zelfstandig bedrijf 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; of
 -  c. 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; en
 - d. de omvang een bouwperceel na toepassing van onderdeel a, b of c ten hoogste 2 hectare bedraagt.

Het voorliggende initiatief betreft de verplaatsing van een vergunde paardenfokkerij / stoeterij in een bebouwingslint (bestaand stedelijk gebied) naar een locatie in het landelijke gebied.

Daarnaast is van belang hetgeen in Afdeling 6.5 'Ruimtelijke inpassing in landelijk gebied' is verwoord in lid 2.:

2. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
 - a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
 - b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
 - c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Door 'Natuurlijke Zaken', de zakelijke dienstverlening van Landschap Noord-Holland te Heiloo is een Erfinrichtingsplan Lakemanweg opgesteld. De bevindingen zijn beschreven in de notitie met kenmerk M-OA-19-50500.81 (zie **afb.12** en **Bijlage V**)

Conclusie:

Aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening wordt met het voorliggende plan voor een stoeterij aan de Lakemanweg 5-7 voldaan.

De voorgestelde ontwikkeling vertoont geen strijdigheden met het ruimtelijke beleid van de provincie.

3.2.4 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie 2040 is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisering van een paardenfokkerij / stoeterij, wordt een beknopte beschrijving van de beeldkwaliteit geacht voldoende inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande beeldkwaliteit.

De volgende vijf elementen worden van belang geacht voor een beeldkwaliteitsplan:

- ☐ aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*;
 - ☐ aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap (omgeving)*;
 - ☐ aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
 - ☐ inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid);
 - ☐ aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.
- ☐ De planlocatie *Lakemanweg 5-7*

De planlocatie voor de paardenfokkerij / stoeterij ligt in het buitengebied van de kern Venhuizen behorende bij de gemeente Drechterland en bevindt zich aan de Lakemanweg 5-7, omringd door agrarische gronden en fruitboomgaarden.

Het landschap in de gemeente Drechterland is ontstaan door een samenspel van natuur en cultuur. In het begin was de natuur bepalend voor het ontstaan van het landschap; op dit moment is vooral sprake van een cultuurlandschap.

Het gebied rond de kern Venhuizen is onderhevig geweest aan ruilverkaveling met rechte ontsluitingswegen en rechthoekige en qua omvang efficiënte kavels.

In tegenstelling tot het open landschap, dat overwegend aanwezig is in de gemeente Drechterland, is in het ruilverkavelingsgebied sprake van een meer besloten landschap.

In de structuurvisie van de gemeente is het beleid voor dit gebied gericht op het stap-voor-stap veranderen van de landschappelijke waarden. De structuur van het landschap, bestaande uit de wegen en het groen langs de wegen en vaarten, biedt goede mogelijkheden, maar de hier aanwezige gebouwen en bouwwerken sluiten hier niet goed op aan. Grote gebouwen en bouwwerken staan "kaal" in het landschap en er is geen sprake van een goede overgang en connectie met het landelijk gebied.

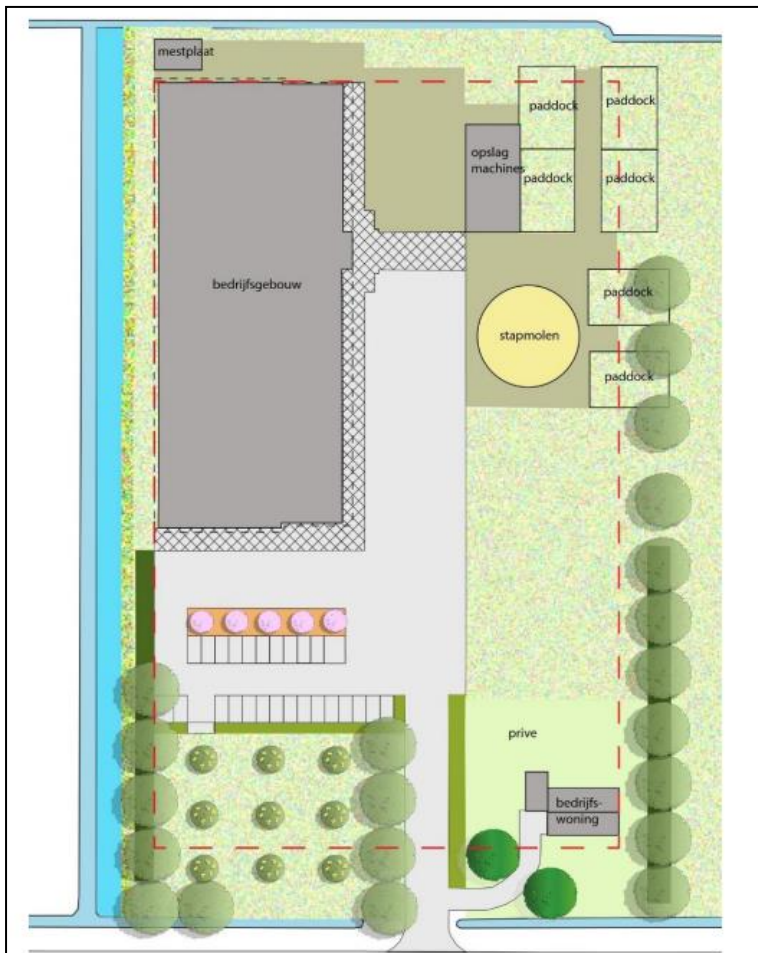
▪ *Het Erfinrichtingsplan Lakemanweg*

Door 'Natuurlijke Zaken', de zakelijke dienstverlening van Landschap Noord-Holland te Heiloo is een Erfinrichtingsplan Lakemanweg opgesteld. De bevindingen zijn beschreven in de notitie met kenmerk M-OA-19-50500.81 (zie **afb. 13** en **Bijlage V**)

De inrichting van de planlocatie respecteert de aanwezige kavelstructuur en sluit aan op de reeds aanwezige bebouwing aan de Kolkweg. De stoeterij komt achterop het perceel, parallel aan het bestaande gebouw op Kolkweg 7. De woning komt aan de Lakemanweg en presenteert zich met een diepe voortuin. Aan de weg en vóór de stoeterij komt een grasweide met een reeks streekeigen bomen op de noordelijke erfgrans.

De sloot op de noordgrens wordt verbreed ten behoeve van de te compenseren m2 water, evenals de sloot aan de Lakemanweg.

Een en ander is onderwerp geweest van overleg met het Hoogheemraadschap, met als resultaat dat op 27 juni 2018 een 'watervergunning' is verleend.



afb. 13 De inrichting van de planlocatie nader uitgewerkt

Voor een gedetailleerde beschrijving van inrichting en beplantingsplan zie **Bijlage V**

□ *Planlocatie Buurt 33 (a en b)*

Door het verplaatsen van de vergunde stoeterij op de locatie De Buurt 33 wordt van de mogelijkheid gebruik gemaakt om - na sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen - een extra woning te realiseren.

De omvang van het erf wordt aangepast aan de in het bebouwingslint van De Buurt niet ongebruikelijke omvang en een diepte van 60 tot 70 meter, waarbij het perceel wordt gesplitst.

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande dam en op het erf is voldoende ruimte om aan de parkeernorm voor vrijstaande woningen te voldoen.

Vorbij de achter-erfgrens blijft de agrarische bestemming gehandhaafd.

▪ *Het erfinrichtingsplan locatie De Buurt 33*

Door 'Natuurlijke Zaken', de zakelijke dienstverlening van Landschap Noord-Holland te Heiloo is een Erfinrichtingsplan De Buurt 33 opgesteld.
(zie **afb. 14** en **Bijlage VI**)



afb. 14 De inrichting van de planlocatie nader uitgewerkt

Voor een gedetailleerde beschrijving van inrichting en beplantingsplan zie **Bijlage VI**

Conclusie

Vastgesteld kan worden dat de bestaande kwaliteiten van zowel de landschappelijke omgeving van de locatie Lakemanweg, als van de stedenbouwkundige samenhang en bebouwingskarakteristiek van de omgeving van De Buurt 33 door de voorliggende ontwikkeling niet worden aangetast.

In feite wordt daarmee voldaan aan de eisen, welke gesteld worden in het kader van het provinciale uitgangspunt "behoud door ontwikkeling".

3.3 Regionaal beleid

□ Structuurschets Westfriesland 'Een dijk van een regio'

De zeven gemeenten van Westfriesland gaan zelf aan de slag en maken onderling afspraken over regionale samenwerking. Zij hebben daarbij aangegeven, dat ze binnen vijf jaar tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland willen horen.

Om deze ambitie te bereiken hebbende colleges van Burgemeester en Wethouders de Structuurschets Westfriesland 'Een dijk van een regio' (februari 2017) opgesteld.

De structuurschets is daarnaast vooral een uitnodiging aan initiatiefnemers, ondernemers en bewoners. Gezamenlijk wordt vorm gegeven aan de toekomst van Westfriesland. De gemeenten willen ruimte bieden aan initiatieven die Westfriesland versterken.

Vanuit dit perspectief zijn vijf arrangementen voor Westfriesland geschetst.

1. Kustland
2. Experimenteerlandschap
3. Agribusiness-landschap
4. Het Westfries Leven
5. Transformatielandschap

Deze arrangementen moeten gezien worden als ‘verbeelde kansen’. Het is dus geen letterlijke vertaling van beleid en moet ook niet als zodanig worden geïnterpreteerd. Ze bevatten een samenhangende serie kansen en potenties, soms ruimtelijk, soms niet-ruimtelijk.

Hoewel voor de onderhavige ontwikkeling geen concrete aanwijzingen in de structuurschets zijn opgenomen, kunnen met name in arrangement 3 ‘Agribusiness-landschap’ enige aanknopingspunten gevonden.

Agribusiness-Landschap

Agribusiness is één van de troefkaarten van de regio. Westfriesland is onderdeel van de Greenport Noord-Holland Noord. Het landschap is gevormd door de landbouw en is door de jaren heen mee ontwikkeld met deze sector. Ook in de toekomst zal dit zo zijn.

Westfriesland biedt ruimte aan de sector. Schaalvergroting, verbreding, innovatie, duurzame ontwikkeling en ruimte bieden aan meer activiteiten uit de keten, worden geacommodeerd. Dit alles uiteraard in balans met de leefbaarheid, de landschappelijke kwaliteit en het watersysteem. Het zorgt voor economische vitaliteit van het landschap en de kernen.

Binnen Het ‘Agribusiness-landschap’ worden ‘experimenteer landschap’, ‘Romantische landschap’ en ‘Origineel Westfries landschap’ onderscheiden.

De Agribusiness krijgt alle ruimte om te experimenteren en te innoveren in het ‘experimenteerlandschap’. Het zogenaamde ‘Romantische landschap’ (omgeving Wijdenes, Schellinkhout, Venhuizen) biedt **ook** andere perspectieven. Een relatief kleinschalig gebied, met veel fruitteelt, hoge landschappelijke kwaliteit

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Lakemanweg 5-7 en De Buurt 33’ is bedoeld om te regelen, dat een vergunde vestiging van een paardenfokkerij / stoeterij in het bebouwingslint van De Buurt verplaatst kan worden naar een meer geëigende locatie in het landelijke gebied, met een aanvaardbare landschappelijke inpassing en zonder aantasting van de aldaar aanwezige landschappelijke waarden.

Het voorliggende initiatief is derhalve voldoende in overeenstemming met de uitgangspunten / doelstellingen van de Structuurschets Westfriesland.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Gemeentelijke beleidsnota's

□ Visie op Drechterland en haar kernen

Op 31 mei 2021 heeft de gemeenteraad de nota ‘Visie op Drechterland en haar kernen’ vastgesteld. Hierin wordt de gemeentelijke visie beschreven omtrent de wijze waarop het geheel van de gemeente, inclusief de afzonderlijke kernen, op lange termijn meer leefbaar en vitaal worden gemaakt en behouden.

In dit visiedocument wordt Drechterland anno 2021 beschreven. Naast feiten en cijfers wordt weergegeven wat in Drechterland belangrijk wordt gevonden. Op grond van deze uitgangspunten en de (toekomstige) trends en ontwikkelingen, kan de centrale visie op Drechterland richting 2030 als volgt worden omschreven:

“Drechterland, een vitale, aantrekkelijke en duurzame gemeente om in te leven, te wonen en te werken.”

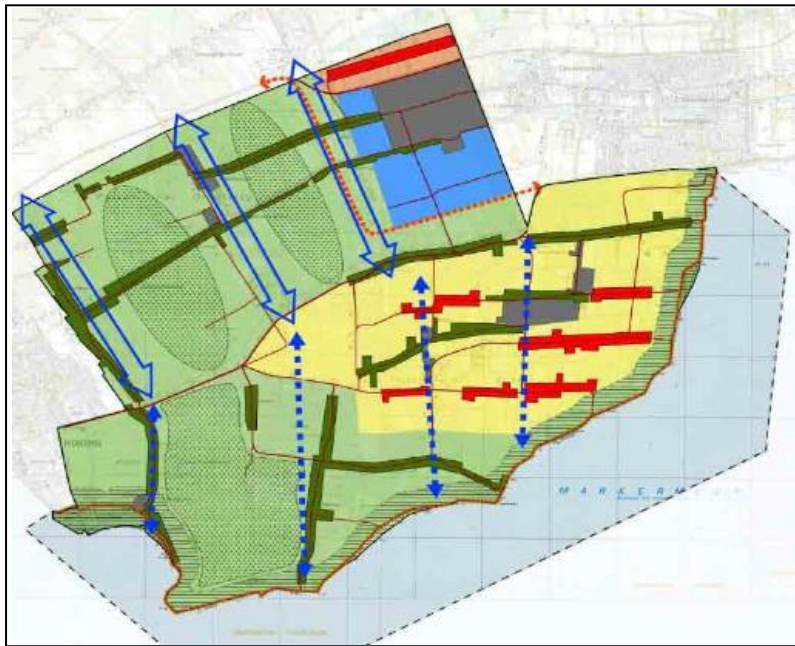
Om vorm te geven aan deze visie worden met een scope op 2030, per thema een aantal doelstellingen geformuleerd. Het betreft de thema's: wonen en huisvesten, voorzieningen en mens, werk en ondernemen, landschap, water en recreatie, duurzaamheid, participatie en rollen.

Voor de onderhavige realisering van de stoeterij aan de Lakemanweg 5-7, in samenhang met de realisering van een burgerwoning op de locatie De Buurt, zijn in de ‘Visie op Drechterland en haar kernen’ weinig concrete richtinggevende of belemmerende uitgangspunten te vinden.

Wel kan worden vastgesteld, dat de initiatiefnemer, gehoord de bewoners van De Buurt, bereid is geweest om de vestiging van de paardenfokkerij / stoeterij te verplaatsen naar de Lakemanweg. Daarmee is een oplossing verkregen, die leidt tot een kwaliteitsverbetering van de stedenbouwkundige structuur en de beeldkwaliteit voor wat De Buurt betreft, alsmede tot een verantwoorde landschappelijk inpassing aan de Lakemanweg. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

□ Structuurvisie Landschap

De gemeenteraad van Drechterland heeft op 23 mei 2011 de 'Structuurvisie Landschap' vastgesteld. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen van bestemmingsplannen en als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.



afb. 15 Kaart bij de Structuurvisie Landschap gemeente Drechterland

De visie is drieledig:

- Behouden en versterken voor de meest waardevolle delen van de gemeente;
- Vernieuwen voor dat deel van de gemeente waar dit door (ingrijpende) nieuwe ontwikkelingen gewenst is;
- Geleidelijk transformeren voor dat deel van de gemeente waar waardevolle structuren aanwezig zijn, maar waar wel een noodzaak tot opwaardering aanwezig is.

De planlocatie ligt in het gebied dat is in aangewezen als gebied (geel) wat geleidelijk te transformeren is. Beoogd wordt om in deze zone meer verwantschap te bereiken met de rest van het buitengebied aangezien er veel grootschalige bebouwing is terug te vinden dat 'kaal' in het landschap ligt.

3.4.2 Bestemmingsplan

Voor de planlocaties is het bestemmingsplan "**Drechterland-Zuid**" van toepassing, vastgesteld 24 juni 2013, alsmede de '**Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland-Zuid**', vastgesteld 26 oktober 2015.

De betreffende gronden aan zowel de Lakemanweg 5-7, als aan De Buurt 33, hebben de enkelbestemming "**Agrarisch**" (art. 3, resp. art. 2) en de dubbelbestemming "**Waarde - Archeologie 3**" (art. 45, resp. art. 44).

Op de planlocatie Lakemanweg 5-7 is geen bouwvlak aanwezig, zodat de realisering van een paardenfokkerij / stoeterij met bebouwing en een dienstwoning aldaar in strijd is met de vigerende bestemmingsregeling.

Op de planlocatie De Buurt 33 ligt geen woonbestemming, zodat ook hier sprake is van strijdigheid.

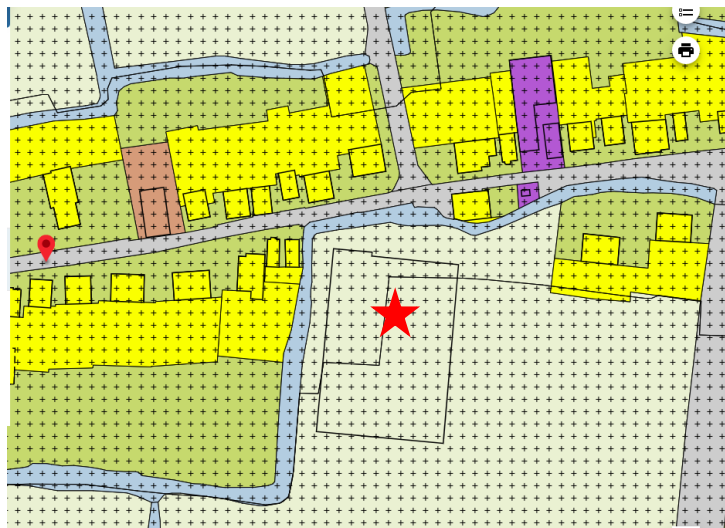
De initiatiefnemers hebben een omgevingsvergunning voor het realiseren van een paardenhouderij / stoeterij op de locatie De Buurt 33a, maar hebben - gezien bezwaren uit de buurt - aangegeven bereid te zijn het bedrijf te verplaatsen naar Lakemanweg 5-7 en hebben daartoe een principeverzoek ingediend bij het College van Burgemeester en Wethouders.



afb. 16 De planlocaties op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Drechterland-Zuid', met aangeduid de uitwisseling van het bouwvlak De Buurt 33 naar Lakemanweg 5-7

De gemeenteraad heeft vervolgens ingestemd met het initiatief-voorstel om een planologische procedure te starten om met een nieuwe bestemmingsregeling het perceel Lakemanweg 5-7 te voorzien van een bouwvlak ten behoeve van de realisering aldaar van de paardenfokkerij / stoeterij en een woonbestemming met 2 woonhuizen op het perceel De Buurt 33.

Hoewel sprake is van vestiging van een bouwvlak aan een 'noord-zuid verbinding', daar waar het ruimtelijk beleid van de gemeente tot en met de vaststelling van het geldende bestemmingsplan alleen mogelijkheden bood voor het vestigen van nieuwe agrarische bouwvlakken aan de 'oost-west verbindingen', is dit beleid losgelaten ten gunste van een locatiegebonden maatwerkbeoordeling.



afb. 16 a De planlocatie De Buurt 33 en directe omgeving

3.4.3 Gemeentelijke welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening. Van toepassing is de herziening van 28 april 2011.

De planlocatie Lakemanweg 5-7 ligt in gebiedstype 2 - 'De ruilverkavelingen'. Het gebied ontleent zijn waarde aan de structuur met agrarische complexen aan de ontsluitingswegen met ruime profielen, gecombineerd met de bijbehorende open, gecultiveerde productiepercelen. De verschijningsvorm van woon- en bedrijfsbebouwing is eenvoudig en met gedekte kleurstellingen. Het ruimtelijk/planologisch beleid is gericht op het optimaal functioneren als agro-industrieel gebied.

Voor dit gebied geldt qua welstand een aanduiding als regulier welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en geleidelijk transformeren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Een en ander is leidraad geweest bij het ontwerpen van de gebouwen en inrichting van de kavel; het plan is door de welstand geaccordeerd op 20 oktober 2016.

De planlocatie De Buurt 33 ligt in gebiedstype 3 - 'Karakteristieke linten'. De linten kenmerken zich door aaneengesloten, meer open reeksen individuele hoofdgebouwen. Er is sprake van een zeer afwisselend bebouwingsbeeld met individuele gebouwen. Naast zeer fraaie, historische panden komen ook indifferente en zelfs beeld-verstorende panden voor. De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de weg en is gesitueerd in wisselende rooilijnen.

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristieke onderdelen van de lintbebouwing, behoud van de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing voor de overige delen en behoud van de nu nog aanwezige open zicht relaties met het achterliggende agrarische gebied.

De bestaande - te handhaven - woning past qua hoofdvorm, vormtaal, detaillering en materiaal-toepassing geheel binnen de hiervoor beschreven bebouwingskarakteristiek.

De nieuwe burgerwoning past in het gevarieerde beeld; het betreft een vrijstaand woonhuis met een ruime tussenruimte en een bermsloot tussen het perceel en de weg.

N.B. Voor de nieuwe woningen zijn - in het kader van de planologische procedure - referentiebeelden getoond. De nieuw te bouwen woningen zullen conform de 'gebiedsgerichte welstandscriteria' worden ontworpen en bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor een definitief oordeel aan de welstandscommissie worden voorgelegd.

□ *Versterking van de ruimtelijke kwaliteit*

De belangrijkste winst aan ruimtelijke kwaliteit wordt behaald door het **niet** in het lint realiseren van de paardenhouderij / stoeterij, maar op een goed bereikbare vrije kavel in het agrarische open gebied. De Lakemanweg moet als een nieuwe ontsluitingsweg gezien worden ten gevolge van de ruilverkaveling van het gebied. Deze weg heeft een verbindende functie tussen de linten De Buurt, Burgemeester J. Zijweg en de Koggeweg, waarmee enerzijds het verkeer door de kern van Venhuizen, maar anderzijds ook op de Zuiderdijk belangrijk wordt verminderd.

Vanwege deze verbindende functie is deze noord-zuid-lopende weg zeer geschikt voor het ontsluiten van aanlichtende individuele percelen, zoals dat reeds is gerealiseerd voor de aangrenzende hoekpercelen ter weerszijden van de Kolkweg.

Het is niet meer dan logisch dat ook het perceel Lakemanweg 5-7 vanaf deze weg wordt ontsloten, waarbij het tevens ruimtelijk de meest evenwichtige oplossing is voor een bebouwingsrichting in de lengterichting (diepte) van het perceel.

Vervolgens is een inrichtingsplan voor het perceel opgesteld. (**afb. 13 en Bijlage V**).

Voor het perceel De Buurt 33 is, zoals hiervoor reeds besproken, met de invulling met 2 burgerwoningen (één bestaand en één nieuw), geheel de bestaande bebouwingskarakteristiek gevolgd: individuele woonhuizen met een ambachtelijk/landelijke karakteristiek. Voor de bebouwingsrichting zijn de kavelsloten bepalend geweest; de plaatselijk aanwezige slotenpatroon (tussen perceel en de weg is gerespecteerd, evenals de ruime zichtlijn naar het open agrarische gebied in het verlengde van de Meilag. (**afb. 14 en Bijlage VI**).

4. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem en grondwater

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

Gegevens over bodemkwaliteit zijn overwegend beschikbaar voor het stedelijk gebied. Daar worden regelmatig verontreinigingen aangetroffen. In het buitengebied zijn op historische gronden geen aanwijzingen voor verontreinigde bodems.

Verkennend bodemonderzoek

□ *Perceel Lakemanweg 5-7*

Door Klijn Bodemonderzoek BV te Oostwold is een verkennend bodemonderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport van 17 januari 2018, project 18KL004.

In de bodem zijn uitsluitend lichte verhogingen aangetroffen. De aangetoonde lichte verhogingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Er zijn - vanuit milieu hygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het voorgenomen gebruik.

Paragraaf 6.2: 'Conclusies en aanbevelingen' is weergegeven in **bijlage II**.

Het integrale rapport zal bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning aan de stukken worden toegevoegd en tevens als *separate* bijlage (**A-1**) opgenomen worden in het digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl)

□ *Perceel De Buurt 33a*

Door Klijn Bodemonderzoek BV te Oostwold is een verkennend bodemonderzoek gedaan voor de locatie De Buurt 33a. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport met kenmerk 16KL353 d.d. 26 oktober 2016

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieu-hygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de voorgenomen bouwactiviteiten.

Paragraaf 6 'Samenvatting en Conclusies' is weergegeven in **Bijlage II a**.

Het integrale rapport zal bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning aan de stukken worden toegevoegd en tevens als *separate* bijlage (**A-2**) opgenomen worden in het digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl.

NB. Op aanwijzing van de Omgevingsdienst zijn voor beide locaties nader onderzoek gedaan betreffende de gedempte sloten op de percelen. Voor beide locaties geldt, dat er vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor het voorgestane gebruik. De conclusies en aanbevelingen van deze nadere onderzoeken zijn weergegeven in **Bijlage II b**.

4.1.2 Water

□ *Algemeen*

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Provinciaal beleid

De Watervisie 2021 bevat het waterbeleid van de provincie Noord-Holland. In de Watervisie 2021 worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Dit is gedaan op basis van de thema's veilig en schoon & voldoende. In het waterveiligheidsbeleid wordt landelijk een overstap naar een risicobenadering, waarbij ook het effect van een overstroming op het achterland wordt meegewogen. Met de waterpartners zorgt de provincie voor veilige dijken en keringen en met het waterrobuust inrichten van de omgeving en goede evacuatiemogelijkheden wordt het effect van een eventuele overstroming beperkt. Schoon en voldoende water is onmisbaar voor een gezonde, productieve en aangename leefomgeving en een soortenrijke natuur. De provincie zorgt ervoor dat het grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en dat voorraden zorgvuldig worden beheerd, zonder uitputting of verontreiniging. Diepe, watervoerende lagen kunnen worden gebruikt voor energieopslag.

Hoogheemraadschap Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie). De Deltavisie is vertaald in een Waterplan (WBP6) voor de middellange termijn. Hierin presenteert het hoogheemraadschap haar koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar het hoogheemraadschap zelf en met anderen aan werken. Het hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die te vinden zijn op www.hhnk.nl/keur.

☐ *Watersysteem Perceel Lakemanweg 5-7*

Door het bebouwen van de locatie Lakemanweg 5-7 is sprake van een toename van het verhard en/of bebouwde oppervlak met 6135 m² (inclusief de te dempen sloot aan de zuidzijde).

Met het Hoogheemraadschap Noordhollands Noorderkwartier is overleg gevoerd over het te compenseren wateroppervlak. Er dient 10 % van de verhardingstoename worden gecompenseerd, zijnde 615 m². De sloot op de noordgrens wordt hiervoor verbreed, evenals de sloot aan de Lakemanweg, terwijl de smalle sloot aan de zuidzijde wordt gedempt.

Voor een en ander is een 'watervergunning' verleend d.d. 27 juni 2018.

De vergunning zal worden opgenomen als separate bijlage C worden opgenomen in het digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijkeplannen.nl.

Bij de bouw van het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

De afvoer van hemelwater vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

☐ *Watersysteem Perceel De Buurt 33*

Met het kiezen voor 2 woonhuizen op het perceel De Buurt 33 neemt de verhardingssituatie af, zowel in vergelijking met de oorspronkelijke situatie (**afb. 4**), als met de situatie met de vergunde paardenhouderij / stoeterij.

Er hoeft voor de nieuwe ontwikkeling niet gezocht te worden naar compenserend oppervlak.

Bij de bouw van de nieuwe burgerwoning zullen geen materialen worden toegepast welke via de hwa uitlogen naar het grondwater.

De afvoer van het hemelwater vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

Voor de toegankelijkheid van de nieuwe woning wordt een nieuwe dam gerealiseerd naast de huidige dam. Uiteraard wordt ook de nieuwe dam van een duiker voorzien.

4.1.3 *Bedrijven en milieuzonering*

Gezien de aard van de vestiging en de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen in het bebouwingslint De Buurt - Oostergouw is dit aspect voor de Lakemanweg 5-7 niet aan de orde.

Voor De Buurt 33 zijn enigszins relevant de vestiging van een grootschalige detailhandel op het perceel De Buurt 44 (boeken, elektronica, huis- en inrichting, kleding, meubels, muziek, speelgoed en gereedschappen) en de aanwezigheid van een transformator-station tegen over De Buurt 44.. Maar met een afstand van respectievelijk ca. 75 meter en 55 meter - vanaf de planlocatie - is geen sprake van (ernstige) hinder voor de nieuwe woning (zie **afb. 15a**).

4.1.4 *Spruitzone*

Voor de realisering van de tweede woning is relevant dat zowel direct ten oosten als ten zuiden de gronden de bestemming 'Agrarisch' hebben, waarmee de planologische mogelijkheid aanwezig is voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

De ter plaatse vigerende bestemming 'Agrarisch' laat 'agrarisch grondgebruik' toe met uitzondering van houtteelt en bosbouw, maar ook is geen glastuinbouw of boomkwekerij mogelijk, aangezien ter plaatse de benodigde aanduiding ontbreekt.

Tussen een woning van derden en een agrarische bestemming waar gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt, dient de afstand zodanig te zijn, dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Dit is het geval indien wordt vastgesteld, dat ter plaatse van de woonfunctie (van derden) een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

In uitspraken van de Raad van State werd uitgegaan van minimaal 50 meter als veilige afstand tussen een 'gevoelig object', i.c. een woonhuis en de precieze zone waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast.

De feitelijke situatie

- Oostzijde:*
- ☐ de woning bevindt zich op 25 meter van de grenssloot met de agrarische bestemming ;
 - ☐ *genoemde* de sloot wordt 3,00 m breed
 - ☐ wanneer bestrijdingsmiddelen worden toegepast voor bollenteelt, uienteelt en aardappelteelt, dient een afstand van tenminste 1,5 meter te worden aangehouden tot de sloot bij boomkwekerijgewassen is dit minimaal 5 meter.
 - ☐ het moment van gebruik van de gewasbeschermingsmiddelen is aan voorwaarden gebonden: zo mag gespoten worden, wanneer de wind een snelheid heeft van minder dan 5 meter per seconde (Activiteitenbesluit);
 - ☐ de overheersende windrichting is zuidwest; deze waait van het nieuwe woonhuis vandaan;



afb. 17 De planlocatie met 50m-sftstndslijn en toe te passen drift-reducerende windhaag

- Zuidzijde:* ☐ Deze gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer, waarbij aanvankelijk de intentie was om deze gronden tot aan de zuidelijke dwars-sloot als tuin in te richten met de woonbestemming.
- Op aanwijzing van de provincie hebben deze gronden een agrarische bestemming behouden, maar de initiatiefnemer/eigenaar is volstrekt niet van plan hier gebruik te maken van teelt, waarvoor bestrijdingsmiddelen nodig zijn. Hiervan kan desgewenst een verklaring worden verstrekt en/of een en ander middels voorwaarden te regelen in de omgevingsvergunning.

Te nemen maatregelen

Gezien de aard en omvang van de voorliggende ontwikkeling en de feitelijke situatie wordt een nader locatie-specifiek onderzoek niet opportuun geacht. Daarenboven is de huidige berekeningsmethode door de Raad van state afgekeurd.

Wel kan worden vastgesteld, dat tussen het potentiële spuitgebied en het nieuwe woonhuis een afstand van 50 meter niet mogelijk is, zodat ingezet moet worden op een deugdelijke afscherming op de erfgrans van de tuin aan de oostzijde van het perceel.

Dit geschiedt in de vorm van een drift-reducerende windhaag, die minimaal 90 % dicht zal zijn.

De haag en de afstand daarvan tot het woonhuis zullen leiden tot de vaststelling dat zeker nabij het woonhuis, maar ook in het betreffende gedeelte van de tuin, geen sprake zal zijn van een ontoelaatbare drift van gewas beschermende middelen.

Conclusie

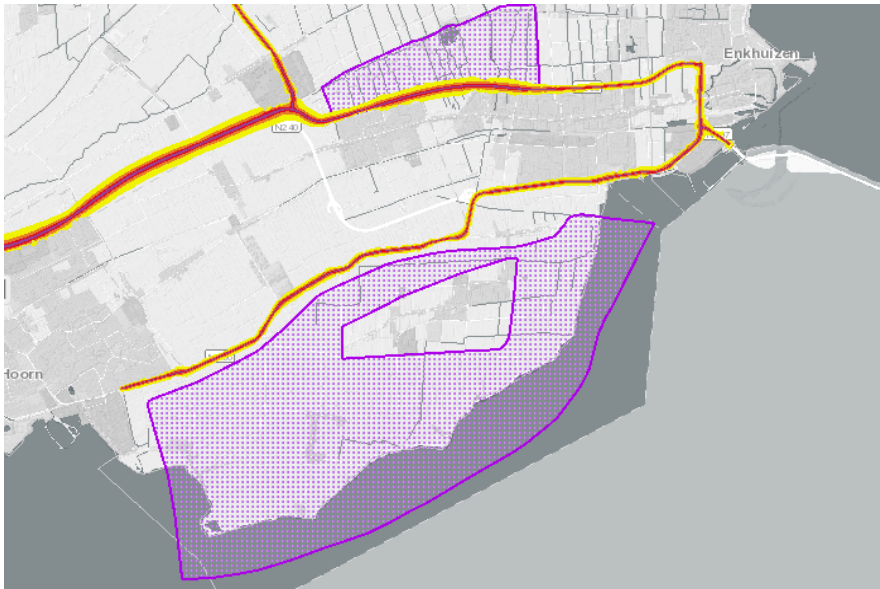
Het is aan het bevoegd gezag (i.c. gemeente Drechterland) om te beoordelen of - gezien:

- de wel haalbare afstand (ca. 28 meter);
- de afschermende ingreep;
- de speciale voorwaarden voor het tijdstip en de omstandigheden waaronder spuiten is toegestaan;
- én tenslotte rekening houdende met de heersende windrichting (van het woonhuis af), dat een en ander voldoende is om te spreken van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuwe woonhuis en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

N.B.: In de planregels voor de bestemming 'Tuin' en 'Wonen-Lint 1' is een 'voorwaardelijke verplichting' voor het inplanten en in stand houden van een drift-reducerende haag opgenomen.

4.1.5 Stiltegebieden Noord-Holland

De planlocatie Lakemanweg 5-7 ligt in stiltegebied 17 “Weidegebied Venhuizen en Polder de Drieban.



afb. 18 Stiltegebied 17 “Weidegebied Venhuizen en Polder de Drieban.

In een stiltegebied is het volgens artikel 4.21, lid 1 van de Omgevingsverordening NH2020 verboden om een apparaat (toestel) te gebruiken, dat de natuurlijke geluiden kan verstoren.

Bij de bedrijfsvoering van de paardenhouderij worden geen toestellen gebruikt, die natuurlijke geluiden verstoren.

4.1.6 Wegverkeerslawaaï

De bedrijfsbestemming op de Lakemanweg 5-7 betreft geen geluidsgevoelige functie; een verkennend akoestisch onderzoek is daarvoor niet nodig.

Wel is voor de bedrijfswoning door Peutz onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer (rapportage d.d. 21-2-2023, ref.: TKe/NEv/H8714-2-NO, met als conclusie: *“er bestaan vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen inzake de realisatie van de beoogde woning”*.

Het rapport is opgenomen in separate **Bijlage VIII**.

De nieuwe woning op het perceel De Buurt 33b is uiteraard ook een geluidgevoelige functie, maar aangezien ter plaatse sprake is van een 30 km-regime is een akoestisch onderzoek niet verplicht. Wel zal bij het indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning aangetoond moeten worden dat de vereiste binnenwaarden worden gehaald.

4.2 Verkeersaspecten

Aangezien sprake is van uitwisseling van 2 locaties met hetzelfde bedrijf, welke niet echt ver van elkaar zijn gelegen, zijn de consequenties met betrekking tot toename van het aantal verkeersbewegingen op nabij aanwezige wegen nauwelijks aanwezig.

Ook voor het parkeren geldt dat de bij de omgevingsvergunning afgesproken parkeervoorziening ook voor de Lakemanweg 5-7 van toepassing zal zijn. Berekend is de noodzaak van tenminste 13 plaatsen, maar de initiatiefnemer wil ruimte reserveren voor ruim 20 parkeerplaatsen.

De nieuwe woning op het perceel De Buurt 33b leidt ter plaatse tot 7 à 9 verkeersbewegingen extra per dag, maar dat is in vergelijking met het huidige aantal verkeersbewegingen een marginale toename.

4.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

Op 15 november 2007 is de “Wet Luchtkwaliteit” (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het “Besluit Luchtkwaliteit 2005”.

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De paardenfokkerij / stoeterij aan De Buurt 33 is vergund. Daarbij is vastgesteld, dat voor deze vestiging geen belemmering bestaan met betrekking tot het aspect 'luchtkwaliteit'. Bij een verplaatsing van de vestiging naar een andere locatie in de directe omgeving is dezelfde conclusie van toepassing. Met betrekking tot de realisering van één extra woning is eveneens sprake van project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Voor de stikstofdepositie zie **paragraaf 4.7**

Conclusie

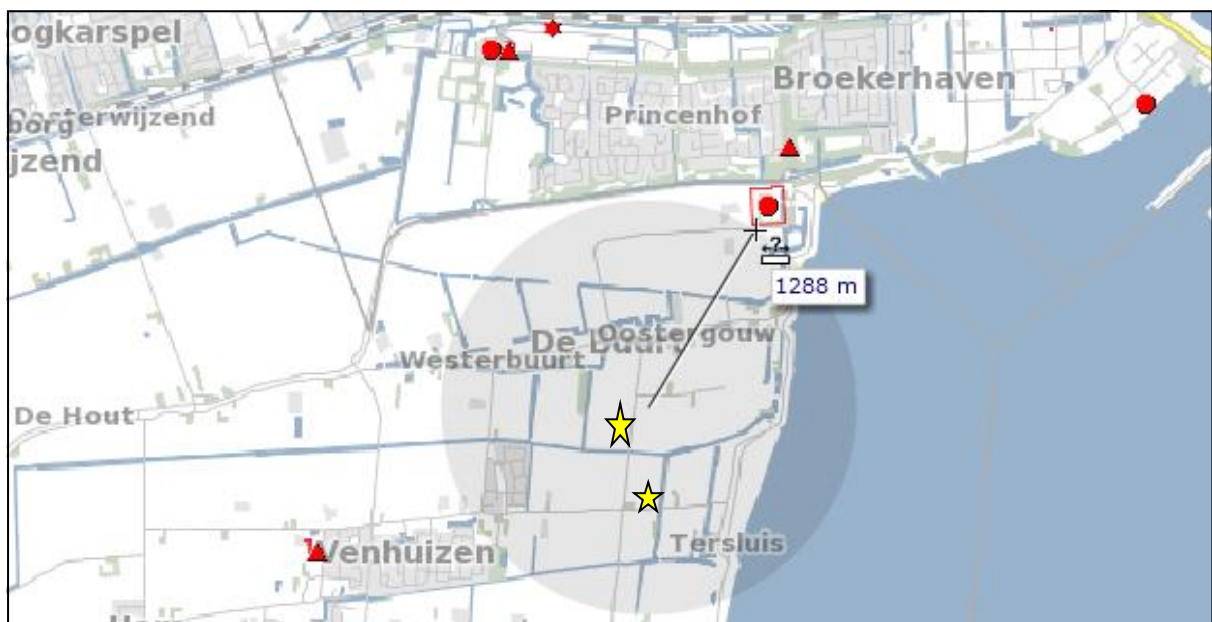
Er zijn in het kader van de Wet Luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de realisering van het voorliggende bouwinitiatieven.

4.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)*, het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)* en het *"Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)*. Dit betreft opslag, transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Voor het realiseren van een paardenfokkerij / stoeterij is externe veiligheid nauwelijks een item; overigens ligt de dichtstbijzijnde Bevi-inrichting - Gebr. de Jong beheer bv aan de Provincialeweg - op ruim 1200 meter noordoost van de planlocatie.

Ook voor de extra woning op het perceel De Buurt 33b is dit - gezien de afstand - geen belemmering



afb. 18 De planlocaties op de risico-kaart Noord-Holland

Er vindt binnen grote afstand van de planlocaties geen transport van gevaarlijke stoffen plaats, noch op de weg, noch per spoor noch over het water.

4.5 Leidingen

Op de planlocatie Lakemanweg 5-7 zijn geen relevante leidingen aanwezig; op de locatie De Buurt 33 is slechts sprake van nutsleidingen voor het woonhuis op nummer 33a. Voor het nieuwe woonhuis op nummer 33b zullen deze moeten worden aangelegd.

4.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Richtinggevend voor dit aspect is het 'Europees verdrag van Valletta 1992', dat de bescherming (behoud) regelt van archeologisch erfgoed in de bodem.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Valletta.

De wet is een Raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen.

Archeologisch onderzoek

□ Locatie Lakemanweg 5-7

Door Archeologie West-Friesland is een Archeologische Quick-scan uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van 30 november 2017, adviesnummer 17213, geactualiseerd 20 mei. 2021. Hieronder conclusie van het rapport:

Conclusie

"Het plangebied heeft een omvang van ca. 1,6 ha. Op basis van de aangeleverde gegevens kan gesteld worden dat de bouw van de stoeterij en de woning de eventueel aanwezig archeologische waarden zal aantasten. Het is nog niet duidelijk tot welke diepte de oppervlakteverharding zal worden aangelegd. De toename aan oppervlakteverharding zal gecompenseerd moeten worden. Hier zijn nog geen gegevens over aangeleverd. Op basis van de geologische, bodemkundige en archeologische gegevens geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het Laat-Neolithicum en de Bronstijd. Deze vindplaatsen bevinden zich binnen 1 meter –Mv. Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden wordt geadviseerd de concept-beleidskaart archeologie over ten nemen in het bestemmingsplan".



afb, 19 Uitsnede uit de concept-beleidskaart Archeologie, gemeente Drechterland,

Het advies luidt, dat op basis van de geplande nieuwbouw, de naar verwachting goede conservering en de hoge archeologische verwachting, een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist is.

Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een beperkt bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven, mogelijk gevolgd door een opgraving. Als leidraad voor het proefsleuven-onderzoek dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld.

De integrale rapportage van de 'Archeologische Quickscan' is weergegeven in **Bijlage III**.

□ *Locatie De Buurt 33A*

Door Archeologie West-Friesland is een Archeologische Quick-scan uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van 15 september 2022, adviesnummer 22187.

Uit de 'Conclusie':

Op de 17de-eeuwse kaart van Dou is bebouwing zichtbaar ter hoogte van het plangebied. Waar deze bebouwing exact heeft gestaan is onbekend. Mogelijk bevond het woonperceel zich iets ten oosten van het plangebied. Op de kadastrale minuutkaart uit 1826 is het gebouw verdwenen. De hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen kan op basis van de bodemkaart en de hoogtekkaart enigszins naar beneden worden bijgesteld. Het plangebied ligt buiten de hoger gelegen zone met oude cultuurgronden langs het dorpslint.

Uit het 'Advies'

Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren.

De integrale rapportage van de 'Archeologische Quickscan' is weergegeven in **Bijlage III-a**.

4.7 Natuurwaarden / Flora en Fauna

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Nationaal Natuurnetwerk werd vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De planlocatie is niet gelegen in een Natuurgebied (Natuurnetwerk Nederland of Nationaal Landschap). De planlocatie en omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn.

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de 3 huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. Volgens nationale en internationale regelgeving is de initiatiefnemer verplicht voor de ingrepen onderzoek te doen naar het (eventuele) voorkomen van beschermde flora en fauna. Dit om te toetsen of er (mogelijk) sprake is van overtreding van de Wet Natuurbescherming.

□ *locatie Lakemanweg 5-7*



afb. 20

De huidige staat van de planlocatie Lakemanweg 5-7

Quick-scan - 'Toetsing in het kader van natuurwetgeving'

Door Van der Goes en Groot, ecologisch onderzoeks- en adviesbureau te Alkmaar is een 'Toetsing in het kader van de natuurwetgeving' uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in een nota d.d. 28 december 2017, kenmerk: G&G-advies QS2017-140.

De bevindingen zijn in 2021 geactualiseerd en neergelegd in de nota 'Actualisatie Lakemanweg te Venhuizen', d.d. 29 juni 2021, versie V1, kenmerk G&G-advies QS2021-201.

□ *Locatie De Buurt 33b*



afb. 21 De planlocatie De Buurt 33b met rechts de bestaande woning De Buurt 33a

Gezien de aard van de bodem en het ontbreken van beplanting is de aanwezigheid van beschermde plantensoorten niet waarschijnlijk. Zowel in het verleden als tijdens het recente veldbezoek is geen beschermde flora waargenomen.

Voor de overige beschermde soorten zijn in paragraaf 6 (zie **Bijlage IV**) conclusies en aanbevelingen gedaan. Wanneer de aanbevelingen worden opgevolgd, zijn er geen belemmeringen voor de realisering van het onderhavige project.

Quick-scan - 'Toetsing in het kader van natuurwetgeving'

Door Van der Goes en Groot, ecologisch onderzoeks- en adviesbureau te Alkmaar is een 'Toetsing in het kader van de natuurwetgeving' uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in een nota d.d. 30 juli 2021, kenmerk: G&G-advies QS2021-202.

Conclusies

Met betrekking tot beschermde soorten is te verwachten dat vogelsoorten met niet-jaarrond beschermde nesten en vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten potentieel aanwezig zijn binnen het plangebied. Het plangebied is eveneens geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve affecten van de beschermde soorten (indien aanwezig) zijn niet uit te sluiten. Het gaat dan oom huismus, kerkuil, gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Zo nodig is nader onderzoek noodzakelijk.

De integrale quick-scan is te vinden in separate **Bijlage B-2**.

Met betrekking tot de huismus en de vleermuizen zijn de volgende nadere bevindingen van Vonk Ecologie van belang:

Doordat het asbest plafond in het dichte gedeelte van de schuur reeds verwijderd is, is tegelijkertijd uit kunnen sluiten dat er vleermuizen aanwezig zijn in de schuur, er zijn geen dichte gedeeltes meer waar zij kunnen verblijven. Ook is door het verwijderen van het plafond goed kunnen beoordelen of er nestmateriaal aanwezig is onder de golfplaten van bijvoorbeeld huismussen, dit is niet het geval. Hierdoor is daarmee uitgesloten dat er genesteld wordt door Huismussen in de schuur.

Nader onderzoek naar vleermuizen en huismussen is niet nodig.

De aanvullende conclusie betreffende het nadere onderzoek zijn weergegeven in **Bijlage VIII**.

Een vervolgonderzoek naar de kerkuil is in april 2023 uitgevoerd. Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Zodoende worden er geen effecten verwacht voor de sloop van de open kapschuur

□ *Stikstofdepositie*

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is, buiten eventuele indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat beschermde gebieden onder de Wnb of andere (provinciaal) beschermde of aangewezen gebieden, direct beïnvloed worden door de plannen.

Om dit te bevestigen is door 'Vonk Groenservice' een stikstofdepositie-onderzoek gedaan, voor zowel de locatie Lakemanweg 5-7, als voor de locatie De Buurt 33b

De bevindingen zijn neergelegd in rapporten van 9 september 2023, beide met projectnummer 22-216.

Daarnaast zijn voor beide locaties projectberekeningen gemaakt met als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j.

N.B.: De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft naar aanleiding van de nieuwe Aeries Calculator van 5 oktober 2023 ambtshalve opnieuw doorgerekend, waarbij de uitkomsten van de berekeningen van 'Vonk Groenservice' zijn bevestigd.

De actuele aeriesberekeningen zijn weergegeven in **Bijlage VII**.

4.8 *Duurzaamheidsaspecten*

Algemeen

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking.

Het voorliggende bouwplan zal uitgevoerd worden conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord verwijst in dit kader naar het 'Duurzaam Bouwloket' naar het volgende

"Nieuwbouw biedt kansen voor energiebesparing en –opwekking. Alle inwoners uit Noord-Holland-Noord kunnen voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het Duurzaam Bouwloket. De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan; zie www.duurzaambouwloket.nl".

Maatregelen initiatiefnemer

De initiatiefnemer richt zich voor zowel de stoeterij als voor de nieuwe woning De Buurt 33 naar een energieverbruik 'o'- op de meter', beide projecten zullen aan de BENG-normering voldoen, door o.a. gasloos te bouwen).

Op het dak van de stoeterij wordt voorzien van zonnepanelen, waarmee het gehele perceel Lakemanweg zelfvoorzienend is.

Tenslotte zullen beide percelen een natuurinclusieve inrichting krijgen (zie **erfinrichtingsplannen**). Voor de verharding wordt derhalve gekozen voor waterdoorlatende grastegels.

5. Toelichting op de wijze van bestemming

Startpunt voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de vigerende bestemmingsplannen “**Drechterland-Zuid**” en de “**Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland-Zuid**”.

Zowel op de locatie Buurt 33a als op de locatie Lakemanweg 5-7 is de enkelbestemming ‘Agrarisch’ van toepassing. Op de locatie Lakemanweg 5-7 blijft de enkelbestemming ‘Agrarisch’ (art. 3) omdat binnen deze bestemming een paardenhouderij / stoeterij mogelijk is en wordt ter plaatse een bouwvlak toegevoegd ter vervanging van het bouwvlak op het perceel De Buurt 33.

De (dubbel)bestemming “Waarde - Archeologie 3’ kan worden gehandhaafd.

Op de locatie De Buurt 33 (a en b) wijzigt de enkelbestemming ‘Agrarisch’ naar de enkelbestemmingen ‘Wonen- Lint 1’, ‘Tuin-1’ en ‘Agrarisch’ (nu zonder bouwvlak), alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 2’ in het lint en ‘Waarde Archeologie 3’ aansluitend op het agrarische gebied..

De systematiek voor het nieuwe bestemmingsplan is voorgeschreven door de **SVBP2012** (sinds 1 juli 2013 bindend). De SVBP geeft standaarden voor de opbouw van de regels en de vormgeving van de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog.

Voor de structuur en de bestemmingstitels is derhalve in de regels de SVBP gevolgd.

De bestemmingen

In **hoofdstuk I** zijn de ‘Inleidende regels’ opgenomen:

In artikel 1.1. zijn de ‘Begrippen’ opgenomen, waarbij de begrippen van het vigerende bestemmingsplan leidraad zijn geweest, maar aangezien het onderhavige bestemmingsplan beperkter is, zijn de niet relevante begrippen achterwege gelaten.

Artikel 1.2 ‘Wijze van meten’ betreft de huidige standaardtekst.

Hoofdstuk II behandelt de bestemmingsregels.

Van toepassing zijn de enkelbestemmingen:

- ‘Agrarisch’
- ‘Tuin 1’
- ‘Wonen - Lint 1’
- ‘Waarde - Archeologie 2’
- ‘Waarde - Archeologie 3’

De enkelbestemming ‘Agrarisch’ is voor de gronden De Buurt 33a een ‘uitgeklede’ versie van de geldende bestemmingsregeling (dus zonder bouwvlak), waarmee uitsluitend het gebruik is geregeld van de niet te bebouwen gronden, maar wel met de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – spuitvrije zone’..

Voor de Lakemanweg 5-7 is binnen dezelfde bestemming wel een bouwvlak opgenomen en is een maatvoering geregeld, die de gewenste bebouwing van de paardenhouderij en de dienstwoning mogelijk maakt.

De enkelbestemmingen ‘Wonen - Lint 1’ en ‘Tuin 1’ zijn conform de in het lint ‘De Buurt’ geldende bestemmingsregelingen opgenomen, met uitzondering van de specifieke regels in samenhang met de aanduidingen (die in het onderhavige bestemmingsplan niet van toepassing zijn).

De mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn beschermd door het opnemen van de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 2’ (in het lint) en ‘Waarde - Archeologie 3’. De gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden.

In **hoofdstuk III** is bij de ‘Algemene regels’ de opzet van de SVBP 2012 gehanteerd, met de standaard-formulering betreffende de ‘Anti-dubbeltelregel’ en de ‘Algemene bouwregels’.

In de ‘Algemene gebruiksregels’ is aangegeven het gebruik van de gronden alleen is toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

De ‘Algemene afwijkingsregels’ geven de mogelijkheden aan om met een omgevingsvergunning af te wijken van o.a. de regels ten aanzien van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Het ‘overgangsrecht’ is opgenomen in **hoofdstuk IV** ‘Overgangs- en slotregels’. Ook dit betreffende de standaardregels.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Het voorliggende project betreft het realiseren van paardenhouderij / stoeterij op de locatie Lakemanweg 5.7 ter vervanging van de eerder vergunde vestiging daarvan op de locatie De Buurt 33, waar vervolgens binnen een nieuwe woonbestemming aldaar één extra woonhuis zal worden gebouwd.

□ *Economische uitvoerbaarheid*

Het voorgenomen ontwikkeling is een initiatief van M. en C.H. Verweij, Oosterwijzend 1a, 1616 LE Hoogkarspel.

De kosten van de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing, het bouwrijp maken en de realisering van één nieuw woonhuis op de locatie De Buurt 33b, alsmede het bouwrijp maken, de bouw van het complex en de inrichting van het terrein op de locatie Lakemanweg 5-7, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Een gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd 'bouwplan' (zoals aangeduid in art. 3.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een 'ruimtelijke besluit' (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) nodig is.

Dit bestemmingsplan is een op uitvoering gericht bouwplan waardoor het nodig is een exploitatieplan vast te stellen of de betaling van de kosten op een andere manier te verzekeren.

Voor dit plan wordt toepassing gegeven aan artikel 5 Regeling plankosten exploitatieplan. Het plan wordt aangemerkt als 'klein plan'. De initiatiefnemer wordt hiervoor conform belast. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd.

Planschaderisico

Met betrekking tot het planschade-risico en de plankosten wordt tussen gemeente en initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

De initiatiefnemer verklaart zich hiermee bereid de voor vergoeding in aanmerking komende planschade inclusief wettelijke rente en de daarvoor door de gemeente noodzakelijk geachte onderzoekskosten volledig aan de gemeente te vergoeden.

□ *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Inspraak

De inspraakverordening van de gemeente Drechterland zal bij dit plan niet worden toegepast, aangezien het plan reeds in het gemeenteblad bekend gemaakt op 14 oktober 2022..

Conform art. 3.4.Awb wordt het plan ter visie gelegd en gepubliceerd, waarop een ieder een zienswijze kan indienen.

Vooroverleg

In het kader van het in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven Overleg, is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties en belangengroeperingen:

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Omgevingsdienst Westfriesland
- Rijkswaterstaat West-Nederland Noord
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Archeologie West-Friesland
- Liander
- Gasunie
- PWN

Van 5 instanties zijn schriftelijke reacties binnengekomen (zie separate **Bijlage F**); van de overige 4 wordt aangenomen, dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding gaf om opmerkingen te maken.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het college heeft op 28-11-2023 ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan. De terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is 7 december 2023 gepubliceerd op officiëlebekeendmakingen.nl.

Het plan heeft bij de terinzagelegging het identificatienummer NL.IMRO.0498.BPLakemanweg5en7-ON01.

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken waren digitaal raadpleegbaar en konden ook op het stadhuis worden ingezien.

Van 8 december 2023 tot en met 1 februari 2024 kon een ieder zienswijzen over het besluit bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Lakemanweg 5-7 en De Buurt 33' zijn zienswijzen ingediend door:

1. Bewoner De Buurt 38 Venhuizen, d.d. 15 januari 2024
2. Bewoner De Buurt 34 Venhuizen, d.d. 17 januari 2024

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk

Op 28 februari 2024 heeft een hoorzitting plaatsgevonden in aanwezigheid van de wethouder Ruimtelijke Ordening, de behandelend ambtenaar en beide bezwaarden.

Reactie op de zienswijzen

Er is vervolgens een 'Nota behandeling zienswijzen bestemmingsplan 'Lakemanweg 5-7 en De Buurt33' opgesteld, weergegeven in separate **Bijlage H**.

Bijlage I



Lakemanweg 5-7 Venhuizen

Bedrijfsplan inzake vestiging Stoeterij

Opdrachtgevers:

De heer M. en C.H. Verweij

Oosterwijzend 1a 1616 LE Hoogkarspel

Auteur: Mr D. Grin RMT

11-5-2022

Inhoudsopgave

1. Pre-ambule

1.1 Aanleiding

1.2 Vraagstelling

1.3 Leeswijzer

2. Toelichting bedrijfssituatie

2.1 Huidige situatie

2.2 Gewenste bedrijfssituatie over drie jaar

2.3 Bedrijfsomvang en uitstraling

2.4 Bedrijfsomvang bepaling op basis van NGE/SO

3. Activiteiten en voorzieningen

3.1 Activiteiten en werkzaamheden

3.2 Bouwwerken en voorzieningen

3.3 Bedrijfsopzet en ruimtebeslag

4. Relevante regelgeving milieu

4.1 bedrijven en milieuzonering

4.2 Besluit landbouw milieubeheer

4.3 Water

4.4 Geluid

4.5 Natura 2000

5. Marktanalyse

5.1 Vigerende bestemming

5.3 Gewenste Bestemming

6. Financiële onderbouwing

6.1 Marktanalyse

6.2 Investerings en Financieringsbehoefte

6.3 Rentabiliteitsberekening

7. Samenvatting

Bijlage 1: tekeningen bestaande situatie

Bijlage 2: rentabiliteitsberekening

Bijlage 3: overzicht huidige capaciteit paarden

Bijlage 4: foto's van het object

1. Inleiding

1.1 Pre-ambule

De heren Th. Verweij en M. Verweij, (hierna verder te noemen: opdrachtgever) hebben medio 2015 een verzoek ingediend voor het bouwen en vestigen van een nieuwe stal op het perceel De Buurt 33-A te 1606 AC Venhuizen ten behoeve van het oprichten van paardenfokkerij/paardenhouderij.

Op 1 december 2016 is hiertoe een omgevingsvergunning verleend door de gemeente Drechterland.

In overleg met de gemeente Drechterland is besloten deze activiteiten niet op De Buurt te gaan uitvoeren maar te verplaatsen naar de locatie Lakemanweg 5-7 te Venhuizen. Op 25 september 2017 heeft de gemeente Drechterland positief besloten op het principeverzoek hiertoe (zie bijlage)

Het vigerende bestemmingsplan "Drechterland Zuid" is vastgesteld 26 oktober 2015.

1.2 Vraagstelling

Opdrachtgever wil aantonen aan de gemeente Drechterland dat haar beoogde plan zowel passend is binnen de kaders van het bestemmingsplan alsook dat de onderneming bedrijfseconomische haalbaarheid heeft. Het bedrijfsplan moet zal dan ook informatie geven over de volgende onderwerpen:

- bedrijfsactiviteiten
- achtergrond/kwaliteit van de ondernemers
- arbeidsbehoefte en intensiteit
- accommodatie en ruimtebehoefte (nu en in de toekomst)
- relevante wet en regelgeving
- marktanalyse
- investerings- en financieringsbehoefte
- rentabiliteitsberekening

Aan de hand van dit bedrijfsplan kan de gemeente een indruk verkrijgen van de aard en omvang en bedrijfsmatigheid van het beoogde bedrijf.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 worden de aanleiding en de vraagstelling aan de orde gesteld. Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste bedrijfssituatie, waarbij specifiek aandacht is voor de bedrijfsopzet en uitstraling naar de omgeving. De activiteiten en voorzieningen worden in hoofdstuk 3 nader toegelicht. Hierbij wordt gerefereerd aan "De paardenhouderij in het omgevingsrecht, handreiking voor de praktijk" (uitgave VNG en Sectorraad Paarden, mei 2014). In hoofdstuk 5 wordt de relevante wet- en regelgeving besproken. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting gegeven van de financiële haalbaarheid van het bedrijf. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 afgesloten met een korte samenvatting.

2. Toelichting bedrijfssituatie

2.1 Huidige situatie

Opdrachtgever wil haar bedrijf richten op het fokken en opfokken van paarden met een topafstamming, een bovengemiddelde score, een aantrekkelijk exterieur en een goed bewegingsmechanisme. De veulens en opfokpaarden zal opdrachtgever (afgericht) verkopen.

De huidige grond is gelegen naast een voormalige witlofkwekerij waarvan de opstallen thans in gebruik zijn als bedrijfsruimte.

Hieronder is een luchtfoto van de huidige bedrijfssituatie opgenomen.



2.2 Gewenste bedrijfssituatie over drie jaar

Opdrachtgever is met zijn familie reeds lang actief "in de paarden". Thans zijn er een groot aantal paarden reeds in eigendom echter deze staan verspreid over diverse locaties (deels van derden). Hierdoor mist het overzicht is de exploitatie inefficiënt en zijn er tevens geen dan wel onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden. Door centralisatie van het paardenbestand en optimalisatie van de faciliteiten is een bedrijfsmatige fokkerij exploitatie met groeimogelijkheden aanwezig.

In enkele jaren wil opdrachtgever het bedrijf laten doorgroeien naar minimaal 8 fokmerries en de bijbehorende opfokpaarden.

De fokmerrie zullen naast natuurlijk dracht ook worden gebruikt voor embryo-transplantatie met draagmoeders. Hierdoor is de productie van de goede fokmerries aanzienlijk te verhogen.

Door het houden van veulens en het aankopen van kwalitatief goede fokmerries zal in de loop der jaren de fokkerij worden uitgebreid. De overige fok- en opfokproducten worden verkocht. Door het africhten van de paarden kan een extra meerwaarde worden gecreëerd voor zowel de paarden die in sport als in de fokkerij worden gebruikt. Afhankelijk van de ingeschatte verwachtingswaarde worden fokmerries of africhtingspaarden doorverkocht.

Doordat de dochters van de opdrachtgever (welke tevens op termijn het bedrijf zullen overnemen) reeds zeer lang en op hoog nivo actief zijn in de paardensport is er een uitgebreid netwerk van potentiële afnemers reeds aanwezig. Door de eigen prestaties kan tevens meer aandacht gevestigd worden op de fokprodukten en zijn deze in eigen beheer (licht) aan te rijden. Door de gevestigde naam (welke door aanhoudende goede prestaties alleen maar zal toenemen) zullen de aangeboden paarden couranter worden en kunnen hogere verkoopopbrengsten worden gerealiseerd.

Ten behoeve van het houden van de paarden zal een nieuwe stal worden gerealiseerd.

Inpandig worden er 16 paardenboxen (inclusief merrieboxen), een onderzoekbox, spuitplaats, zadelkamer, opslagruimte, kantoor, en een paardenshow- en rijbak gerealiseerd.

Achter de hal wordt een opslagvoorziening voor vaste mest gerealiseerd. Deze zal dienen te voldoen aan de hiervoor geldende milieu-eisen.

Ten behoeve van de bereikbaarheid en de professionele uitstraling zal de ruimte tussen en aansluitend aan de gebouwen van bestrating worden voorzien.

Opdrachtgever beschikt over circa 1.6 hectare grond in eigendom en heeft het zuidelijk gelegen aangrenzende perceel groot ca 2.2 hectare aangekocht. Daarnaast heeft opdrachtgever nog circa 4.7 hectare weidegrond gehuurd direct achter de lokatie aan De Buurt 33. Deze grond zal hoofdzakelijk worden gebruikt voor voederwinning

De opfokpaarden en merries worden gestald in de inrichting. Daarnaast kunnen de paarden in de paddocks buiten staan. Vrije weidegang wordt als minder wenselijk gezien aangezien dit risico geeft op blessures en schade. Door gebruik van de paddocks wordt het risico op schade sterk verminderd maar kunnen de paarden toch in de buitenlucht verblijven.

Ruwvoer zal deels van eigen land komen en zal van omliggende bedrijven worden aangekocht.

Op basis van de mestwetgeving is de eigen grond onvoldoende om de mest afkomstig van de eigen paarden te plaatsen. Door gebruik te maken van de derogatieregeling in de mestwet zal de mest van circa 10 volwassen paarden op het eigenbedrijf geplaatst kunnen worden. Echter opdrachtgever zal er voor kiezen de vaste mest door derden te laten verwerken. Ruwvoer in de vorm van folie balen (gras) zal zelf worden gewonnen en worden afgenomen bij derden.

2.3 Bedrijfsomvang en uitstraling

Opdrachtgever wil in de toekomst het fokken met en het opfokken van jonge paarden verder professionaliseren en uitbreiden. Op het bedrijf zullen paarden van diverse leeftijden aanwezig zijn. Fokpaarden (3 jaar en ouder), veulens en opfokpaarden (1-3 jaar) en volwassen fokproducten (3-9 jaar)

De activiteiten van het bedrijf passen binnen de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. De activiteiten van het beoogde bedrijf zijn gemeld bij de gemeente Drechterland. Een vergunning in het kader van de wet Milieubeheer zal na goedkeuring van het plan onderdeel uitmaken van de te volgen procedures.

Op grond van het aantal fokmerries en de daarbij behorende opfok- en africhtingspaarden zijn er in het derde jaar circa 15 paarden (exclusief veulens aan de voet) aanwezig binnen de inrichting. Gelet op het aantal paarden kan er niet worden gesproken van een hobbymatige activiteit.

De fokmerries zijn geselecteerd op hun afstamming. Het streven is er op gericht om jonge paarden met een bovengemiddelde score, een aantrekkelijk exterieur en een goed bewegingsmechanisme op te fokken.

Na een korte (0-1 jaar) of langere (3-5 jaar) periode zullen deze opfokproducten worden verkocht. Dit afhankelijk van de kwaliteit van het veulen. Opdrachtgever zal streng selecteren op kwaliteit en mindere veulens worden na het afspenen afgestoten.

Een goed merrieveulen kan worden ingezet voor het vervangen van een fokmerrie. Indien gewenst zullen er andere merries worden aangekocht om de bloedlijn te versterken. Dit alles is gericht op toekomstig bovengemiddelde sportieve prestaties van de fokproducten.

Paarden worden gefokt op afstamming. Vooral wanneer de hengst en de merrie zijn/haar prestaties op sportief gebied heeft bewezen ontstaat er een extra meerwaarde voor de fokkerij. Het africhten van de paarden en het geven van instructie is indirect van groot belang voor de fokkerij. Het aanrijden van de paarden zal in eigen beheer geschieden. De expertise hiervoor is ruimschoots aanwezig.

De bedrijfsopzet, de aanwezige voorzieningen en uitstraling, moeten aansluiten bij de kwaliteit van de paarden. Het moet in een oogopslag duidelijk zijn dat het gaat om een professioneel opgezette paardenfokkerij. Alle aanwezige middelen zijn er op gericht om een bovengemiddeld goed (op)fokproduct te creëren en derhalve te komen tot een positief bedrijfsresultaat.

Het is moeilijk om in te schatten welke inkomsten c.q. uitgaven het bedrijf zal genereren. Dit is afhankelijk van de kwaliteit van de fokmerries en opfokproducten, alsmede de vraag naar jonge paarden en het vakmanschap van de ondernemer.

In "De paardenhouderij in het omgevingsrecht, handreiking voor de praktijk" is aangegeven dat van een bedrijfsmatige paardenhouderij sprake is, wanneer het houden van paarden gericht is op het genereren van bedrijfsresultaat.

Gelet op het aantal paarden en de gewenste gebouwen en voorzieningen en de houderij gericht is op het genereren van bedrijfsresultaat is er sprake van een professionele of bedrijfsmatige paardenhouderij. Ook de aanwezigheid van kwalitatief goede fokmerries met topafstamming onderstreept dit (zie bijlagen met overzicht reeds aanwezige fokmerries).

2.4 Bedrijfsomvang bepaling op basis van NGE/SO

Om de omvang van een bedrijf te kunnen bepalen kan aansluiting gezocht worden bij de definities van het landbouwkundig Economisch instituut (LEI) hanteert: Nederlandse groot eenheden en volwaardige arbeidskracht (Vak). Nge is een maat waarmee de economische omvang van een agrarische activiteit wordt weergegeven. Vaak is een normering met als uitgangspunt een mensjaar van 1700 volwaardige uren. Voor het berekenen van de bedrijfsomvang kan gebruik worden gemaakt van de rekenmodule die het LEI aanbiedt op hun website. Voor paarden en pony's wordt in de rekenmodule een onderscheid gemaakt naar jonger en ouder dan 3 jaar. De paardenhouderij is echter een tak die zich kenmerkt door een grote diversiteit aan bedrijven. De toegevoegde waarde verschilt sterk per soort bedrijf. Een andere methode om de omvang van een bedrijf in beeld te brengen is typering volgens Standaard opbrengst (SO). Binnen deze methodiek wordt toegerekende kosten verrekend met de opbrengsten. Door de cijfers uit de begroting te gebruiken ontstaat er een bedrijfsspecifieke bepaling van de SO aan de hand van werkelijke gegevens. De normen worden door het LEI regelmatig herzien en aangepast.

NSO typering 1^e jaar:



Bedrijfsomvang en -type volgens NSO-typering

In statistiek en onderzoek worden bedrijven vaak ingedeeld naar bedrijfstype en bedrijfsomvang. Sinds 2000 wordt hiervoor de NSO-typering en de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Ook voor beleid wordt gebruik gemaakt van deze koppelingen. Wageningen Economic Research beradert en beheert de normen en biedt op internet een rekenmodule aan, waar bedrijfsgegevens kunnen worden ingevuld en waar deze rapportage wordt samengesteld.

De rapport is via de rekenmodule samengesteld op 1-11-2017

De gegevens en de gebruikte normen komen bij de Landbouwtelling van 2017

De ingevoerde gegevens leiden tot de volgende informatie:

Bedrijfstype volgens NSO-typering

Hoofdtype	4 - Graasdiertbedrijven	
Gruptype	4941 - Paard- en ponybedrijven	
Omschrijving	Resultaat	Eenheid
Totale openbare cultuurgrond	0	ha
Standaardopbrengst (SO)	4.400	euro
Standaarddekkingsgraad (SVC)	220	euro
Grootteklasse o.b.v. SVC	Klasse 1: < 25.000 euro: zeer kleine bedrijven	

Specificatie van ingevoerde gegevens, normen en SO per product

Categorie	Aantal	Eenheid	SO per eenheid	Standaardopbrengst
Paarden, pony's en zeels				
Poepaarden jonger dan 3 jaar stekmaat >= 1,57 m	2	aantal dieren	400	800
Poepaarden ouder dan 3 jaar stekmaat >= 1,57 m	6	aantal dieren	600	3.600

U kunt resultaten van groepen bedrijven bekijken in [AgriStat](#)

Wageningen Economic Research is niet aansprakelijk voor eventuele schade ontstaan door het gebruik van de rekenmodule, door het betrekken van het beschikbare data en/of door conclusies en besluiten van gebruikers op basis van de uitkomsten ervan.

Toelichting bij de keuzes

Bedrijfstype

De agrarische bedrijven in Nederland verschillen onderling sterk in bedrijfsopzet. Op het ene bedrijf wordt bijvoorbeeld melk geproduceerd en op een ander bedrijf appels. Om bedrijven te kunnen indelen en met elkaar te kunnen vergelijken wordt de Standaardopbrengst (SO) gebruikt. Met behulp van de SO-normen kunnen de appels en de koeien bij elkaar worden gezet en kan de economische bedrijfsomvang (SO) en het NSO-bedrijfstype (specialisatieniveau) van agrarische bedrijven worden berekend. Informatie over de verschillende typen is opgenomen in de notities op de website [Wageningen Economic Research](#)

Standaardopbrengst (SO)

De bedrijfsomvang van een bedrijf wordt gemeten in Standaardopbrengst (SO). Voor elke gewas- en diersoort uit de Landbouwtelling is een SO-norm berekend, die de opbrengsten per eenheid weergeeft die onder normale

3. Activiteiten en voorzieningen

3.1 Activiteiten en werkzaamheden

Binnen het de onderneming zullen de volgende activiteiten plaats gaan vinden met betrekking tot het houden, fokken en opfokken en africhten van de aanwezige paarden:

- verzorging
- vruchtbaarheidsmanagement (schouwen, hengstselectie en insemineren)
- drachtigheidsbegeleiding
- begeleiding van het geboorteproces
- aanrijden en africhten (beperkt) van fokproducten voor en na verkoop
- selectie paarden ten behoeve deelname aan keuringen
- wedstrijd- en keuringsklaar maken van opfokproducten
- uitbrengen op wedstrijden
- voorbrengen opfokproducten op keuringen
- verkoop fokproducten;
- onderhoud stallen, voorzieningen, terrein en grasland
- boekhouding en administratieve werkzaamheden
- relatiebeheer en onderhouden netwerk
- het houden van toezicht

De activiteiten zijn in hoofdzaak gericht op het fokken en opfokken van kwalitatief goede paarden. De werkzaamheden op het bedrijf zullen in hoofdzaak door de dochter van opdrachtgever zelf worden uitgevoerd. Daarnaast is er ruimte voor parttime medewerk(st)ers en/of stagiaires die helpen bij de dagelijkse verzorging van de paarden.

De meeste werkzaamheden ten aanzien van de africhtingspaarden zullen worden uitgevoerd door Mercedes Verweij. Mercedes is een jonge zeer talentvolle (internationale) amazone die thans in opgenomen in het A-kader bij de junioren. Verder heeft zij op jonge leeftijd reeds een uitstekend hippisch CV opgebouwd hetgeen voor vertrouwen en uitstraling kan zorgen.

Onder meer:

- 13x Kringkampioen
- 10 x Noord-Hollands Kampioen
- 2x Nederlands Kampioen
- 2x Zilver op de Nederlandse Kampioenschappen
- 2x Brons op de Nederlandse Kampioenschappen
- Winnaar Internationaal Concours Hickstead (Engeland)
- Winnaar Internationaal Concours Vidauban (Frankrijk)
- 4de plaats Internationaal Concours Odense (Denemarken)
- 4de plaats Internationaal Concours Kapellen (België)
- 2de plaats Internationaal Concours Roosendaal (Nederland)
- 2de plaats Internationaal Concours Nieuw en Sint Joosland (Nederland)
- 2de plaats Internationaal Concours Compiègne (Frankrijk)
- 3de plaats Internationaal Concours Drachten (Nederland)

6de plaats Internationaal Concours Lier (België)

Europese Kampioenschappen Zilveren Team medaille , Individueel 8ste en 11de van Europa .

8ste plaats FEI World Ranking List Juniors

Opgenomen in het Nederlandse Team pony's

Opgenomen met 2 paarden in het Nederlandse Team Junioren

Indien nodig zal het bedrijf ondersteund worden door specialisten. Het onderhoud van het terrein en de gebouwen is in eigen handen. Ruwvoer zal in hoofdzaak worden aangekocht.

3.2 Bouwwerken en voorzieningen

Zoals hiervoor al is aangegeven, wordt er een nieuwe schuur gerealiseerd (paardenboxen, onderzoekbox, machinestalling, opslagruimte, kantoor, binnen-/ paardenshow, rijbak), en een vaste mestvoorziening. Daarnaast is er op het erf voldoende ruimte aanwezig ten behoeve van het parkeren van voertuigen van bezoekers. Aan de voorzijde van het perceel zal een bedrijfswoning worden gerealiseerd.

Het bedrijf kan op basis van de Handreiking Paardenhouderij en RO (uitgave Sectorraad Paarden en VNG) worden aangemerkt als een combinatie van een merriehouderij voor het houden van fokmerries en opfokbedrijf. De omzet wordt hoofdzakelijk gehaald uit de inzet van merries ten behoeve van de fokkerij (4 tot 36 maanden).

In de handreiking wordt ook aangegeven welke voorzieningen relevant zijn voor een merriehouderij en een opfokbedrijf. Een weide, schuilstal en buitenbak zijn gewenst ten behoeve van het bevorderen van het natuurlijk gedrag van het paard. Daarnaast is er een groot aantal voorzieningen 'dat men zoal aantreft op een bedrijf'. Concreet en van toepassing zijnd worden in de handreiking genoemd:

- rijbaan
- stap-/en trainingsmolen*
- longeercirkel*
- materieel-, voer-, mest en strooiselopslag
- kantoor en ontvangstruimte
- hulpkrachtenruimte
- bedrijfswoning
- was- en poetsplaats
- parkeerplaats

* Deze voorzieningen kunnen voor ieder bedrijf gewenst zijn voor afwisseling in de beweging van het paard.

Met uitzondering van de schuilstal is het voornemen om op termijn alle hierboven genoemde voorzieningen te realiseren. Naast dat opdrachtgever deze bedrijfsopzet wenselijk acht, is hiermee ook aangetoond dat de voorzieningen noodzakelijk zijn.

3.3 Bedrijfsopzet en ruimtebeslag

Hieronder worden de maatvoering van de verschillende bouwwerken aangegeven:

- Te bouwen bedrijfswoning (conform regels bestemming)
- nieuwe paardenshuur: ca 2550 m²
- opslagvoorziening vaste mest (60 m²)
- trainingsmolen met inpandige langeercirkel
- paddocks

Het bouwvlak voor deze grotendeels productiegerichte paardenhouderij bedraagt circa 1,6 hectare, maar is niet groter dan noodzakelijk.

In de handreiking is aangegeven welke voorzieningen bij voorkeur binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd, maar in sommige gevallen ook daarbuiten zouden kunnen worden opgericht. Dit is van belang om de grootte van het toekomstige bouwvlak vast te kunnen stellen. Samengevat geeft de handreiking aan dat alle bouwwerken binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd. De weidepaddocks en uitloop kunnen indien gewenst buiten het bouwvlak worden aangelegd.

Opdrachtgever heeft een situatie- en plattegrondtekening van de gewenste bedrijfsopzet opgesteld. Deze tekening is opgenomen in bijlage 2 behorende bij dit bedrijfsplan. Dit plan is voorlopig en vwb indeling zullen nog wijzigingen worden aangebracht (oa groepshuisvesting)

Uit de situatietekening blijkt het volgende:

De totale oppervlakte van de nieuwbouw bedraagt 2550 m², waarbij de mestopslag en woning met aan- en toebehoren niet zijn meegerekend. Het totaal benodigde bouwvlak heeft een omvang van circa 1,6 ha.

4.Relevante regelgeving milieu

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Ten behoeve van een passende afstand rond bedrijven en instellingen ten opzichte van gevoelige functies, is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) ontwikkeld in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven en instellingen zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten.

In het door VNG uitgegeven Bedrijven en milieuzonering valt een paardenhouderij onder de categorie 'Fokken en houden van overige graasdieren'. In de bedrijvenlijst voor rundveebedrijven wordt als norm een minimale afstand van 50 meter aangehouden. Deze afstand is gebaseerd op het aspect geur. Voor geluid en stof is de afstand 30 meter en voor gevaar is geen zone aanwezig.

In de brochure wordt aangegeven dat voor agrarische bedrijven aparte toetsingskaders bestaan die voor milieuzonering van belang kunnen zijn. Genoemd wordt o.a. het Besluit landbouw milieubeheer,

de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij. Voor de toelaatbaarheid van agrarische bedrijven en objecten in de omgeving daarvan, is daarom altijd een specifieke toets aan de relevante regelgeving aan de orde.

Voor geurgevoelige objecten moet ten opzichte van voor geurgevoelige objecten een minimale afstand van 50 meter in acht worden genomen. Het dichtstbijzijnde object is gelegen aan de linkerkant en bestaat uit bedrijfsbebouwing met naastgelegen bedrijfswoning. Aan de minimale afstand van 50 meter wordt voldaan indien al van toepassing gezien het tevens agrarisch bedrijfsmatige karakter van deze objecten.

Daarnaast geldt dat ingevolge de wet Geurhinder Veehouderij paarden zijn gerangschikt als dieren zonder geuremissiefactoren.

4.2 Besluit landbouw milieubeheer

Het Besluit landbouw milieubeheer is op 6 december 2006 in werking getreden. Het besluit is in hoofdzaak van toepassing op melkrundveehouderijen, akkerbouw- of tuinbouwbedrijven, gemechaniseerde loonbedrijven, paardenhouderijen, kinderboerderijen en kleinschalige veehouderijen. Zolang er wordt voldaan aan de toetredingseisen van het besluit, is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing op een paardenhouderij.

Voor de voorgestane activiteit wordt een melding gedaan bij de gemeente Drechterland. De voorgestane activiteiten passen binnen de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. De inrichting zal voldoen aan de eisen die op grond van geur, ammoniak en fijnstof aan de inrichting worden gesteld.

4.3 Water

Als er sprake is van nieuwvestiging of uitbreiding van een agrarisch bedrijf (c.q. paardenhouderij), dan wordt aan de hand van een zogenaamde waterparagraaf duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan. Concreet: hoe wordt met (afval)water in dit plan omgegaan en op welke wijze dragen de inrichtingsmaatregelen bij aan "Veiligheid, Voldoende en Schoon Water".

De watertoets is verplicht bij alle ruimtelijke plannen en besluiten van rijk, provincies en gemeenten. Als een particulier een vrijstelling van het bestemmingsplan nodig heeft, is een watertoets ook verplicht. De gemeente vraagt de watertoets dan aan namens de particulier.

De watertoets is in ieder geval verplicht bij:

- bestemmingsplannen en projectbesluiten
- streekplannen en streekplanuitwerkingen
- (inter)gemeentelijke en regionale structuurplannen
- landinrichtingsplannen;
- besluiten op basis van de ontgrondingen

4.4 Geluid

Geluidsemissie vanuit agrarische bedrijven wordt veroorzaakt door transportbewegingen, door activiteiten op het buitenterrein, binnen de gebouwen en door installaties aanwezig op het bedrijf. Voor een paardenfok-/opfokbedrijf zal de geluidsemissie voornamelijk afkomstig zijn van de aan- en afvoer van paarden, ruwvoer, mest en bezoekers. De toename van het aantal transportbewegingen zal niet leiden tot een overlast of een verstoring van het verkeersbeeld op de openbare weg.

4.5 Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden met als doel instandhouding en verbetering van flora en fauna. Met name ammoniak wordt al schadelijk gezien voor deze Natuurgebieden. Uitbreiden in de nabijheid van een Natura 2000-gebied is gebonden aan een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Een dergelijke vergunning kan alleen worden verleend als er geen sprake is van een significant effect op een Natura 2000-gebied.

Het object is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied waardoor er hierdoor geen belemmeringen ontstaan.

5. Planologische situatie

5.1 Vigerende bestemming

De locatie is in het vigerende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Drechterland Zuid" van de gemeente Drechterland aangeduid met de bestemming "agrarisch". De op de plankaart aangeduide gronden met "agrarisch" zijn bestemd voor:

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van houtteelt en bosbouw;*
- b. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;*
- c. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;*
- d. het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de stolpen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp";*
- e. cultuurgrond;*

en mede bestemd voor:

- f. niet-grondgebonden agrarische bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij";*
- g. glastuinbouwbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw";*
- h. boomkwekerijbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – boomkwekerij";*
- i. waterberging, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "waterberging", met dien verstande dat bij wateroverlast de vervulling van deze functie voorrang heeft boven de andere functies, evenals het daarvoor noodzakelijke onderhoud;*
- j. een tijdelijke accommodatie ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - tijdelijke accommodatie";*
- k. een baggerspeciedepot, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "baggerspeciedepot";*
- l. caravanstalling, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "caravanstalling";*
- m. een zorginstelling, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "zorginstelling", met dien verstande dat de zorgfunctie ondergeschikt is aan de agrarische functie;*
- n. een sporthal, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "sporthal";*
- o. manege-activiteiten, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "manege";*
- p. huisvesting van tijdelijke werknemers, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting";*
- q. recreatiewoningen, uitsluitend op de grondenter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning", met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal';*
- r. wonen, anders dan ten behoeve van een volwaardig agrarische bedrijf, in een voormalige agrarische bedrijfswoning, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning";*
- s. windmolens, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "windturbine",*

Daarnaast voorziet het vigerende bestemmingsplan in de deelbestemming "agrarisch paardenhouderij". Deze bestemming wordt als volgt beschreven:

Artikel 5 Agrarisch - Paardenhouderij

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

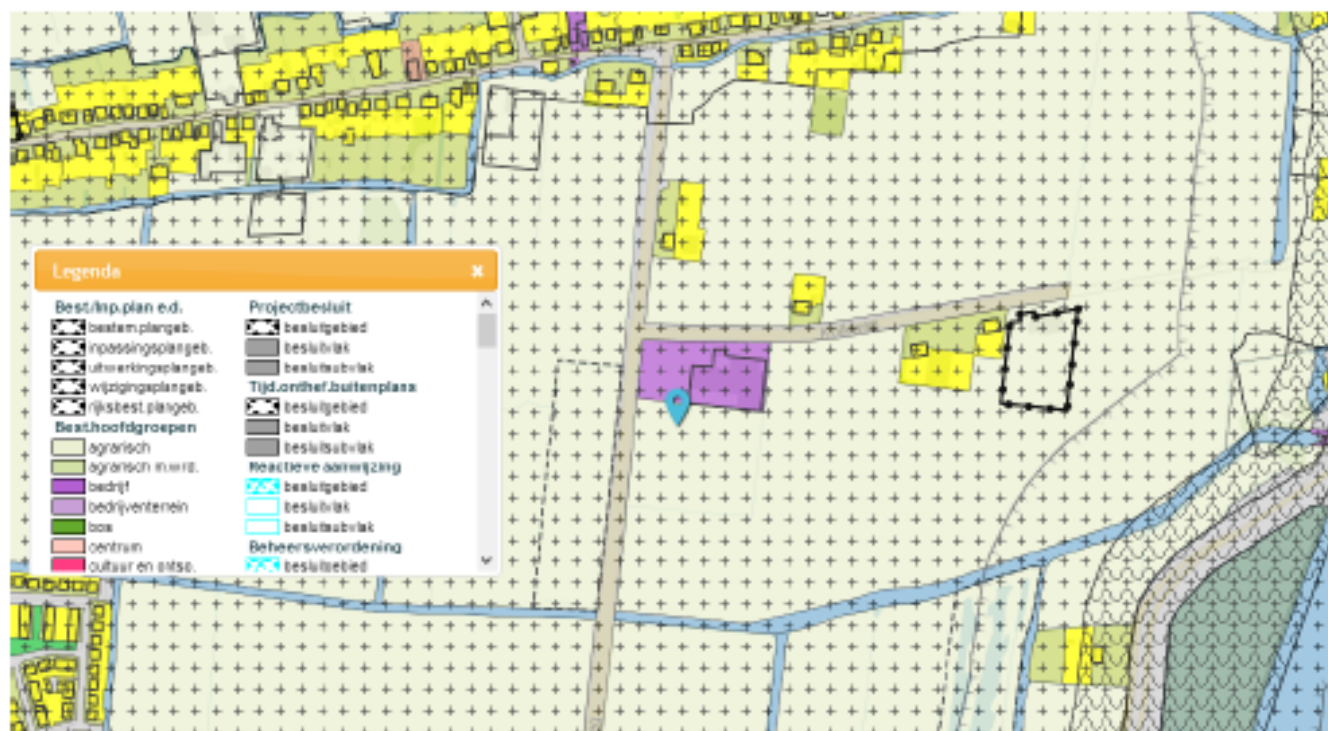
- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van gebruiksgerichte paardenhouderijen, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;*
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;*
- c. het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de stolpen, op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp",*

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen,

met de daarbij behorende:

- g. trainingsmolens en paddocks;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



Uitsnede bestemmingsplankaart

Het op de bestemmingsplankaart aangeduide perceel bestaat kadastraal uit meerder kadastrale percelen welke in eigendom zijn bij de opdrachtgever.

5.2 Gewenste Bestemming

De beoogde activiteiten van opdrachtgever zijn hoofdzakelijk het fokken en opfokken van eigen produkten. Derhalve een productiegericht vorm van paardenhouderij. Dit is formeel te rangschikken onder agrarische activiteiten binnen de regels van de bestemming “agrarisch” in het vigerende bestemmingsplan. Diverse uitspraken van de Raad van Staat onderstrepen dit (o.a. 201106938/1/A1 d.d. 18/4/2012 en 201303310/1/A1 d.d. 4/12/2013).

Derhalve zou aanpassing niet noodzakelijk zijn.

Een bestemmingswijziging naar “agrarisch-paardenhouderij” lijkt niet voor de hand te liggen: volgens de regels uit het bestemmingsplan zou er dan sprake moeten zijn van een gebruiksgericht paardenhouderij. Fokken en opfokken valt niet onder dit begrip. Gebruiksgericht omvat meer bijvoorbeeld de pensionstallen, opfokbedrijven (waar niet zelf geproduceerde paarden van derden worden opgefokt) en handelsstallen en activiteiten waar de ruiter centraal staat. Voor maneges bestaat een aparte deelbestemming.

De beoogde bedrijfssituatie is in hoofdzaak gericht op het fokken en opfokken van paarden. Een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren, met inbegrip van de daarmee samenhangende activiteiten, zoals de ontvangst van bezoekers, wordt beschouwd als zijnde een volwaardig agrarisch bedrijf.

Artikel 3 van het bestemmingplan beschrijft echter wel dat het om de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf moet gaan met grondgebonden activiteiten. Conform uitspraak van de Raad van State, 12 september 2012 nummer 201105535 is het fokken en opfokken een grondgebonden activiteit. De Raad overweegt hier als volgt: *“Nu de bedrijfsvoering van [wederpartij] aldus is gericht op het fokken en opfokken van paarden, om deze vervolgens te verkopen aan derden, oefent [wederpartij] op het perceel een grondgebonden agrarisch bedrijf uit in de zin van artikel 1, aanhef en onder l, van de planvoorschriften”*

Een wijziging van bestemming naar agrarisch-paardenhouderij is derhalve niet relevant (ondanks de mogelijkheid hiervoor krachtens artikel 3.7.11 van de regels uit het bestemmingsplan).

Opdrachtgever legt het accent van de bedrijfsvoering op het fokken en opfokken van (sport)paarden. Het africhten van de paarden is gericht op het versterken van de fokkerij activiteiten. Veruit het grootste gedeelte van de werkzaamheden is gericht op het paard zelf in plaats van de ruiters of amazones. Hiermee wordt naar onze mening voldaan aan de definitie zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Drechterland Zuid” met betrekking tot de agrarische bestemming.

6. Financiële onderbouwing

6.1 Marktanalyse

Het fokken van kwalitatief goede fok- en sportpaarden is niet gebonden aan een regionale afzet of geografische ligging van het bedrijf. De paarden worden in principe aan- en verkocht binnen Nederland maar ook internationale wereldwijde afzet is zeker niet uit te sluiten. Zeker ook gezien de opkomende markten als o.a. China en Rusland. Gelet op de omvang van de markt is er voldoende vraag naar kwalitatief zeer goede fok- en sportpaarden. De ligging van het bedrijf ten opzichte van de afnemers is derhalve niet van belang.

Doordat opdrachtgever goede kennis heeft van de paardensport en hierin reeds jarenlang actief is zal het vinden van afzetmarkt vele malen eenvoudiger zijn dan voor nieuwkomers op de markt. Opdrachtgever heeft de mogelijkheden zijn fokprodukten goed onder de aandacht te brengen van potentiële kopers en de prestaties en goede naam van de eigen amazones zal dit versterken.

6.2 Investerings en financieringsbehoefte

Opdrachtgever is reeds jarenlang zelfstandig ondernemer en onder meer eigenaar van de grootste lokale bouwmaterialenhandel met circa 50 fte. Opdrachtgever heeft ruimschoots ervaring in het ondernemen en in het opzetten van nieuwe ondernemingen. Hij heeft derhalve een uitermate goed inzicht in mogelijkheden en de daarbij behorende risico's.

Opdrachtgever zal de onderneming geheel financieren uit eigen middelen. Derhalve is voor de financiering van het bedrijf aantrekken van vreemd vermogen niet noodzakelijk. Doordat het bedrijf gefinancierd wordt uit eigen middelen is de totale hoogte van de investering voor de begroting niet relevant. Derhalve is geen overzicht van de investering van de verschillende bedrijfsonderdelen uitgewerkt.

6.3 Rentabiliteitsberekening

Op grond van de te verwachten investering en de verstrekte informatie is een rentabiliteitsberekening gemaakt van de te verwachten bedrijfssituatie. Deze berekening is toegevoegd als bijlage 3 van dit bedrijfsplan.

De begroting is gemaakt voor de aanloopperiode van het bedrijf. De verwachting is dat het bedrijfsresultaat na het derde jaar stabiel zal groeien door verdere naamsbekendheid en op leeftijd komen van interessante verkoop geschikte paarden.

Momenteel zijn er een 6 fokpaarden in eigendom alsmede een aantal veulens/jaarlingen/2 jarigen. Geleidelijk zullen er enkele fokmerries worden aangekocht. Hierdoor komt de het aantal fokmerries in het derde jaar op 8 stuks. In het eerste, tweede, en derde jaar kunnen enkele paarden worden aangekocht. Op grond van de begroting zullen er het derde jaar circa 15 paarden op het bedrijf aanwezig zijn. Vanwege geringere bezetting is het bedrijfsresultaat het eerste jaar negatief . Het tweede jaar zal het bedrijfsresultaat positief zijn (op basis van prognoses kwaliteit te verkopen producten) .

7.Samenvatting

Opdrachtgever is voornemens om op de lokatie Lakemanweg 5-7 te Venhuizen een nieuwe professionele agrarische paardenhouderij op te richten. De hoofdzak van de activiteiten is gericht op het fokken en africhten van paarden. Gelet op de productiegerichte bedrijfsvoering is er in de voorgestane situatie sprake van een agrarisch bedrijf.

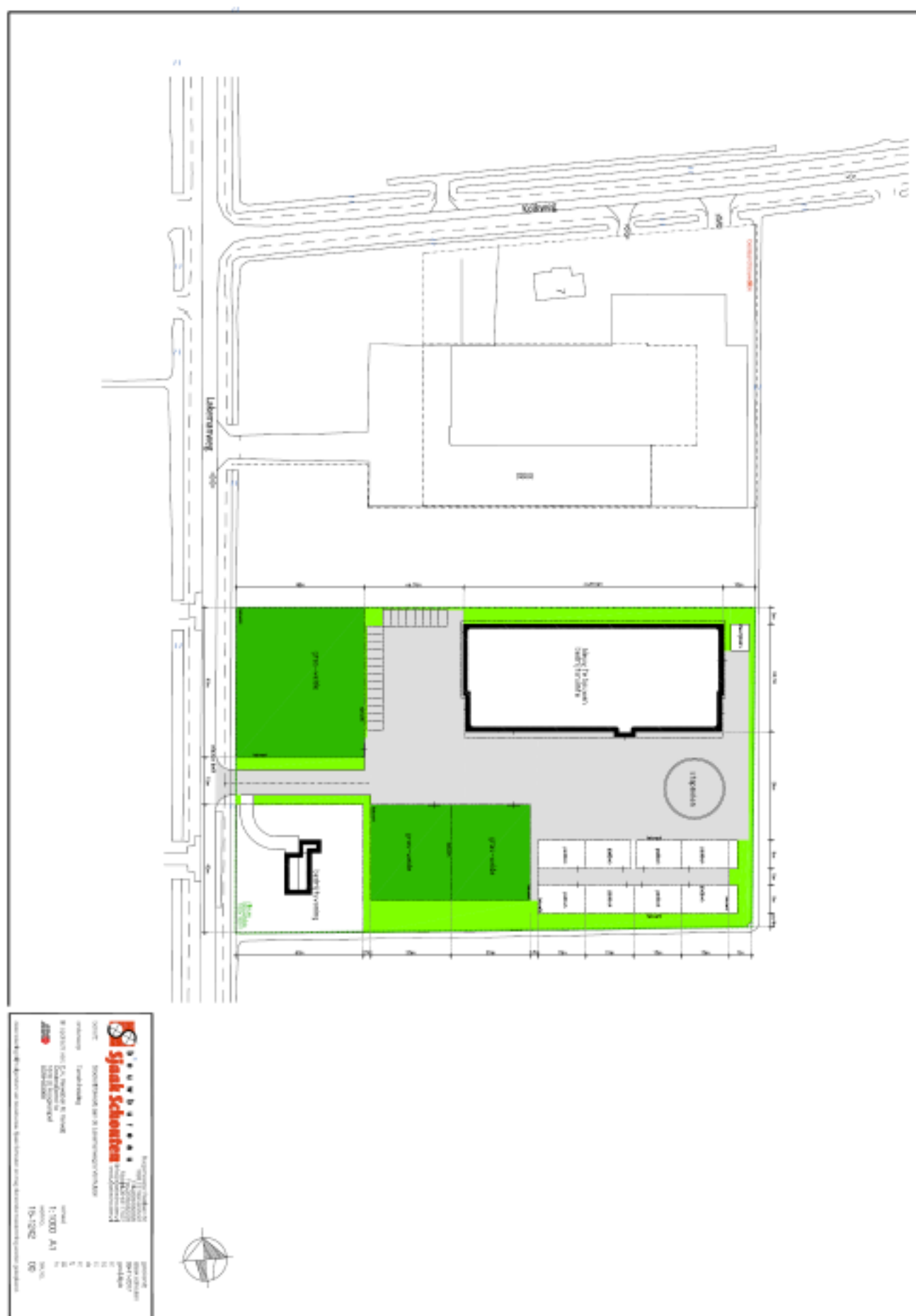
Voor het realiseren van een nieuw paardenbedrijf is een wijziging van bestemming niet direct noodzakelijk maar dient wel een bouwvlak gerealiseerd te worden. De activiteiten van de beoogde bedrijfsvoering passen binnen de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Gelet op de regels in bestemmingsplan "Drechterland Zuid" voldoet het beoogde bedrijf in aan de in het plan opgenomen regels als "agrarisch bedrijf".

Ter keuze aan Burgemeester en Wethouders zou echter een wijziging naar de bestemming "Agrarisch Paardenhouderij" mogelijk zijn dan wel kan een maatbestemming gerealiseerd worden.

Op basis van "De paardenhouderij in het omgevingsrecht, handreiking voor de praktijk" is in de voorliggende situatie sprake van een produktgerichte paardenhouderij. Op basis van de verwachte bedrijfsexploitatie is een begroting gemaakt. Uit deze begroting blijkt dat er op de middellange termijn sprake is van een positieve bedrijfsexploitatie (tweedejaar). Na het derde jaar zal exploitatieresultaat naar verwachting toenemen.

Uit de toelichting in het bedrijfsrapport blijkt dat opdrachtgever een professionele bedrijfsmatige paardenhouderij wil exploiteren op deze lokatie. Het verzoek voor een omgevingsvergunning ter realisatie hiervan is derhalve legitiem.

Bijlage 1: Concept tekening gewenste situatie



Bijlage 2 Rentabiliteitsberekening

Er worden uitgegaan van 6 tot 8 fokmerries waarvan de veulens worden opgefokt en aangereden c.q. doorgetraind tot wedstrijd-nivo. De veulens worden afhankelijk van het aantal aanwezige paarden na in principe 6 maanden, 3 jaar, of 5 tot 7 jaar verkocht. De huidige prognose in het aanhouden van elk jaar 5 extra goede veulens. De overige veulens worden na 6 maanden verkocht. De 5 veulens worden (mogelijk elders) opgefokt en komen op 2,5 jarige leeftijd terug om aangereden te worden en vervolgens verkocht te worden.

Een veulen van de aanwezige goede kwaliteit merries heeft een gemiddelde verkoopopbrengst van € 6.000,- (na 6 maanden). Een jong paard van topkwaliteit in de leeftijd van 3 jaar heeft een verkoopopbrengst van gemiddeld € 20.000,- op. Een 4 jarig sportpaard met potentie en mogelijk een wedstrijd-klassering levert gemiddeld € 35.000,- aan verkoopopbrengst

Een getraind wedstrijdpaard met klassering van uitmuntende kwaliteit in de leeftijd 5 tot 9 zal een verkoopopbrengst van € 35.000,- oplopen tot € 250.000,- hebben.

Verkoop zal door het hele jaar geschieden (veulens/paarden) kunnen verkopen en het is van tevoren niet bekend of een paard als veulen, 3 jarige of als wedstrijdpaard verkocht zal worden. Dit zal afhankelijk zijn van vraag, kwaliteit en aanwezige produktbestand. Daarnaast zullen er neveninkomsten ontstaan door het keuringsklaar maken/trainen/stallen en adviseren voor reeds verkochte fokprodukten.

Bedrijfsbegroting										
	jaar 1		jaar 2		jaar 3		prognose opbrengst	jaar 1	jaar 2	jaar 3
Opbrengsten							per eenheid			
	% inzet	aantal	% inzet	aantal	% inzet	aantal				
fokmerries	100	6	100	8	100	10	5000	0	0	5000
veulens	100	4	100	8	100	10	6000	12000	24000	24000
jaarlingen	100	1	100	2	100	4	8000	8000	16000	0
2-jarigen	100	2	100	0	100	2	15000	0	0	0
3-jarigen	100	1	100	2	100	1	20000	20000	20000	0
sportpaarden	100	0	100	0	100	1	35000	0	0	35000
neveninkomsten								7500	10000	15000
		14		20		28	totaal	47500	70000	79000
Kosten								jaar 1	jaar 2	jaar 3
toegerekende kosten										
dekgeden								6000	8000	10000
krachtvoer								1400	2200	3300
ruwvoer								3000	4500	6000
stalbedekking								1200	1900	2800
dierenartskosten								2000	3000	4000
hoefsmid								2000	2500	3000
huisvestingskosten										
onderhoud								2500	2500	2500
energie en water								2500	2500	2500
verzekeringen								1200	1200	1200
ozb/waterschap								1000	1000	1000
inventariskosten										
vervoerskosten								1000	1000	1000
onderhoud								1500	1500	1500
verzekering								800	800	800
arbeidskosten ruiter								8000	10000	12000
Afschrijvingen										
gebouw								15000	15000	15000
inventaris								2500	2200	2000
machines								1000	900	800
Algemene kosten										
rentelast								0	0	0
totaal								52600	60700	69400
Resultaat								-5100	9300	9600

Bijlage 3 foto's van het huidige object



Perceel



Straatbeeld noordelijke richting



Straatbeeld zuidelijke richting.

Bijlage II

Paragraaf 6.2 uit het verkennende bodemonderzoek Lakemanweg

6.2. Conclusies en aanbevelingen

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Asbest

Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Indien hierover echter meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren.

Hergebruik van grond

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond, bij eventuele ontgravingswerkzaamheden, naar verwachting zonder beperkingen kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.

N.B. Het integrale rapport zal bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning aan de stukken worden toegevoegd en tevens als *separate* bijlage (A-1) opgenomen worden in het digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl)

Bijlage II-a

Paragraaf 6 uit het verkennend bodemonderzoek De Buurt 33a

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

1. Samenvatting

In opdracht van C.H. Verweij & M. Verweij is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Buurt 33a te Venhuizen. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;
- Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd;
- Analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan naftaleen geconstateerd.

2. Conclusies en aanbevelingen

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er is immers op de locatie in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan naftaleen aangetroffen.

De geconstateerde gehalten liggen onder het “criterium voor nader onderzoek” en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de voorgenomen bouwactiviteiten.

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de bij ontgravingswerkzaamheden vrijkomende grond, vermoedelijk zonder beperkingen kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het onderzoek is immers niet uitgevoerd conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit.

N.B. Het integrale rapport zal bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning aan de stukken worden toegevoegd en tevens als *separate* bijlage (A-2) opgenomen worden in het digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl)

Bijlage II-b



Rapport 22KL217a

Conclusies en aanbevelingen

Verkendend asbestonderzoek NEN 5707

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte toplaag”, onjuist is. Er zijn immers in de bodem ter plaatse van RE1 op het perceel, op basis van analytische waarnemingen, geen verhoogde concentraties aan asbest aangetroffen, waardoor de hypothese wordt verworpen.

Verkendend bodemonderzoek NEN 5740

In de opgeboorde grond afkomstig van de uitgevoerde boringen ter plaatse van de gedempte watergang zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Ook is de bodemopbouw nagenoeg identiek. Verwacht wordt dat de watergang in het verleden is gedempt met gebiedseigen grond. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, niet juist is. Er zijn immers op de locatie geen verhoogde gehalten aangetroffen, waardoor de hypothese wordt verworpen.

Op basis van onderhavige onderzoeksresultaten en de resultaten van het voorgaande verkennend bodemonderzoek (kenmerk 16KL353) bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende op telefoonnummer 0598-232035.

Met vriendelijke groet,

Klijn Bodemonderzoek B.V.



Rapport 22KL217b

Conclusies en aanbevelingen

Verkendend bodemonderzoek NEN 5740

In de opgeboorde grond afkomstig van de uitgevoerde boringen zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Ook is de bodemopbouw nagenoeg identiek. Verwacht wordt dat de watergang in het verleden is gedempt met gebiedseigen grond. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, niet juist is. Er zijn immers op de locatie geen verhoogde gehalten aangetroffen, waardoor de hypothese wordt verworpen.

Op basis van onderhavige onderzoeksresultaten en de resultaten van het voorgaande verkennend bodemonderzoek (kenmerk 18KL004) bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met ondergetekende op telefoonnummer 0598-232035.

Met vriendelijke groet,

Klijn Bodemonderzoek B.V.

Bijlage III

Archeologische Quick-scan Lakemanweg

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel



Gemeente
Drechterland

Document	Archeologische Quickscan (update)
Plangebied	Lakemanweg – hoek Kolkweg, Venhuizen, gemeente Drechterland
Adviesnummer	17213
Opstellers	A.S. de Groot (archeoloog), C.M. Soonius (regio archeoloog) & S. Gerritsen (senior archeoloog)
Datum	20-05-2021

Advies	Opnemen dubbelbestemming Waarde archeologie conform beleidskaart archeologie van de gemeente Drechterland.	
	Zodra definitief bouwplan is vastgesteld: beperkt bureauonderzoek en IVO – Overig (Proefsleuvenonderzoek). De kosten van een dergelijk onderzoek zijn voor de initiatiefnemer.	
Vervolgtraject	Archeologie West-Friesland verzoekt om spoedig overleg te plegen met de initiatiefnemer om verdere stappen door te nemen.	
	S. Gerritsen (senior archeoloog)	06-29310311 of
	C.M. Soonius (senior archeoloog)	06-25272867

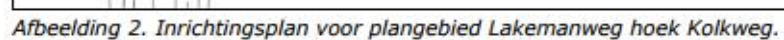
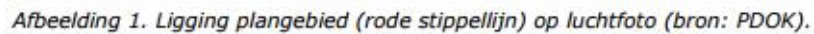
Archeologische Quickscan

1. Inleiding

Op verzoek van de gemeente Drechterland (contactpersoon: dhr. J. Klinkhamer) is gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot de ontwikkeling Lakemanweg – hoek Kolkweg in Venhuizen, gemeente Drechterland.

In 2017 is reeds een archeologische quickscan opgesteld voor dit plan. De uitwerking van het plan is vervolgens lang blijven liggen, maar wordt nu weer opgepakt. Ten behoeve van de aanstaande bestemmingswijziging en bijbehorende onderbouwing is daarom een update van de archeologische quickscan nodig. Onderhavig adviesdocument dient dit doel. In dit document wordt er verder vanuit gegaan dat de plannen niet zijn gewijzigd.

Het plangebied is in gebruik als weiland. Het plangebied heeft een omvang van ca. 1,6 ha (afb. 1). Op het perceel wordt de bouw van een stoeterij/fokkerij voorzien. Tevens wordt een bedrijfswoning, paardenbakken, weides en oppervlakteverharding gerealiseerd (afb. 2). Het is onbekend of er ook water gecompenseerd dient te worden.



2. Bestemmingsplan en Beleidskaart archeologie

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Drechterland Zuid (vastgesteld 24-06-2013, afb. 3).¹ Middels het bestemmingsplan geldt binnen het plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Hierbij geldt dat bij bodemverstorende bouwwerkzaamheden groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld rekening dient te worden gehouden met het aspect archeologie. In 2018 is voorontwerpbestemmingsplan 'Lakemanweg' opgesteld, maar er is sindsdien (nog) geen nieuw bestemmingsplan vastgesteld. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is de conclusie en het advies uit de archeologische quickscan uit 2017 overgenomen. De quickscan is als bijlage bijgevoegd. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 is gehandhaafd.²

Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Drechterland een archeologische beleidskaart ontwikkeld. De beleidskaart archeologie met toelichting is op 16 december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.³ Op de beleidskaart archeologie is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone. Voor de beleidskaart zijn onder andere bodemkaarten gebruikt om de archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie nader te specificeren. Volgens de beleidskaart ligt het plangebied in een zone met vrijstellingsgrenzen van 1.000 en 2.500 m² (afb. 4, resp. een hoge en middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd). Het plangebied en de beoogde bodemingrepen overschrijden deze vrijstellingsgrenzen.



Afbeelding 3. Plangebied (rode stippellijn) op verbeelding bestemmingsplan Drechterland Zuid.

¹ NL.IMRO.0498.BPDrechterlandZd-vg01.

² Van Brederode 2018.

³ Soonius, de Groot & Bartels 2019.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel



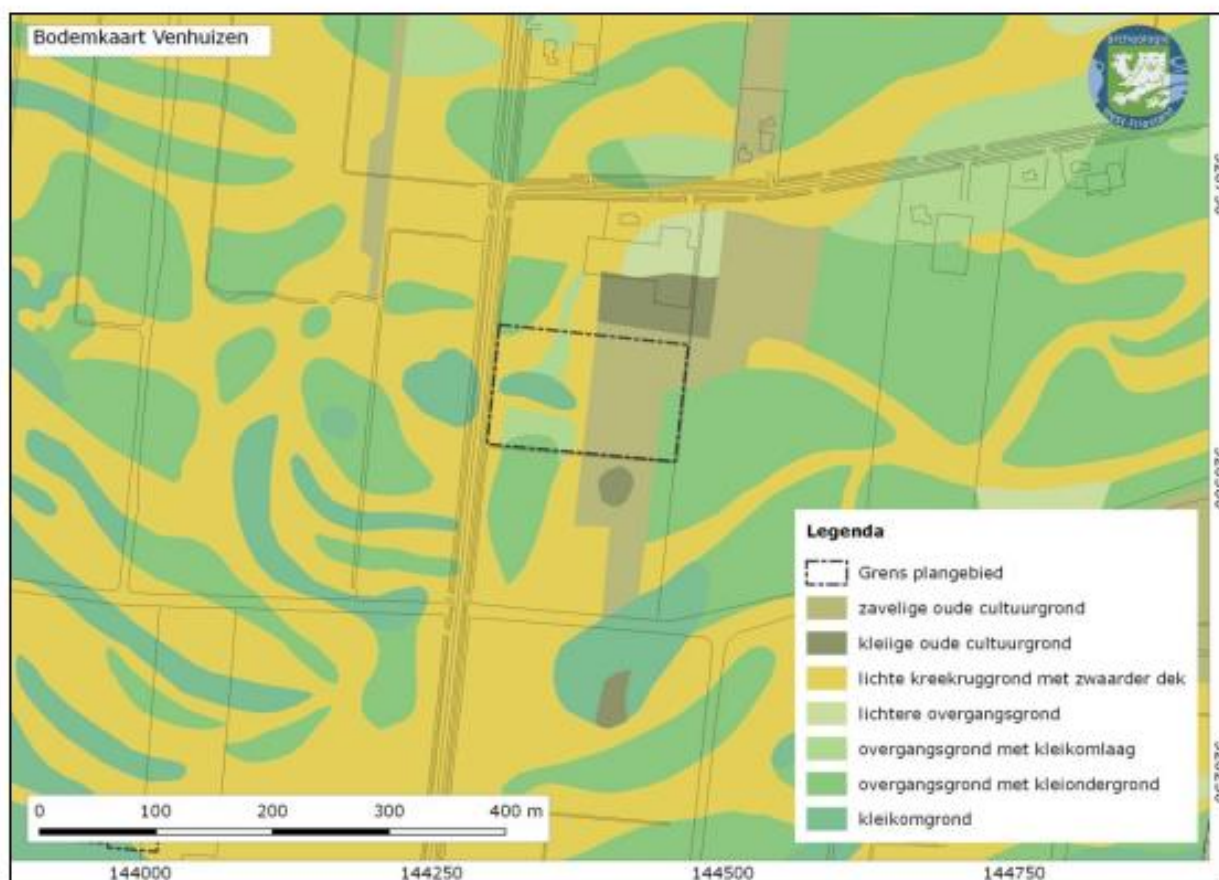
Afbeelding 4. Plangebied (zwarte stippellijn) op de conceptbeleidskaart archeologie.

3. Cultuurhistorische achtergrond

Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. Op geen van de historische kaarten is binnen het plangebied bewoning zichtbaar. Het plangebied ligt buiten het historische dorsplint van Venhuizen (de Buurt), dat ten noorden van het plangebied ligt. De verwachting voor huisplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd is laag.

4. Archeologische en geologische bronnen

Aan de hand van bodemkaarten kan inzicht worden verkregen in de verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. In het oostelijk deel van het plangebied bevindt zich een zavelige oude cultuurgrond (afb. 5). Deze gronden hebben een dikke humeuze laag (50 tot 100 cm dik), die aan menselijke activiteit is toe te schrijven. Bij booronderzoek aan de Elbaweg is in 2016 in de dikke humeuze laag aardewerk uit de bronstijd aangetroffen.⁴ In het overige deel van het plangebied komen lichte kreekrugronden met een zwaarder dek, overgangsgronden en kleikomgronden voor. Voor de kreekrugrond en de zavelige oude cultuurgrond geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het Laat Neolithicum of de Bronstijd, voor de overgangsgrond en de kleikomgrond geldt een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit het Laat Neolithicum en de Bronstijd.



Afbeelding 5. Plangebied (zwarte stippellijn) op de bodemkaart van Venhuizen.

Uit het plangebied is één vondstmelding bekend (Archisnummer 2931960100, AWF vondstmeldingsnummer 1482). Het betreft een fragment van een geslepen vuurstenen bijl van West-Europees type uit het Midden of Laat-Neolithicum. Daarnaast zijn ook enkele vuurstenen afslagen en een pijlpunt gevonden. Het vondstmateriaal is gevonden op een geploegde akker, vijf meter uit de slootkant (afb. 6).



Afbeelding 6. Het neolithisch bijlfragment (rechts) en de pijlpunt (links), gevonden op het perceel (ter hoogte van de zavelige oude cultuurgrond).

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel

5. Conclusie

Het plangebied heeft een omvang van ca. 1,6 ha. Op basis van de aangeleverde gegevens kan gesteld worden dat de bouw van de stoeterij en de woning de eventueel aanwezig archeologische waarden zal aantasten. Het is nog niet duidelijk tot welke diepte de oppervlakteverharding zal worden aangelegd. De toename aan oppervlakteverharding zal gecompenseerd moeten worden. Hier zijn nog geen gegevens over aangeleverd.

Op basis van de geologische, bodemkundige en archeologische gegevens geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het Laat-Neolithicum en de Bronstijd. Deze vindplaatsen bevinden zich binnen 1 meter -Mv.

Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden wordt geadviseerd de beleidskaart archeologie over ten nemen in het bestemmingsplan.

6. Advies

Op basis van de geplande nieuwbouw, de naar verwachting goede conservering en de hoge archeologische verwachting is een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een beperkt bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven, mogelijk gevolgd door een opgraving. Als leidraad voor het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Op basis van bovengenoemd archeologisch onderzoek zijn in principe vier opties mogelijk:

- het terrein wordt vrijgegeven, omdat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- indien blijkt dat de archeologische resten grotendeels zijn verstoord, kan er een bouwbegeleiding worden geadviseerd;
- archeologische waarden worden in de bodem veiliggesteld (behoud in situ). Indien niet dieper dan 40 cm wordt verstoord, is het mogelijk eventuele archeologische resten in situ te bewaren;
- archeologische waarden worden opgegraven.

Archeologie West-Friesland kan een dergelijk onderzoek uitvoeren, maar het kan ook door een gecertificeerd archeologisch bedrijf worden uitgevoerd. De kosten van een dergelijk onderzoek zijn, conform de Erfgoedwet (hoofdstuk 9 § 1), voor rekening van de initiatiefnemer.

Archeologie West-Friesland verzoekt om spoedig overleg te plegen met de ontwikkelaar om afspraken over het vervolgtraject te maken (S. Gerritsen, 06-29310311 of C.M. Soonius, 06-25272867).

7. Bronnen

AHN3 (www.ahn.nl)

Archis 3.0

Brederode, H. van, 2018. Gemeente Drechterland. Voorontwerp – Bestemmingsplan. "Lakemanweg 5-7". Venhuizen. T.b.v. de realisering van een paardenhouderij/stoeterij, Van Brederode BV, Amstelveen.

Burck, P. du, 1955. De Bodemgesteldheid van de gemeente Venhuizen. *Stiboka-rapport* 406. Stichting voor Bodemkartering, Wageningen.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel

Schinning, F.C. & C.M. Soonius, 2016. Elbaweg 16a, Hem, gemeente Drechterland. Een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek. *Westfriese Archeologische Notitie* (WAN) 16. Archeologie West-Friesland, Hoorn.

Soonius, C.M., A.S. de Groot & M.H. Bartels, 2019. Toelichting Beleidskaart Archeologie gemeente Drechterland. *West-Friese Archeologische Notities* 44. Archeologie West-Friesland, Hoorn.

Westfries Archief

8. Geldigheid

Indien de (bodemroerende) plannen voor dit project worden gewijzigd na advisering, dan dienen de nieuwe plannen te worden voorgelegd aan Archeologie West-Friesland, zodat deze opnieuw kunnen worden beoordeeld. Het voorgaande advies vervalt daarmee.

Deze archeologische quickscan heeft een geldigheid van **2 jaar**. Na verloop van deze periode wordt het advies ongeldig en dient bij ontwikkelingen een nieuw archeologisch advies te worden aangevraagd. Dit geldt ook voor ongewijzigde bouwplannen.

Bovenstaand archeologisch advies is daarmee geldig tot:

20-05-2023

Bijlage III-a

Archeologische Quick-scan De Buurt 33



Gemeente
Drechterland

Document	Archeologische Quickscan
Plangebied	De Buurt 33b, Venhuizen, gemeente Drechterland
Adviesnummer	22187
Opsteller(s)	A.S. de Groot (KNA Archeoloog) & S. Gerritsen (senior KNA Archeoloog)
Datum	15-09-2022

Advies	Vrijgeven onder voorwaarde: Monitoring graafwerkzaamheden. (kosteloos)
Vervolgtraject	Het is van belang dat Archeologie West-Friesland minstens een week van tevoren wordt geïnformeerd over de start van de werkzaamheden. Graag ontvangen wij de contactgegevens van de veroorzaker, zodat contact kan worden onderhouden over de voortgang. archeologie@hoorn.nl / 06-11648953

Archeologische Quickscan

1. Inleiding

Op verzoek van Bouwbureau Sjaak Schouten (contactpersoon: dhr. S. Schouten) en de gemeente Drechterland (contactpersoon: mevr. L. Luijt) is gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot het bouwen van een nieuwe woning aan De Buurt 33b in Venhuizen, gemeente Drechterland (afb. 1).

Voor De Buurt 33a is al eerder een archeologische quickscan opgesteld door Archeologie West-Friesland.¹ Toen stond nog in de planning om hier een paardenstoeterij/-fokkerij te vestigen. Dit plan is inmiddels verplaatst naar een locatie aan de Lakemanweg. Het plan is nu om de schuur ten oosten van de woning aan De Buurt 33a te slopen en op het perceel aan de De Buurt 33b een tweede woning te bouwen.

Het huidige bouwblok ter hoogte van het plangebied komt te vervallen en zal plaats maken voor twee kleinere bouwvlakken (afb. 2). Binnen het nieuwe bouwvlak aan De Buurt 33b zal een woning van ca. 165 m² worden gebouwd. Voor de nieuwbouw zijn nog geen definitieve funderingsplannen bekend. In dit adviesdocument wordt uitgegaan van een gebruikelijke bodemverstoringe funderingswijze.

Om de nieuwe perceelsindeling mogelijk te maken zullen waarschijnlijk slootdelen worden uitgegraven.

¹ De Groot, Schinning & Soonius 2021.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel



Afbeelding 1. De ligging van het plangebied (rode stippellijn) op een luchtfoto (bron: PDOK).



Afbeelding 2. Het plan voor De Buurt 33 (naar tekening 15-1242 00C Bouwbureau Sjaak Schouten).

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel

2. Bestemmingsplan en Beleidskaart archeologie

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Drechterland Zuid (vastgesteld 24-06-2013), herzien in 2015.² Middels het bestemmingsplan geldt binnen het plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Hierbij geldt dat bij bodemverstorende bouwwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld rekening dient te worden gehouden met het aspect archeologie.

Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Drechterland een archeologische beleidskaart ontwikkeld. De beleidskaart archeologie met toelichting is op 16 december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.³ Op de beleidskaart archeologie is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone. Voor de beleidskaart zijn onder andere de waarde en de begrenzing van de historische dorpslinten nader gespecificeerd, met name aan de hand van verschillende historische kaarten.

Volgens de beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Hier is een vrijstellingsgrens van 100 m² aan verbonden (afb. 3).

De vrijstellingsgrens uit het bestemmingsplan en de beleidskaart archeologie zal worden overschreden door de geplande nieuwbouw.



Afbeelding 3. De ligging van plangebied (zwarte stippellijn) op beleidskaart archeologie van de gemeente Drechterland.

² NL.IMRO.0498.BPDrechterlandZd-vg0; NL.IMRO.0498.EHBPDrechterlandZd-VG01.

³ Soonius, de Groot & Bartels 2019.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel

3. Cultuurhistorische achtergrond

Het plangebied valt net buiten de historische dorpskern van De Buurt/Oostergouw zoals deze is aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart. De dorpskern is aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde (AMK monumentnummer 14879). De weg die als De Buurt wordt aangeduid, ligt op een oude binnenwaterkerende dijk van historisch-geografische waarde (CHW code WFR250G).

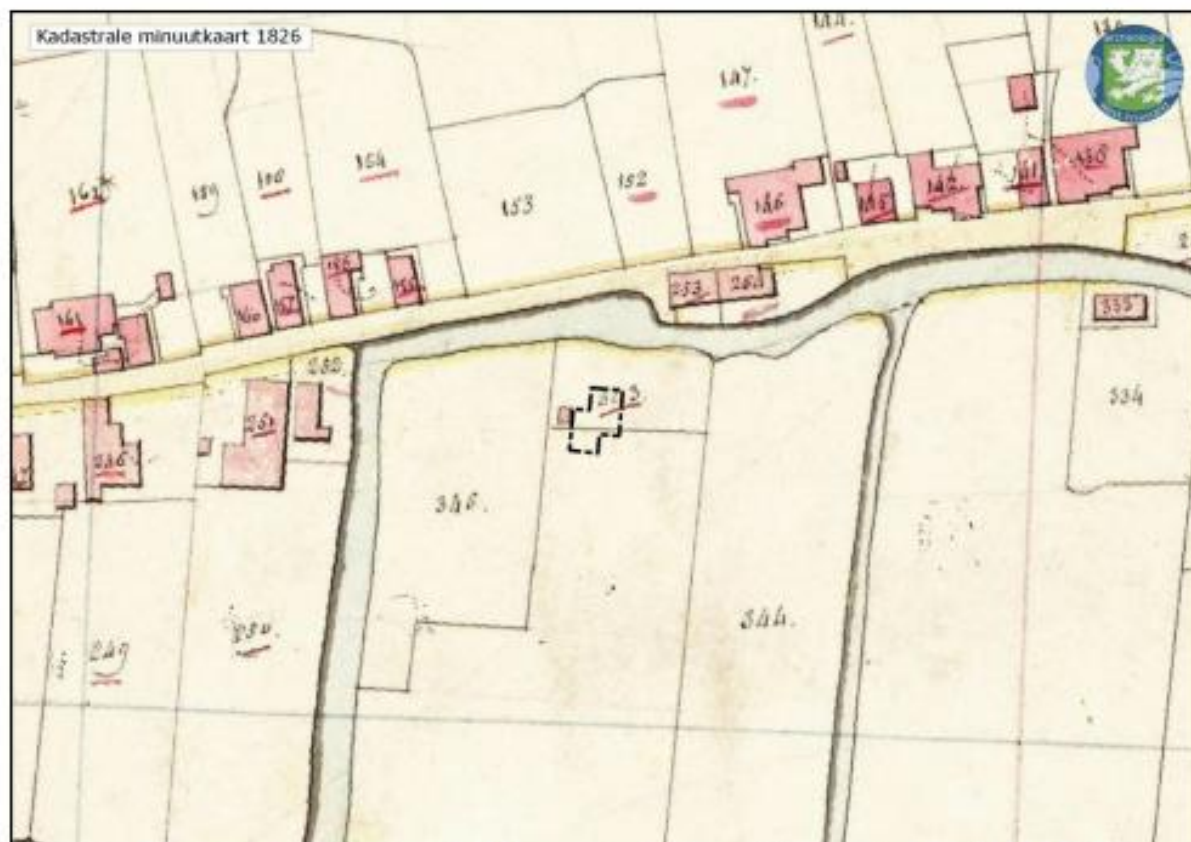
Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. Op de kaart van Johannes Dou uit 1651-1654 is een gebouw aanwezig ter hoogte van het plangebied (afb. 4). In verhouding met de andere huizen langs De Buurt is dit gebouw vrij groot ingetekend. De precieze aard, omvang en locatie van het gebouw is op basis van deze kaart helaas niet te bepalen.

Op de latere kadastrale minuutkaart uit 1826 is het pand verdwenen (afb. 5). Het noordelijk deel van het plangebied viel destijds samen met perceel E343. Het perceel was in bezit van boer Klaas Schoenmaker en werd gebruikt als weiland. In de zuidwesthoek stond nog een klein schuurtje.



Afbeelding 4. De globale locatie van plangebied (zwarte cirkel) op een uitsnede van de kaart van Johannes Dou uit 1651-1654 (collectie Westfries Archief).

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel



Afbeelding 5. De ligging van het plangebied (zwarte stippellijn) op de kadastrale minuutkaart uit 1826 (bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

4. Archeologische en geologische bronnen

Aan de hand van bodemkaarten kan inzicht worden verkregen in de verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie en Middeleeuwen. Op de bodemkaart Venhuizen (Du Burck 1955) is zichtbaar dat het plangebied op een overgangsground met kleiondergrond ligt (kleur groen op afb. 6). Voor deze gronden wordt een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie aangehouden. Deze verwachting is gezien de relatief geringe omvang van het plangebied verder niet van invloed op het advies. Archeologisch onderzoek naar prehistorische vindplaatsen is namelijk pas werkelijke zinvol vanaf een bepaalde oppervlakte.

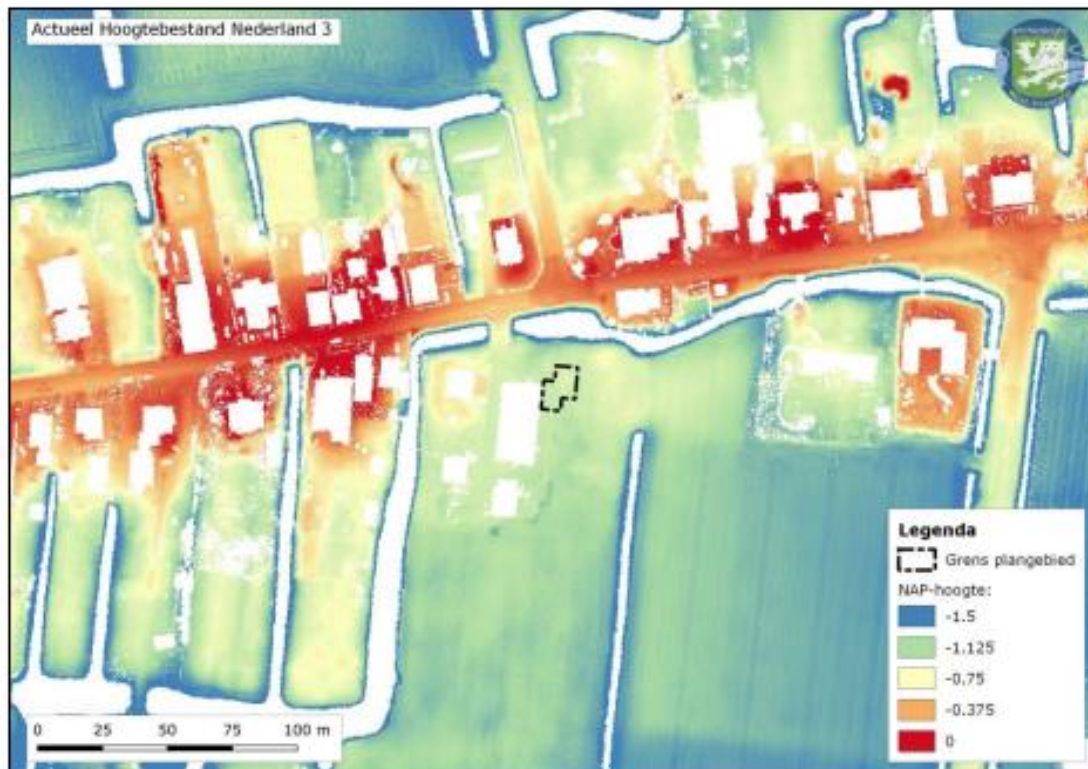
Vlak naast het plangebied zijn op de bodemkaart kleiige en zavelige oude cultuurgronden aanwezig (kleuren licht- en donkerbeige op afb. 6). Dit zijn ophogingen die zijn ontstaan vanaf de Late Middeleeuwen. Op deze locatie duidt dit type ondergrond waarschijnlijk op een oudere bewoningslaag onder de 17^{de}-eeuwse bewoning die op de kaart van Dou zichtbaar is. Deze bewoning is mogelijk anders gesitueerd dan de latere bewoning.

Op het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is het dorpslint langs De Buurt fraai zichtbaar (afb. 7). Op het AHN zijn langs de dorpslinten in West-Friesland vaak terpachtige constructies zichtbaar, die in verband kunnen worden gebracht met middeleeuwse bewoning. Het plangebied valt niet samen met een duidelijke terpachtige constructie. Direct ten oosten van de woning is een hele lichte verhoging waarneembaar die mogelijk correspondeert met de locatie van de zavelige oude cultuurgrond op de bodemkaart en de boerderij op de kaart van Dou.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel



Afbeelding 6. De ligging van het plangebied (zwarte stippellijn) op de bodemkaart van Venhuizen (bron: Du Burck 1955). In blauw staan de boringen aangegeven die tijdens de veldtoets in 2016 zijn gezet.



Afbeelding 7. De ligging van het plangebied (zwarte stippellijn) op het Actueel Hoogtebestand Nederland 3 (bron: www.ahn.nl).

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel

Op 16 november 2016 is ten zuiden van de nu geplande nieuwbouw een veldtoets uitgevoerd (blauwe stippen op afb. 6). Daarbij zijn drie boringen gezet. Op basis van boring 1 en 2 kon de hoge archeologische verwachting voor intacte vindplaatsen uit de prehistorie worden bijgesteld naar laag. De bovengrond ging op een diepte van 35 tot 50 cm abrupt over in de natuurlijke ondergrond. Het bronstijdniveau blijkt in het recente verleden afgetopt.

In boring 3 is getracht de zavelig oude cultuurgrond aan te treffen, zoals gekarteerd op de bodemkaart. Onder de bouwvoor (van ca. 30 cm) was een ophogingslaag waarneembaar van ca. 40 cm dikte, bestaande uit uiterst siltige, zwak humeuze grijze klei. Deze ophogingslaag ging uiteindelijk op 70 cm -Mv abrupt over in de natuurlijke ondergrond. Voor dit meest noordelijke deel vlak achter het dorpslint is een middelhoge verwachting voor archeologische resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd geformuleerd.

Op het weiland vlak naast het plangebied (ca. 17 m richting het oosten) zijn in 2014 door een particulier een vijftal munten uit de 16^{de} en 17^{de} eeuw gevonden (Archisnummer 4706451100, AWF vondstmeldingsnummer 1666). Het gaat om twee Zweedse öres, een zilveren Spaanse mat, een zilveren Dubbele groot uit Bremen en een zilveren Hollandse rekenpenning.

Binnen een straal van ca. 400 m rondom het plangebied staan verder twee vondstmeldingen in het landelijke registratiesysteem Archis (Archisnummers 2792405100 & 4708509100). Dit betreft metaalvondsten uit de Nieuwe Tijd en aardewerk, dierlijk botmateriaal en paleobotanische resten uit de Midden Bronstijd.

In 2011 is door Archeologie West-Friesland een archeologische begeleiding uitgevoerd aan De Buurt 5. Tijdens het veldwerk is een langhuis uit de eerste helft uit de 17^{de} eeuw opgegraven. Aan de hand van een aanvullend booronderzoek kon oudere bewoning worden vastgesteld op de locatie. Er zijn ophogingslagen aangetroffen die waarschijnlijk dateren uit de latere 12de of 13de eeuw.⁴

5. Conclusie

Het staat in de planning om een nieuwe woning van ca. 165 m² te bouwen aan De Buurt 33b in Venhuizen. De geplande nieuwbouw overschrijdt de vrijstellingsgrens van 100 m² uit het bestemmingsplan en de beleidskaart archeologie.

Op de 17^{de}-eeuwse kaart van Dou is bebouwing zichtbaar ter hoogte van het plangebied. Waar deze bebouwing exact heeft gestaan is onbekend. Mogelijk bevond het woonperceel zich iets ten oosten van het plangebied. Op de kadastrale minuutkaart uit 1826 is het gebouw verdwenen. De hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen kan op basis van de bodemkaart en de hoogtekaart enigszins naar beneden worden bijgesteld. Het plangebied ligt buiten de hoger gelegen zone met oude cultuurgronden langs het dorpslint.

6. Advies

Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. De vindplaats is te gering om significant bij te dragen aan archeologische vraagstellingen.

Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil **monitoren**.

⁴ Gerritsen 2013.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel

Voor het monitoren van de graafwerkzaamheden worden geen kosten in rekening gebracht en dit zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Erfgoedwet, § 5.4, artikel 5.10) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal depot voor archeologie van Noord-Holland te Castricum.

Het is van belang dat Archeologie West-Friesland **minstens een week van tevoren** wordt geïnformeerd over de start van de werkzaamheden (archeologie@hoorn.nl / 06-11648953). Graag ontvangen wij de contactgegevens van de veroorzaker, zodat contact kan worden onderhouden over de voortgang.

7. Bronnen

AHN3 (www.ahn.nl)

Archis 3.0

Bouw bureau Sjaak Schouten, 2022. Situatie wijziging bouwblokken aan de Buurt 33 – Lakemanweg te Venhuizen. Werkno. 15-1242, Tek.no. 00C. Datum: 29-08-2022 (gewijzigd).

Burck, P. du, 1955. De Bodemgesteldheid van de gemeente Venhuizen. *Stiboka-rapport* 406. Stichting voor Bodemkartering, Wageningen.

Gerritsen, S., 2013. Een langhuis aan de Tocht. De archeologische begeleiding aan De Buurt 5 in Venhuizen, gemeente Drechterland. *West-Friese Archeologische Rapporten* 47. Hoorn.

Groot, A.S. de, F.C. Schinning & C.M. Soonius, 2021. Archeologische Quickscan (update) De Buurt 33A, Venhuizen, gemeente Drechterland (adviesnummer 16150). Archeologie West-Friesland, Hoorn.

Soonius, C.M., A.S. de Groot & M.H. Bartels, 2019. Toelichting Beleidskaart Archeologie gemeente Drechterland. *West-Friese Archeologische Notities* 44. Archeologie West-Friesland, Hoorn.

Westfries Archief

8. Geldigheid

Indien de (bodemroerende) plannen voor dit project worden gewijzigd na advisering, dan dienen de nieuwe plannen te worden voorgelegd aan Archeologie West-Friesland, zodat deze opnieuw kunnen worden beoordeeld. Het voorgaande advies vervalt daarmee.

Deze archeologische quickscan heeft een geldigheid van **2 jaar**. Na verloop van deze periode wordt het advies ongeldig en dient bij ontwikkelingen een nieuw archeologisch advies te worden aangevraagd. Dit geldt ook voor ongewijzigde bouwplannen.

Bovenstaand archeologisch advies is daarmee geldig tot:

15-09-2024

Bijlage IV

Paragraaf 6 'Conclusies' uit de 'Toetsing in het kader van de natuurwetgeving'
 Uit het rapport 'Actualisatie Lakemanweg te Venhuizen', kenmerk QS2021-201

6 Conclusies

6.1 Beschermde soorten Wnb

- ♣ Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- ♣ Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- ♣ In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- ♣ Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Buizerd, Huismus), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.
- ♣ Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen.
- ♣ Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

6.2 Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

- ♣ de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is buiten indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat andere natuurwetgeving dan die beschreven in hoofdstuk 3 en 4 aan de orde is bij uitvoering van de plannen.

- ♣ Gezien de toename van stikstofemissie door plannen is wellicht een berekening van precieze emissie en depositie van stikstof wenselijk voor dit project. Het betreft een zogenaamde 'Aerius'-berekening. Aanbevolen wordt hierover vooroverleg te voeren met het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland.

6.3 Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- ♣ Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- ♣ Ontzie groen en groenvoorzieningen zoveel als mogelijk tijdens de werkzaamheden en bij het (tijdelijk) opslaan van machines en materialen. Gebruik zo klein mogelijke werkbreedtes en gebruik eventuele bouwwegen zowel voor aanvoer als afvoer.
- ♣ Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- ♣ Het verwijderen van groen kan zoveel mogelijk beperkt worden of na de werkzaamheden kan nieuw groen aangeplant worden op dezelfde locaties als waar groen verwijderd wordt. Houdt bij werkzaamheden rondom groenvoorzieningen een zo smal mogelijke werkbreedte aan.
- ♣ Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zoveel mogelijk van bestaande paden gebruik gemaakt worden, of kunnen nieuw gecreëerde paden herhaaldelijk worden gebruikt om insporing en potentiële verstoring te beperken.
- ♣ Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
- ♣ Uit de te dempen wateren kunnen amfibieën (alle stadia) of vissen verdreven worden door van 'dicht' naar 'open' te werken en geen dieren in te sluiten. Als dit niet mogelijk is kunnen de dieren weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.
- ♣ Bij bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

6.4 Aanbevelingen ter bevordering van natuur

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- ♣ Het verbreden van wateren rondom planpercelen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- ♣ Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of open houden van spouwmuuren van nieuwbouw voor vleermuizen;
- ♣ Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetzelstenen;
- ♣ Het plaatsen van zogenaamde 'insectenhôtels' aan de muren van de bebouwing, in tuinen of in bestaande of aan te planten groenstructuren;
- ♣ Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals meidoorn, Wilde liguster, Klimop en Sleedoorn die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, muizen en vleermuizen;
- ♣ Indien bij de inrichting van het plangebied ook gemetselde muren gerealiseerd worden kunnen hierbij speciale materialen toegepast worden die veel sneller dan gebruikelijk een groeiplaats bieden voor muurplanten.

N.B. Het integrale rapport zal bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning aan de stukken worden toegevoegd en tevens als *separate* bijlage (**B-1**) opgenomen worden in het digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl)

Bijlage IV-a

Paragraaf 6 'Conclusies' uit de 'Toetsing in het kader van de natuurwetgeving'
Uit het rapport 'De Buurt 33 te Venhuizen', kenmerk QS2021-202

6 Conclusies

6.1 Beschermde soorten Wnb

- ♣ Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- ♣ Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- ♣ In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- ♣ In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van Huismus en Kerkuil. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk (zie voor de optimale onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- ♣ In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk (zie voor de optimale onderzoeksperiode Tabel 2). Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- ♣ Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

- ♣ Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen.
- ♣ Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

6.2 Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

- ♣ Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden is buiten indirecte gevolgen door toegenomen stikstofemissie, op voorhand uit te sluiten dat andere natuurwetgeving dan die beschreven in hoofdstuk 3 en 4 aan de orde is bij uitvoering van de plannen.
- ♣ Gezien de toename van stikstofemissie door plannen is wellicht een berekening van precieze emissie en depositie van stikstof wenselijk voor dit project. Het betreft een zogenaamde 'Aerius'-berekening. Aanbevolen wordt hierover vooroverleg te voeren met het bevoegd gezag, de Provincie Noord-Holland.

6.3 Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht (zie Bijlage 1.1.1). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- ♣ Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- ♣ Ontzie groen en groenvoorzieningen zoveel als mogelijk tijdens de werkzaamheden en bij het (tijdelijk) opslaan van machines en materialen. Gebruik zo klein mogelijke werkbreedtes en gebruik eventuele bouwwegen zowel voor aanvoer als afvoer.
- ♣ Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- ♣ Het verwijderen van groen kan zoveel mogelijk beperkt worden of na de werkzaamheden kan nieuw groen aangeplant worden op

dezelfde locaties als waar groen verwijderd wordt. Houdt bij werkzaamheden rondom groenvoorzieningen een zo smal mogelijke werkbreedte aan.

- ♣ Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zoveel mogelijk van bestaande paden gebruik gemaakt worden, of kunnen nieuw gecreëerde paden herhaaldelijk worden gebruikt om insporing en potentiële verstoring te beperken.
- ♣ Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
- ♣ Uit de te dempen wateren kunnen amfibieën (alle stadia) of vissen verdreven worden door van 'dicht' naar 'open' te werken en geen dieren in te sluiten. Als dit niet mogelijk is kunnen de dieren weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.
- ♣ Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

6.4 Aanbevelingen ter bevordering van natuur

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- ♣ Het verbreden van wateren rondom planpercelen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- ♣ Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of open houden van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen;
- ♣ Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetstelstenen;
- ♣ Het plaatsen van zogenaamde 'insectenhôtels' aan de muren van de bebouwing, in tuinen of in bestaande of aan te planten groenstructuren;
- ♣ Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals meidoorn, Wilde liguster, Klimop en Sleedoorn die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, muizen en vleermuizen;
- ♣ Indien bij de inrichting van het plangebied ook gemetselde muren gerealiseerd worden kunnen hierbij speciale materialen toegepast worden die veel sneller dan gebruikelijk een groeiplaats bieden voor muurplanten.

N.B. Het integrale rapport zal bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning aan de stukken worden toegevoegd en tevens als *separate* bijlage (B-2) opgenomen worden in het digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl)

Bijlage V



Erfinrichtingsplan Lakemanweg

Venhuizen

2021



Erfinrichtingsplan Lakemanweg

Venhuizen

C.H. Verweij en M. Verweij, Oosterwijzend 1a, Hoogkarspel

N. Schuurman

2021

Afdeling	Onderzoek en Advies
Opdrachtgever	C.H. Verweij en M. Verweij

Afbeelding voorpagina:	N. Schuurman
Projectnummer	M-OA-19--50500.81

© Natuurlijke Zaken
De zakelijke dienstverlening van Landschap Noord-Holland
Postbus 222
1850 AE Heiloo
088-0064400
www.natuurlijkezaken.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	6
2 Gebiedsbeschrijving	6
2.1 Ligging	6
2.2 Landschapskarakteristiek	7
2.3 Richtlijnen ruimtelijke kwaliteit	9
3 Erfinrichtingsplan	10
3.1 Het erf aan de Lakemanweg: huidige situatie	10
3.2 Erfinrichtingsplan	13

1 Inleiding

Opdrachtgever is voornemens om een fokkerij/stoeterij te gaan exploiteren aan de Lakemanweg 7 te Hoogkarspel. Zij hebben Natuurlijke Zaken van Landschap Noord-Holland verzocht een erfinrichtingsplan te maken.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ligging

Het projectgebied is gelegen aan de Lakemanweg 7, iets ten noordwesten van Venhuizen.



Figuur 1 Luchtfoto met het projectgebied aan de Lakemanweg rood omlijnd.

2.2 Landschapskarakteristiek

West-Friesland is ontstaan doordat vanuit het zeegat van Bergen zand en klei werd afgezet in het daarachter gelegen getijdebekken, dat tot ver in het binnenland reikte. Al vroeg werd dit gebied bewoond. Vanaf de IJzertijd vernatte het gebied waardoor er veen tot ontwikkeling kwam. Dit maakte het gebied ongeschikt voor bewoning. Vanaf de vroege middeleeuwen werd het veen in ontginning genomen. Om het gebied te ontwateren werden vanuit bestaande veenrivieren parallelle sloten het veen in gegraven. Op de droge toplaag kon men vervolgens wonen en akkers aanleggen. De nederzettingen werd verplaatst naar de hoogste plaatsen in het landschap. Veel van de nederzettingen lagen op kreekruggen. De meeste nederzettingen in de veenontginningen kregen de vorm van langgerekte linten.

Het veenpakket dat zich eerder op de kleibodem had ontwikkeld, is inmiddels verdwenen door oxidatie. Het gebied heeft echter wel de ruimtelijke karakteristieken van een veenontginningsgebied behouden.

Het gebied kende lang vooral een agrarisch gebruik (akkerbouw en fruitteelt). Het grootste deel van het transport ging over water. De Venhuizer- en Hemmerpolder was bijvoorbeeld een 'vaarpolder' met een zeer beperkt aantal wegen.



Figuur 2 Venhuizer en Hemmerpolder rond 1900 met projectgebied rood omlijnd, www.topotijdreis.nl

In de tweede helft van de 20^e eeuw is het landschap door ruilverkaveling veranderd. Op de topografische kaart van 1974 zien we dat er bij Venhuizen een stedelijke uitbreiding heeft plaatsgevonden. De loop van het Kerkwater is verlegd en er zijn wegen bijgekomen. De kavels in het gebied zijn groter geworden. De kavelrichting is gelijk gebleven. Voorheen was er alleen lintbebouwing langs het lint van Venhuizen en De Buurt. Nu verschijnen langs de nieuwe wegen ook erven.

In de loop der jaren neemt de bebouwing toe. Venhuizen breidt verder uit en de bebouwing vanuit Hoogkarspel rukt op. In het gebied vinden we grote boomgaarden. Op de topografische kaart van 2018 zien we dat ook het erf naast het projectgebied nu een ontsluiting heeft langs de Lakemanweg, dwars op de verkaveling.



Figuur 3 Topografische kaart 1974 met projectgebied rood omljnd, www.Topotijdreis.nl



Figuur 3 Topografische kaart 1996, met projectgebied in rood omljnd, www.topotijdreis.nl



Figuur 5 Topografische kaart 2018, www.topotijdreis.nl

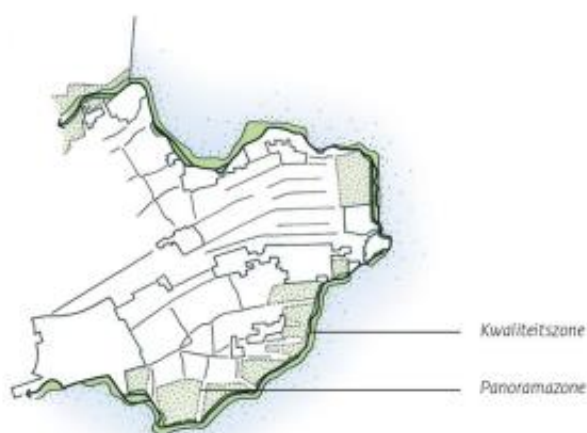
2.3 Richtlijnen ruimtelijke kwaliteit

Door de ruilverkaveling is een ander, grootschalig, landschap ontstaan. De leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland geeft richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Zij omschrijft de landschappelijke karakteristiek als volgt:

“In het kleinschalige landschap aan de Markermeerdijk, tussen Hoorn en Enkhuizen, is het oorspronkelijke landschap en de openheid het best bewaard gebleven. Aan beide zijden van het lint is het landschap open. De Westfriese Omringdijk vormt een scherp contrast tussen het water aan de ene zijde en het landschap van het binnenland.

De ontwikkelingsprincipes van de Leidraad die van toepassing zijn voor het projectgebied zijn:

- Behoud het kleinschalig en romantisch karakter van het binnendijkse landschap. Pas ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig in in het kleinschalige landschap en in de linten en behoud de bijzondere elementen zoals boomgaarden.
- Behoud de vrije ligging van de linten in het open landschap, zoals bij Schellinkhout. Verdicht het landschap langs de linten niet.
- Behoud vanaf de (niet geheel dichtbebouwde) linten regelmatig het zicht op het open en kleinschalige polderlandschap.
- Zorg ervoor dat in de zogenaamde ‘panoramazone’ van de dijk aantrekkelijke open ruimtes gehandhaafd blijven. Zo ontstaat een afwisselend beeld vanaf de dijk het landschap in en vice versa.



Figuur 6 Kaart met de Panoramazone van de Westfriese Omringdijk, Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland

3 Erfinrichtingsplan

3.1 Het erf aan de Lakemanweg: huidige situatie

De stoeterij/fokkerij wordt nieuw gevestigd aan de Lakemanweg. Het projectgebied bestaat uit grasland en de naastgelegen boomgaard. Als afscheiding tussen het erf van de burens is recent een kavelsloot gegraven. De sloot tussen het grasland en de boomgaard is gedempt. Op het erf van de burens is geen bedrijfswoning aanwezig.



Figuur 5 Erfinrichtingsplan



Figuur 6 Detail erf Lakemanweg

3.2 Erfinrichtingsplan

In het plan zijn de richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit zoals genoemd in paragraaf 2.3 als uitgangspunt genomen.

In dit inrichtingsplan vormt de nieuwe woning een ensemble met het nieuwe stalgebouw, het bijgebouw en de paardenbouwwerken (stapmolens).

Van oudsher kent een boerenerf een voor- en achtererf. Het voorerf en de voorkant van de woning vormen het representatieve deel van het erf. De woning is de blikvanger. De bijgebouwen staan daar (schuin) achter op enige afstand. Traditioneel gezien is het voorerf groen en onbebouwd.

In dit plan staat de woning rechtsvoor op het voorerf. De nieuwe stal staat hier op enige afstand schuin achter. Het voorerf bestaat verder uit een weide met fruitbomen. Hoewel het erf een flinke maat heeft, krijgt het erf hierdoor een intieme en kleinschalige uitstraling.

Langs de zij-erfgrenzen staat een struweelhaag met daarin bomen van de eerste grootte. Hier wordt gekozen voor iep. De zijkanten van het erf zijn hiermee gemarkeerd. De struweelhaag van inheemse soorten zorgt voor beschutting. De breedte van het erf wordt gebroken door de bomenrij langs de oprit. Over het erfpad is een doorzicht naar het achter gelegen landschap. De bomenrij langs het erfpad loopt niet door over de gehele lengte van het erf. Het nieuwe bedrijfsgebouw is geen standaardschuur, maar mag gezien worden. Het achtererf is verder zo groen en open mogelijk ingericht. Een meidoornhaag van 1-1,25 meter hoog vormt de afscheiding tussen het voorerf en het achtergelegen bedrijfserf. Ook de privé-woning en wordt van de oprit gescheiden door een geschoren meidoornhaag.

Parkeren gebeurt in de ruimte tussen de boomgaard en het nieuwe stalgebouw. De struweelhagen op de zij-erfgrenzen en de meidoornhagen zorgen ervoor dat parkeren zoveel mogelijk uit het zicht gebeurt, zowel vanaf de weg als vanuit de woning.

De verharding bestaat uit asfalt of beton met een klinkerprint. Rondom de nieuwe stal krijgt de verharding een donkerder kleur als de rest van de verharding. Het grote verhardingsvlak aan de voorzijde van de stal wordt gebroken door een vak met siergrassen en sierkers. Waar verder verharding nodig is, maar waar niet met zwaar verkeer wordt gereden, bestaat de verharding uit grasbetonstenen, zodat het erf op deze plekken ook een groene uitstraling heeft.

De bestaande kavelsloot langs de westelijke grens van het perceel wordt verbreed in verband met de opgave voor watercompensatie. Het gebouw staat op 4 meter afstand van de insteek van de sloot, zodat onderhoud van de sloot mogelijk is. Het talud van de sloot wordt ingezaaid met een kruidenrijk mengsel dat aantrekkelijk is voor bijen en vlinders. Een keer per jaar in september maaien en afvoeren zorgt ervoor dat de bodem verschaalt en kruidachtige planten het gras verdringen.

Het achtererf is open en is deels in gebruik voor paddocks en weide. Om de weiden en paddocks zijn omheiningen nodig. Deze zijn zo transparant mogelijk. De omheining van de weide kan bestaan uit hekwerken van onbehandeld hout dat in de loop der tijd vergrijsd. De paddocks kunnen het beste worden omheind door middel van palen met koord.

De boomgaard naast het erf verdwijnt. Dit wordt weidegrond voor de paarden. Hierdoor ontstaat openheid. De weiden bestaan uit kruidenrijk gras geschikt voor begrazing met paarden. Het weiland krijgt hierdoor een bloemrijke uitstraling. Over de weide is er zicht op de brede watergang van het Kerkwater en naar de dijk.

Vanaf de dijk gezien is de impact van de nieuwbouw beperkt.



Figuur 9 Zicht vanaf de dijk nu en met een impressie van de nieuwe situatie

Op het moment is er een afwisselend landschap van boomgaard, bos en weidegrond. De nieuwe bebouwing belemmert de openheid nauwelijks, omdat deze het bos als achtergrond heeft. Naast de nieuwe schuren komt een nieuw open weidegebied.



Referentiebeelden:

Linksboven: *Ulmus "New Horizon"*

Linksonder: *Imperata cylindrica "Red Baron"*

Rechtsboven: struweelhaag

Rechtsmidden: *Prunus serrulata*

Rechtsonder: referentie printbeton

Beplantingslijst

Bomen

Ulmus "New Horizon"

21 st.

maat 10/12

Plantafstand ca 10 m

Fagus sylvatica Atropunicea

1 st

maat 10/12 of groter

Salix sepulcralis of *Tilia europaea*

1 st

maat 10/12

Prunus serrulata

5 st.

maat 10/12

Struweelhaag

Totaal 66 m, 1 per meter

bosplantsoen 60-100 cm

Euonymus europaea

16

Prunus spinosa

8

Viburnum opulus

16

Sorbus aucuparia

8

Crataegus monogyna

18

Geschoren haag

Enkele rij, 4 st per meter, totaal 80 m

Crataegus monogyna

320 st bosplantsoen 60-80 cm

Fruitbomen

Halfstamfruitbomen, appel, peer, pruim

Soort nader te bepalen

9 st. maat 10/12

Vaste planten

Imperata cylindrica "Red Baron",

7 st per m2, pot 9 cm

800 st

Kruidenrijk gras

Bloemrijk mengsel voor oevers, 400 m2

b.v. Dijk en taludmengsel Dt3 van De Bolderik

400 gr

Kruidenrijk mengsel voor paarden

45-60 kg per ha, 2,5 ha`

ca. 115 kg

Bijlage VI



Erfinrichtingsplan De Buurt 33

Venhuizen

N. Schuurman

2022

Afdeling

Onderzoek en Advies

Opdrachtgever

M. Verweij

Afbeelding voorpagina:

Projectnummer

© Natuurlijke Zaken

De zakelijke dienstverlening van Landschap Noord-Holland

Postbus 222

1850 AE Heiloo

088-0064400

www.natuurlijkezaken.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1 Inleiding	6
2 Gebiedsbeschrijving	6
2.1 Ligging	6
2.2 Landschapskarakteristiek	7
2.3 Richtlijnen ruimtelijke kwaliteit	10
3 Erfinrichtingsplan	11
3.1 Het erf aan de Buurt 33a: huidige situatie	12
3.2 Erfinrichtingsplan	13
3.3 Kernwaarden van het erf	15
3.4 Erfinrichtingsplan in relatie tot de kernwaarden	15

Erfinrichtingsplan De Buurt 33 Venhuizen - 2022 - Venhuizen

N. Schuurman

1 Inleiding

Aan de Buurt 33 te Venhuizen is de initiatiefnemer de heer Verweij voornemens om een voormalig agrarisch bedrijf met een stolp en bijgebouwen te splitsen in twee erven met een woonbestemming. Voor de wijziging van de bestemming is een erfinrichtingsplan benodigd. Initiatiefnemer heeft hebben Natuurlijke Zaken van Landschap Noord-Holland verzocht een plan hiervoor te maken.

2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ligging

Het erf aan de Buurt 33 is gelegen in West-Friesland Oost in de gemeente Drechterland. Het ligt in de polder de Drieban, in het lint van buurtschap de Buurt. De Buurt is onderdeel van een langgerekt lint bestaande uit de buurtschappen Westerbuurt, de Buurt en Oostergouw. Het lint bestaat uit een enkele rij bebouwing links en rechts van de weg. We vinden er een mix van agrarische bedrijven en woonerven met hier en daar doorzichten naar het open achterland.



Figuur 1 Luchtfoto met De Buurt 33 rood omlijnd.

2.2 Landschapskarakteristiek

West-Friesland is ontstaan doordat vanuit het zeegat van Bergen zand en klei werd afgezet in het daarachtergelegen getijdebekken, dat tot ver in het binnenland reikte. Al vroeg werd dit gebied bewoond. Vanaf de IJzertijd vernatte het gebied waardoor er veen tot ontwikkeling kwam. Dit maakte het gebied ongeschikt voor bewoning. Vanaf de vroege middeleeuwen werd het veen in ontginning genomen. Om het gebied te ontwateren werden vanuit bestaande veenrivieren parallelle sloten het veen in gegraven. Op de droge toplaag kon men vervolgens wonen en akkers aanleggen. De nederzettingen werden verplaatst naar de hoogste plaatsen in het landschap. Veel van de nederzettingen lagen op kreekruggen. De meeste nederzettingen in de veenontginningen kregen de vorm van langgestrekte linten.

Het veenpakket dat zich eerder op de kleibodem had ontwikkeld, is inmiddels verdwenen door oxidatie. Het gebied heeft echter wel de ruimtelijke karakteristieken van een veenontginningsgebied behouden.

Het gebied kende lang vooral een agrarisch gebruik (akkerbouw en fruitteelt).



Figuur 2 Topografische kaart 1900 met projectgebied rood omlijnd, Arcgis online.nl

Op de topografische kaart van 1900 zien we de linten van Venhuizen en De Buurt liggen. Er liggen erven met vooral boomgaarden langs de weg. Haaks op de linten zien we de smalle verkavelingsstroken. Door het gebied lopen enkele brede sloten in oost-west richting, maar ook in noord-zuid richting. Het gebied is lang onveranderd gebleven. Met de ruilverkaveling in de tweede helft van de twintigste eeuw gaat het landschap veranderen.

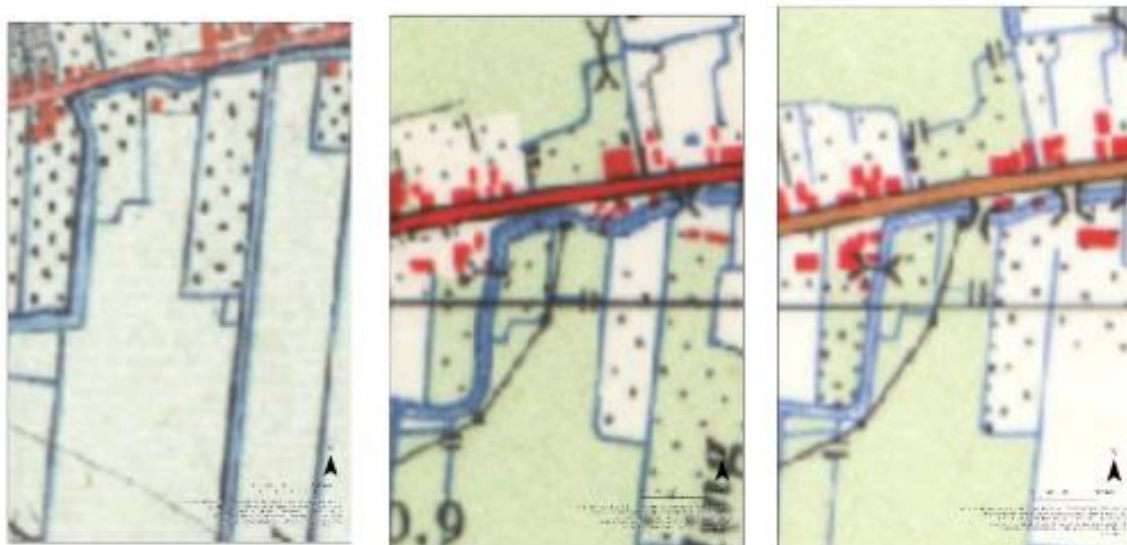


Op de kaart van 1993 zien we dat niet alleen de percelen groter worden. De fruitteelt die zich eerst nog beperkte tot enkele smalle percelen nemen steeds grotere gebieden in beslag. En ook de bedrijfsbebouwing in de linten wordt groter.



Figuur 5 Topografische kaart 2020 met projectgebied rood omlijnd, arcgisonline.nl

Het erf aan de Buurt is gelegen in een door Provincie Noord-Holland aangewezen polderstructuur. Het gaat hierbij om zgn. polderlinten. Het beeld van de Westfrieze stolpenlinten is afwisselend. Zij staan langs de linten, tussen de andere meer kleinschalige bebouwing in. De stolpen zijn naar de weg gericht, op de kop van een lange, en smalle kavel, die meestal omgeven is door brede sloten (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie). In De Buurt is er geen wegsloot. Achter de erven loopt een brede watergang die ter hoogte van Buurt 33 langs de weg komt te lopen. De huizen en stolpen volgen de verkavelingsrichting.



Figuur 6 Erf Buurt 33a en b op de topografische kaarten van 1900, 1960 en 1971, arcgisonline.nl

Op de kaart van 1900 zien we op de percelen een boerderij staan met daarnaast een boomgaard omgeven door sloten. In 1960 is de boerderij op dit perceel verdwenen, maar is er een boerderij gekomen op de smalle strook tussen de weg en de brede watergang. Een dam tussen de strook grond langs de weg en de watergang geeft toegang tot de percelen.



Figuur 7 Erf De Buurt 33a en 33b op Topografische kaarten 1983, 1993 en 2006, arcgisonline

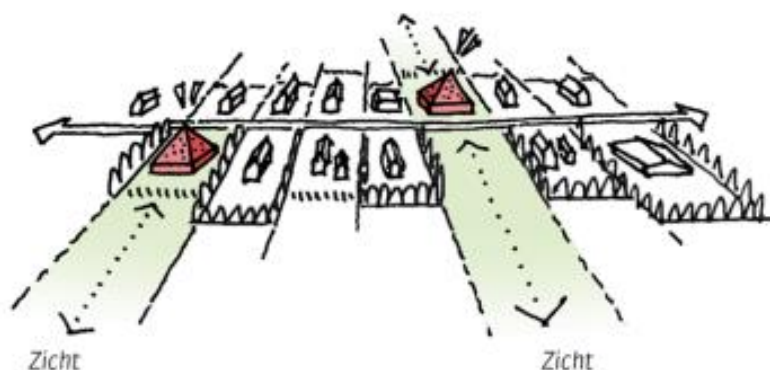
In 1983 zien we bijgebouwen op het perceel verschijnen. Toegang tot het perceel is nog altijd vanaf de boerderij op de smalle strook langs de weg. Op de kaart van 1993 heeft het perceel een eigen toegang gekregen. En op de kaart van 1960 zien we de huidige situatie, met de stolp voorop het perceel.

2.3 Richtlijnen ruimtelijke kwaliteit

Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland geeft richtlijnen voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De splitsing van de percelen heeft vooral op erf-niveau. Daarom zijn de richtlijnen voor ontwikkelingen in stolpenstructuren van toepassing.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

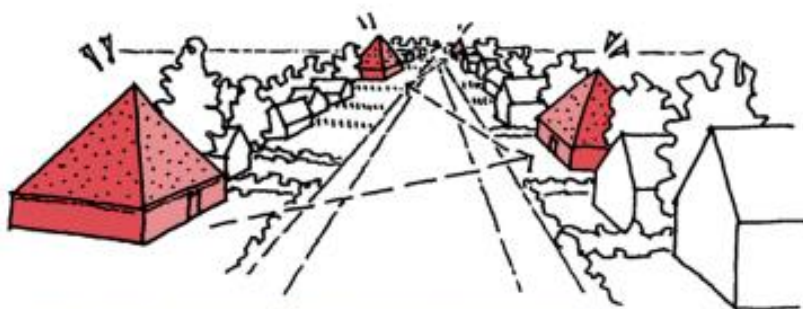
- **het herkenbaar en beleefbaar houden van de stolpenstructuur in het landschap.**
 - > Behoud of versterk de relatie tussen de stolpenstructuur en het bijbehorend landschap (onder andere verkavelingsrichting, waterstructuur en erfinrichting en -beplanting).
 - > Behoud het zicht vanuit het landschap op de stolpenstructuur.
 - > Behoud, waar nog aanwezig, het zicht vanaf de stolp of het erf naar het landschap.



Figuur 8 Behoud het zicht vanuit het landschap op de stolp

> Behoud de openheid aan weerszijden van de stolpenstructuren door eventuele ruimtelijke ontwikkelingen naast de stolpenstructuur zodanig in te passen dat de stolpenstructuur als autonoom geheel behouden blijft en de stolpen in de structuur dominant zichtbaar blijven.

- **het behouden of verbeteren van de samenhang binnen de stolpenstructuur/zwerm.**
 - > Behoud de stolpen en de zichtbaarheid daarvan binnen de stolpenstructuren.
 - > Handhaaf het zicht vanaf de ene stolp naar de volgende. Voorkom bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen belemmering van het zicht van de ene naar de andere stolp.
 - > Ga binnen een stolpenstructuur zorgvuldig om met de samenhang tussen stolp, erf en beplanting en de relatie met het landschap (openheid).
 - > Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn in hoogte, beeld en beleving ondergeschikt en respectvol ten opzichte van de stolpen.
 - > Zorg dat het planologische bouwvlak voor nieuwe bijgebouwen op het erf van de stolp altijd achter de stolp ligt en niet naast de stolp.



Figuur 9 Handhaaf het zicht vanaf de ene stolp naar de volgende

3 Erfinrichtingsplan

3.1 Het erf aan de Buurt 33a: huidige situatie

Op het erf Buurt 33 staat een stolp met daarnaast een grote schuur. Op het achtererf op enige afstand van de stolp staat een berging. Rond de schuur en de berging is betonverharding aangebracht. Er is weinig erfbeplanting op het erf aanwezig. Op het voorerf aan de oostkant staan twee bomen. Langs de oprit zijn een paar lage haagjes aangebracht. Tussen de stolp en het buurerf aan de westkant staan een beplanting van dicht op elkaar geplante boompjes. Tussen de stolp en de schuur staan enkele leibomen.

Langs de oostelijke erfgrens staat geen beplanting. Rondom het gehele projectgebied lopen kavelsloten. Een nieuwe sloot is aangebracht op de toekomstige erfgrens van de twee percelen. Deze stopt ter hoogte van de schuur.



Figuur 11 Huidige situatie erf met stolp, schuur en erfbeplanting langs westkant van het erf



Figuur 10 Huidige situatie erf met bomen op het voorerf

Even voorbij de dam met de oprit naar het erf bevindt zicht de kruising van de Buurt met de Meilag.

3.2 Erfinrichtingsplan

In het plan zijn de richtlijnen voor ruimtelijke kwaliteit zoals genoemd in paragraaf 2.3 als uitgangspunt genomen. Het perceel wordt in twee erven gesplitst. De schuur wordt gesloopt. De stolp met de berging vormt samen met de erfbeplanting een ensemble.

Daarnaast wordt een nieuwe hoofdwoning gebouwd met zijn eigen oprit en erfinrichting. De nieuwe woning staat wat verder van de stolp dan de huidige schuur. Het wordt daardoor duidelijk dat er deze woning geen deel meer uitmaakt van het stolperf. Elk erf heeft zijn eigen erftoegang en dam.

De stolp neemt op zijn eigen erf een prominente plek in. Het bijgebouw staat op het achtererf zo ver mogelijk naar achteren. De samenhang van de stolpenstructuur blijft gehandhaafd. Vanaf de eerstvolgende stolp blijft de stolp 33a zichtbaar.

De achterzijde van het erf blijft onbeplant, zodat het zicht vanuit het landschap op het stolperf gehandhaafd blijft. Ook het huidige zicht over het erfpad op het landschap blijft gehandhaafd.



Figuur 12 Zicht van stolp tot stolp en zicht over het erf op het landschap



Figuur 13 Erfinrichtingsplan

Erfinrichtingsplan De Buurt 33 Venhuizen - 2022 - Venhuizen

3.3 Kernwaarden van het erf

De beide erven hebben een erfinrichting die zoveel mogelijk overeenkomt met de karakteristieke inrichting van het Westfries erf. (Stolp)erven worden van oudsher ingericht met een karakteristieke structuur. Bij een Westfries erf heeft het erf de structuur van een veenweide-erf. Meestal maakt een boomgaard ook deel uit van het erf, als hier plaats voor is.

De kernwaarden van het erf zijn als volgt te omschrijven:

Kernwaarden:

- Erfvorm en erfmaat
- Langgerekt, bij brede kavels soms twee erven op één kavel
- Begrenzing van het erf met sloten
- Traditionele erfinrichting; verschil voor- en achtererf, groen en representatief ingericht voorerf
- Doorzicht over het erfpad
- Bomenrijen op de erfranden, achterzijde erf open
- Streekeigen erfbepanting



Figuur 14 Karakteristiek westfries erf met bomenrijen op de erfranden, kavelsloten en boomgaard

3.4 Erfinrichtingplan in relatie tot de kernwaarden

- Erfvorm en erfmaat

In het plan ontstaan er twee langgerekte, smalle erven op een gezamenlijke kavel. Beide erven hebben een eigen erftoegang, die visueel gescheiden wordt door een haag. De maten van beide erven sluiten aan bij de maten van de erven langs de Buurt.

- Begrenzing van het erf met sloten.

De kavel wordt aan de voor- en zijerfgrenzen begrenst met sloten.

- Traditionele erfinrichting

De beide erven hebben een traditionele erfinrichting. Het voorerf is groen en onbebouwd. Parkeren gebeurt bij het stolperf op het achtererf. Bij de nieuwe woning wordt op het zijerf geparkeerd. Het voorerf bestaat uit gras tot aan de sloot. Op het stolperf is er vrij zicht op de stolp. Daarnaast wordt een grote solitaire boom op het voorerf geplant. Op het voorerf van de nieuwe woning worden de twee bestaande bomen op het voorerf aangevuld met enkele kleinere fruitbomen.

- Doorzicht over het erfpad

Op het stolperf is er een doorzicht over het erfpad. Bij de nieuwe woning is er doorzicht naar het landschap achter het erf over het zij-erf.

- Bomenrijen op de erfranden

De westelijke en oostelijke erfrand van de kavel krijgen een groene inrichting. Langs de westelijke erfrand op het stolperf wordt vanwege de privacy gekozen voor een elzenhakhouthaag in plaats van de karakteristieke bomenrij. Aan de oostkant wordt gekozen voor een bomenrij van de eerste grootte, zoals iep, linde of eik. De bomen staan ongeveer 12 m uit elkaar, zodat er voldoende zicht overblijft tussen de bomen en het erf een open en transparent karakter blijft houden.

- Streekeigen beplanting

Er wordt gekozen voor streekeigen beplanting. Tussen de beide opritten kan gekozen worden voor een haag van (haag)beuk of liguster. De haag wordt ca 1 meter hoog. Aan de andere zijde van de oprit bij de nieuwe woning kan een smallere (lagere) haag worden aangebracht. De brede dam krijgt hiermee een groen karakter.

Langs de oprit van het stolperf worden aan één zijde laanbomen aangebracht. Gekozen wordt voor bomen van de tweede grootte als els of berk. Aan de andere zijde van de oprit kan gekozen worden voor een lage haag van beuk, liguster of meidoorn. Het doorzicht over de oprit wordt hiermee nog benadrukt.

Op het voorerf van het stolperf wordt een solitaire boom geplant van de eerste grootte. Gekozen kan worden voor beuk, kastanje, walnoot, eik, linde.

Erfinrichtingsplan De Buurt 33 Venhuizen - 2022 - Venhuizen

N. Schuurman

Bijlage VII

Stikstofdepositie-onderzoeken en Aeriusberekeningen



Onderzoek stikstofdepositie

Ten behoeve van de terreininrichting aan de Lakemanweg 5-7 in Venhuizen

Opdrachtgever: Dhr. M. Verweij
Adres: Oosterwijzend 1
1616 LE Hoogkarspel
Contactpersoon:

Uitgevoerd door: Vonk Groenservice
Adres: Boerhaavestraat 35
1611 ER Bovenkarspel
Contactpersoon: Dhr. D. Vonk
06-228 418 78
info@vonkgroenservice.nl
www.vonkgroenservice.nl

Projectnummer: 22-216
Datum: 6 september 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
1.1 Projectlocatie	3
2 Situatie	4
2.1 Omgeving	4
2.2 Plan omschrijving	4
3 Toetsingskader	7
4 Uitgangspunten	8
4.1 Bouwfase	8
4.1.1 Verkeersbewegingen	8
4.1.2 Mobiele werktuigen	8
4.2 Gebruiksfasen	9
4.2.1 Gasverbruik	9
4.2.2 Vervoersbewegingen	9
4.2.3 Stalemissie	9
5 Rekenresultaten Aeries-calculator	10
5.1 Rekenresultaten bouwfase	10
5.2 Rekenresultaten gebruiksfase	10

1 Inleiding

Er is het voornemen om op een perceel gelegen aan de Lakemanweg 5-7 in Venhuizen een woning en stal te bouwen. Tevens is het plan om een paardrijbak te realiseren. Het perceel is momenteel in gebruik als landbouwgrond. Het plan aan de Lakemanweg 5-7 behoort tot het plan Buurt 33B. Voor de gezamenlijke locaties loopt een bestemmingsplan procedure. Daarom wordt ook een projectberekening gemaakt in Aerius over beide locaties. Zie hoofdstuk 5 Resultaten en separeate Aeriusbestanden.

De uitgangspunten voor de locaties worden wel in een rapport per locatie behandeld.

Om het effect van het plan ten opzichte van de huidige situatie op Natura2000 gebieden in de omgeving inzichtelijk te maken, is dit stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is de depositie van stikstof in de gebruiksfase tijdens de huidige situatie en de nieuwe situatie berekend om deze te met elkaar te kunnen vergelijken.

1.1 Projectlocatie



Afb 1: Ligging projectlocatie ten opzichte van de omringende plaatsen



Afb 2: Het perceel gelegen aan de Lakemanweg

2 Situatie

2.1 Omgeving

Op enkele kilometers afstand ligt het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (Markermeer). Het betreft hier geen stikstofgevoelig Natura2000-gebied. Onderstaande kaart toont de ligging van het perceel ten opzichte van Natura2000-gebieden. Natura2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen liggen op ruim 20km afstand.



Afb 3: Ligging perceel (rode stip) ten opzichte van Natura2000 gebieden

2.2 Plan omschrijving

Het plan is om een bedrijfsgebouw (onder andere stallen voor maximaal 16 paarden), een opslag voor machines, enkele paddocks en stapmolen en een bedrijfswoning te bouwen. Het terrein zal verder ingericht worden als tuin en boerenerf met paardenfaciliteiten.

De woning wordt volgens de eisen van de tijd energiezuinig gebouwd worden en zal er geen gasaansluiting aanwezig zijn. Benodigde warmte zal net als het koken elektrisch gebeuren. Bedrijfsruimten worden onverwarmd.

Onderstaand de plattegronden van de bestaande en nieuwe situatie voor een indruk van de renovatie.



Afb 4: Situatie.

3 Toetsingskader

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Met de recente uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten.

Het projecteffect van het plan op Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige natuur dient bepaald te worden. De berekening zal worden verricht met behulp van de Aeries Calculator voor de bepaling van het projecteffect. Het projecteffect wordt inzichtelijk gemaakt op twee decimalen nauwkeurig. Bij een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar zullen de natuurlijke kenmerken van de omliggende Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Bij een depositiebijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jaar is een vergunning en nader onderzoek noodzakelijk.

4 Uitgangspunten

Bij de berekening van stikstofemissie zijn bij dit project 2 fasen te onderscheiden, de bouwfase en het beoogd gebruik.

Onderstaand worden allereerst de uitgangspunten voor de bouwfase omschreven. Daaronder wordt het beoogd gebruik uiteengezet.

4.1 Bouwfase

4.1.1 Verkeersbewegingen

Voor de bepaling van de verkeersbewegingen wordt uitgegaan van een bouwtijd van 1 jaar (250 werkdagen).

Voor het licht verkeer voor aanvoer personeel en klein materiaal/materieel met busjes (incl. aanhanger) wordt uitgegaan van:

- 8 vervoersbewegingen per dag (heen en terug dus 16). Invoer in Aeries per jaar, dus $16 \times 250 = 4000$ vervoersbewegingen licht verkeer.

Voor het zwaar verkeer voor aanvoer mobiele werktuigen en groot materiaal/materieel en aan- en afrijden kippers wordt uitgegaan van:

- 10 vervoersbewegingen per jaar (heen en terug dus 20) zwaar verkeer.

De afstand wordt gerekend totdat de extra verkeersbewegingen opgaan in het heersend verkeersbeeld, in dit geval tot aan de N307.

4.1.2 Mobiele werktuigen

In onderstaande tabel de te gebruiken mobiele werktuigen met de daarbij behorende cijfers benodigd voor de invoer in Aeries.

	Stageklasse	AUB klasse	Verbruik l/u	Draaiuren	Brandstofverbruik	AdBlue gebruik
Heistelling	IV, 2014-2018, 75-560kW	D	20	80	1600	96
Bouwkraan	IV, 2014-2018, 75-560kW	D	20	300	6000	360
Graafmachines	IV, 2014-2018, 75-560kW	D	15	160	2400	144
Laadschop/verrijker	V, 2019-....., < 56kW	A	8	200	1600	
Betonpomp/wagen	IV, 2014-2018, 75-560kW	D	15	120	1800	108
Kipper	IV, 2014-2018, 75-560kW -2018	D	15	20	300	18

Tabel 2: Gebruikte gegevens in Aeries

Bron: TNO-rapport: TNO 2021 R12305, d.d. 10 december 2021

4.2 Gebruiksfasen

4.2.1 Gasverbruik

In de nieuwe situatie is geen gasaansluiting aanwezig. Benodigde warmte, warmwater en koken zal elektrisch gebeuren.

4.2.2 Vervoersbewegingen

Met betrekking tot de vervoersbewegingen worden de kencijfers van CROW 381 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie genomen voor bouwwerken vallend onder de categorie:

Koopwoning, vrijstaand

- Buitengebied
- Niet stedelijk
- maximale verkeersgeneratie.
- 8,6 vervoersbewegingen per etmaal. Heen en terug komt het aantal verkeersbewegingen op 17,2 per etmaal, licht verkeer.

Paardenhouderij

Verkeersbewegingen van en naar de paardenhouderij zijn vooral door de eigenaren/beheerders van de houderij. Dit gaat om 2 personen. Aangenomen kan worden dat door deze 2 personen 4x per dag het terrein wordt verlaten en weer wordt teruggekeerd. In totaal dus 8 verkeersbewegingen licht verkeer per etmaal. Daarnaast wordt een enkele keer per jaar een verkoopsessie gehouden waarbij een grotere groep mensen bij de paardenhouderij zal komen. Dit zal gaan om circa 30 auto's. Heen en terug betekend dat 60 verkeersbewegingen per keer. Uitgaande van 2 x zo'n sessie, dan komt het op 120 verkeersbewegingen per jaar licht verkeer.

Verder zal het bedrijf bevoorraad moeten worden, uitgegaan wordt van 1 vrachtwagen per week. Heen en terug betekend dus 2 verkeersbewegingen per week, zwaar verkeer.

Opsomming paardenhouderij:

- 8 verkeersbewegingen licht verkeer per etmaal
- 120 verkeersbewegingen licht verkeer per jaar
- 2 verkeersbewegingen zwaar verkeer per week = 104 per jaar

De afstand wordt gerekend totdat de extra verkeersbewegingen opgaan in het heersend verkeersbeeld, in dit geval tot aan de N307.

4.2.3 Stalemissie

Bij het houden van dieren komt stikstof vrij (Amoniak NH_3). Om de emissie te bepalen is gebruik gemaakt van de gegevens van de website van infomill.nl, emissiefactoren per diercategorie.

De gehanteerde categorie is:

- Hoofdcategorie Paarden K

- Overige huisvestingsystemen. K 1.100

De bijbehorende emissie daarbij is: 5,0 kg NH₃/jaar per dier.

Bij in totaal 16 dieren komt de totale emissie op 80 kg NH₃/jaar

5 Rekenresultaten Aeries-calculator

Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de omliggende Natura-2000 gebieden is gebruikgemaakt van het voorgeschreven rekenpakket AERIUS Calculator.

De depositie is berekend op de dichtstbijzijnde natuurgebieden. De bijdrage wordt op alle natuurgebieden bepaald in mol per hectare per jaar. Hierbij wordt vastgesteld wat de emissiewaarde is van stoffen die bijdragen aan de stikstofdepositie.

5.1 Rekenresultaten bouwphase

Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Er vindt geen depositie plaats in één of meerdere natura2000 gebieden.

Zie uitdraai berekeningen in de bijlage en bijgevoegd GML-bestand.

5.2 Rekenresultaten gebruiksfase

Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Er vindt geen depositie plaats in één of meerdere natura2000 gebieden.

Zie uitdraai berekeningen in de bijlage en bijgevoegd GML-bestand.

5.3 Rekenresultaten samen met Lakemanweg 5-7

Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Er vindt geen depositie plaats in één of meerdere natura2000 gebieden.

Zie uitdraai berekeningen in de bijlage en bijgevoegd GML-bestand.

**Onderzoek stikstofdepositie**

Ten behoeve van de nieuwbouw van een woning op een perceel aan De Buurt 33b te Venhuizen

Opdrachtgever: Dhr. M. Verweij
Adres: Oosterwijzend 1
1616 LE Hoogkarspel

Contactpersoon:

Uitgevoerd door: Vonk Groenservice
Adres: Boerhaavestraat 35
1611 ER Bovenkarspel

Contactpersoon: Dhr. D. Vonk
06-228 418 78
info@vonkgroenservice.nl
www.vonkgroenservice.nl

Projectnummer: 22-216
Datum: 6 september 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
1.1 Projectlocatie	3
2 Situatie	4
2.1 Omgeving	4
2.2 Plan omschrijving	4
3 Toetsingskader	6
4 Uitgangspunten	7
4.2 Gebruiksfase	8
4.2.1 Gasverbruik	8
4.2.2 Vervoersbewegingen	8
5 Rekenresultaten Aeries-calculator	9
5.1 Rekenresultaten bouwfase	9
5.2 Rekenresultaten gebruiksfase	9

1 Inleiding

Er is het voornemen om op een perceel gelegen aan de De Buurt 33b in Venhuizen een woning te bouwen. Op het perceel staat momenteel een schuur, met een open kap gedeelte. Deze schuur dient gesloopt te worden om plaats te maken voor de woning.

Om het effect van de uitbreiding ten opzichte van de huidige situatie op Natura2000 gebieden in de omgeving inzichtelijk te maken, is dit stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is de depositie van stikstof in de gebruiksfase tijdens de huidige situatie en de nieuwe situatie berekend om deze te met elkaar te kunnen vergelijken.

1.1 Projectlocatie



Afb 1: Ligging projectlocatie ten opzichte van de omringende plaatsen



Afb 2: Het perceel gelegen aan De Buurt 33b te Venhuizen

2 Situatie

2.1 Omgeving

Op enkele kilometers afstand ligt het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (Markermeer). Het betreft hier geen stikstofgevoelig Natura2000-gebied. Onderstaande kaart toont de ligging van het perceel ten opzichte van Natura2000-gebieden. Natura2000-gebieden met stikstofgevoelige habitattypen liggen op ruim 20km afstand.



Afb 3: Ligging perceel (rode stip) ten opzichte van Natura2000 gebieden

2.2 Plan omschrijving

Het plan is om de schuur op het perceel te slopen om vervolgens een nieuwe woning op het perceel te bouwen. Het perceel zal verder ingericht worden als tuin en zullen er delen met verharding komen. De woning wordt volgens de eisen van de tijd energiezuinig gebouwd worden en zal er geen gasaansluiting aanwezig zijn. Benodigde warmte zal net als het koken elektrisch gebeuren

Onderstaand de plattegronden van de bestaande en nieuwe situatie voor een indruk van de renovatie.



Afb 4: Situatie. Rode vlak is bij benadering de ligging van de te slopen schuur

3 Toetsingskader

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Met de recente uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet zondermeer als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten.

Het projecteffect van het plan op Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige natuur dient bepaald te worden. De berekening zal worden verricht met behulp van de Aeries Calculator voor de bepaling van het projecteffect. Het projecteffect wordt inzichtelijk gemaakt op twee decimalen nauwkeurig. Bij een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar zullen de natuurlijke kenmerken van de omliggende Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Bij een depositiebijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jaar is een vergunning en nader onderzoek noodzakelijk.

4 Uitgangspunten

Bij de berekening van stikstofemissie zijn bij dit project 2 fasen te onderscheiden, de bouwfase en het beoogd gebruik.

Onderstaand worden allereerst de uitgangspunten voor de bouwfase omschreven. Daaronder wordt het beoogd gebruik uiteengezet.

4.1 Bouwfase

4.1.1 Verkeersbewegingen

Voor de bepaling van de verkeersbewegingen wordt uitgegaan van een bouwtijd van half jaar (125 werkdagen).

Voor het licht verkeer voor aanvoer personeel en klein materiaal/materieel met busjes (incl. aanhanger) wordt uitgegaan van:

- 4 vervoersbewegingen per dag (heen en terug dus 8). Invoer in Aeries per jaar, dus $8 \times 125 = 1000$ vervoersbewegingen licht verkeer.

Voor het zwaar verkeer voor aanvoer mobiele werktuigen en groot materiaal/materieel en aan- en afrijden kippers wordt uitgegaan van:

- 5 vervoersbewegingen per jaar (heen en terug dus 10) zwaar verkeer.

De afstand wordt gerekend totdat de extra verkeersbewegingen opgaan in het heersend verkeersbeeld, in dit geval tot aan de N307.

4.1.2 Mobiele werktuigen

In onderstaande tabel de te gebruiken mobiele werktuigen met de daarbij behorende cijfers benodigd voor de invoer in Aeries.

	Stageklasse	AUB klasse	Verbruik l/u	Draaiuren	Brandstofverbruik	AdBlue gebruik
Heistelling	IV, 2014-2018, 75-560kW	D	20	8	160	10
Bouwkraan	IV, 2014-2018, 75-560kW	D	20	100	2000	120
Graafmachines	IV, 2014-2018, 75-560kW	D	15	40	600	36
Laadschop/verrijker	V, 2019-....., < 56kW	A	8	80	640	
Betonpomp/wagen	IV, 2014-2018, 75-560kW	D	15	16	240	15
Kipper	IV, 2014-2018, 75-560kW -2018	D	15	20	300	18

Tabel 2: Gebruikte gegevens in Aeries

Bron: TNO-rapport: TNO 2021 R12305, d.d. 10 december 2021

4.2 Gebruiksfase

4.2.1 Gasverbruik

In de nieuwe situatie is geen gasaansluiting aanwezig. Benodigde warmte, warmwater en koken zal elektrisch gebeuren.

4.2.2 Vervoersbewegingen

Met betrekking tot de vervoersbewegingen worden de kencijfers van CROW 381 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie genomen voor bouwwerken vallend onder de categorie:

- Koopwoning, vrijstaand
- Rest bebouwde kom
- Weinig stedelijk
- maximale verkeersgeneratie.

- 8,6 vervoersbewegingen per etmaal. Heen en terug komt het aantal verkeersbewegingen op 17,2 per etmaal, licht verkeer.

De afstand wordt gerekend totdat de extra verkeersbewegingen opgaan in het heersend verkeersbeeld, in dit geval tot aan de N307.

5 Rekenresultaten Aerius-calculator

Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de omliggende Natura-2000 gebieden is gebruikgemaakt van het voorgeschreven rekenpakket AERIUS Calculator, versie 2022.2. De depositie is berekend op de dichtstbijzijnde natuurgebieden. De bijdrage wordt op alle natuurgebieden bepaald in mol per hectare per jaar. Hierbij wordt vastgesteld wat de emissiewaarde is van stoffen die bijdragen aan de stikstofdepositie.

5.1 Rekenresultaten bouwphase

Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.
Er vindt geen depositie plaats in één of meerdere natura2000 gebieden.
Zie uitdraai berekeningen in de bijlage en bijgevoegd GML-bestand.

5.2 Rekenresultaten gebruiksfase

Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.
Er vindt geen depositie plaats in één of meerdere natura2000 gebieden.
Zie uitdraai berekeningen in de bijlage en bijgevoegd GML-bestand.

5.3 Rekenresultaten samen met Lakemanweg 5-7

Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.
Er vindt geen depositie plaats in één of meerdere natura2000 gebieden.
Zie uitdraai berekeningen in de bijlage en bijgevoegd GML-bestand.



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Projectberekening

Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Vonk Ecologie
Lakemanweg 5-7,
1606 Venhuizen

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

bouw woonhuis en paardenstal Lakemanweg Venhuizen
Bouwfase Lakemanweg, rekenjaar 2024

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

RW6seAh5PwiZ
06 september 2023, 11:19
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 Lakemanweg 5-7 Bouwfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	3,2 kg/j	104,2 kg/j

Resultaten

Situatie 1 Lakemanweg 5-7 Bouwfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



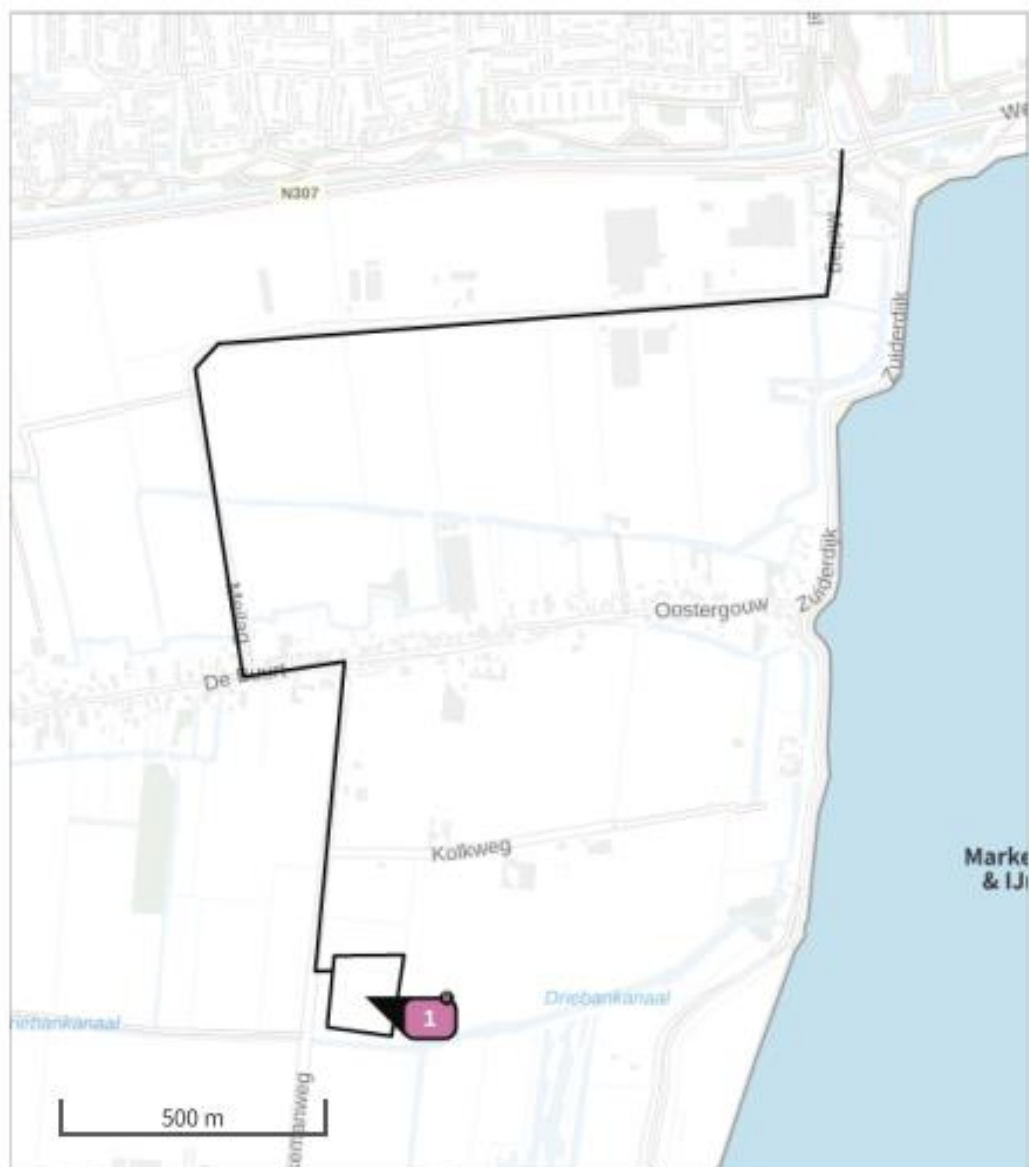
Projectberekening

Situatie 1 Lakemanweg 5-7 Bouwfase (Beoogd), rekenjaar 2024

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 Mobiele werktuigen Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning Bron 1 Mobiele werktuigen tijdens bouw	2,9 kg/j	101,7 kg/j
2 Verkeersnetwerk	0,3 kg/j	2,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).



Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1
Lakemanweg 5-7 Bouwfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-



Projectberekening

Situatie 1 Lakemanweg 5-7 Bouwfase, Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bron 1 Mobiele werktuigen tijdens bouw	NO _x	101,7 kg/j
		NH ₃	2,9 kg/j

Locatie
X:144384,3
Y:520472,65

Oppervlakte
1,85 ha

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draailuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Heistelling	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1600 l/j	80 u/j	96 l/j	NO _x	9,0 kg/j
					NH ₃	0,4 kg/j
Graafmachines	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2400 l/j	160 u/j	144 l/j	NO _x	13,8 kg/j
					NH ₃	0,6 kg/j
Bouwkraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	6000 l/j	300 u/j	360 l/j	NO _x	33,9 kg/j
					NH ₃	1,4 kg/j
Laadschop/verrijker	Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	1600 l/j	200 u/j		NO _x	33,0 kg/j
					NH ₃	12,0 g/j
Betonpomp/wagen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	1800 l/j	120 u/j	108 l/j	NO _x	10,3 kg/j
					NH ₃	0,4 kg/j
Kipper	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	300 l/j	20 u/j	18 l/j	NO _x	1,7 kg/j
					NH ₃	72,0 g/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Bron 2 Verkeersbewegingen bouwfase	Links	Rechts	NO _x	2,4 kg/j
Locatie	X:144093,71 Y:521701,61	Type scherm	-	NO ₂	0,6 kg/j
Lengte	2.921,55 m	Hoogte	-	NH ₃	0,3 kg/j

Wegtype
Buitenweg

Rijrichting
Beide richtingen

Tunnelfactor
1

Type hoogteligging
Normaal

Weghoogte
0 m

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	4.000,0 p/jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	20,0 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %



Projectberekening

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van
AERIUS versie 2022.2_20230808_506285819f
Database versie 2022.2_506285819f
Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Projectberekening

Contactgegevens

Rechtspersoon

Inrichtingslocatie

Vonk Ecologie

Lakemanweg 5-7,

1606 Venhuizen

Activiteit

Omschrijving

Toelichting

bouw woonhuis en paardenstal Lakemanweg Venhuizen

Gebruiksfasen Lakemanweg Rekenjaar 2025 (na bouw in 2024)

Berekening

AERIUS kenmerk

Datum berekening

Rekenconfiguratie

RXMdgmjwy9Xm

06 september 2023, 11:19

Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 Lakemanweg 5-7 - Beoogd

Rekenjaar

2025

Emissie NH₄

80,4 kg/j

Emissie NO_x

4,4 kg/j

Resultaten

Situatie 1 Lakemanweg 5-7 - Beoogd

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

Grootste toename

Grootste afname

Hoogste bijdrage

-

Hexagon

-

-

-

-

Gebied

-

-

-

-



Projectberekening

Situatie 1 Lakemanweg 5-7 (Beoogd), rekenjaar 2025

Emissiebronnen

1 Landbouw | Stalemissies | Bron 1

 Verkeersnetwerk

Emissie NH₃

Emissie NO_x

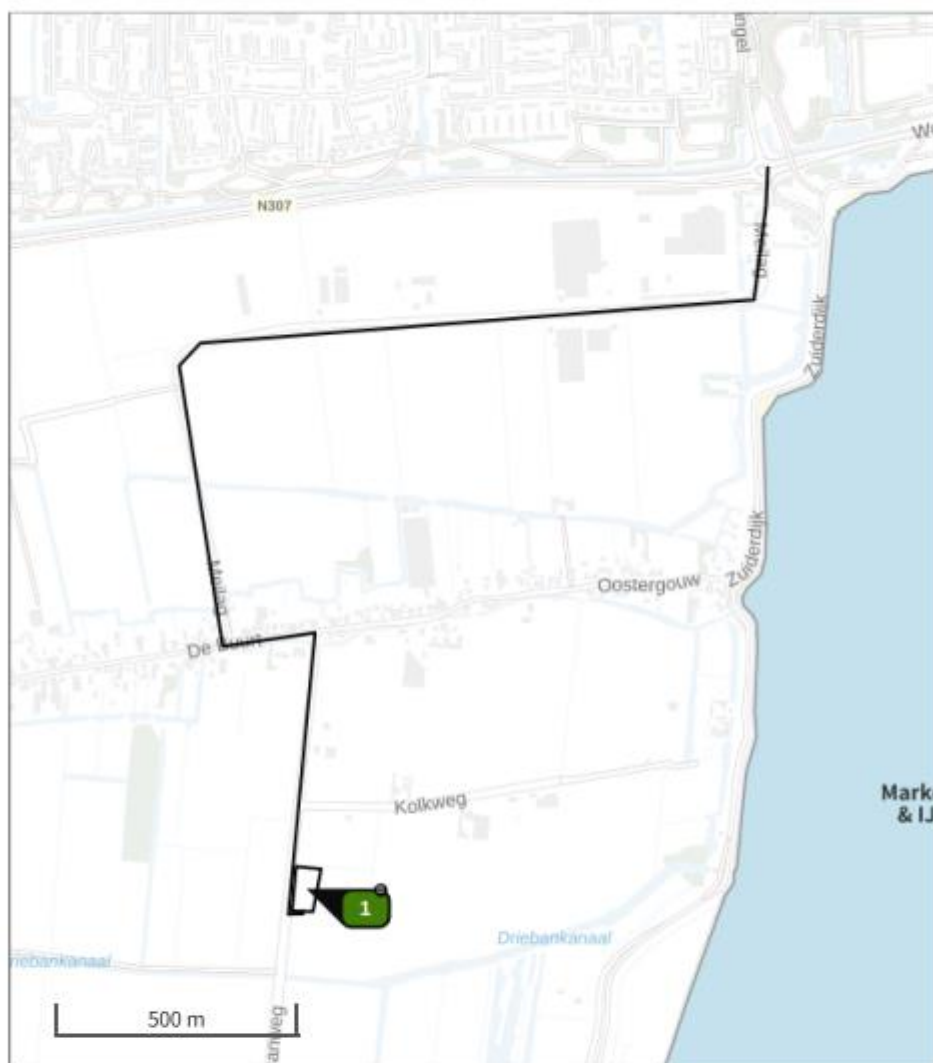
80,0 kg/j

-

0,4 kg/j

4,4 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).



Projectberekening

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1 Lakemanweg 5-7" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-



Projectberekening

Situatie 1 Lakemanweg 5-7, Rekenjaar 2025

1 Landbouw | Stalemissies

Naam	Bron 1	Uittreedhoogte	5,0 m	NH ₃	80,0 kg/j
Locatie	X:144326,75 Y:520572,01	Warmteinhoud	0,000 MW		
		Spreiding	3 m		
Oppervlakte	0,43 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	K1.100 - overige huisvestingssystemen (Paarden; volwassen paarden (3 jaar en ouder))	Overig	16	NH ₃	5	-	80,0 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Bron 2	Links	Rechts	NO _x	4,4 kg/j
Locatie	X:144093,71 Y:521701,61	Type scherm	-	NO ₂	1,1 kg/j
Lengte	2.921,55 m	Hoogte	-	NH ₃	0,4 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	17,2 p/etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	128,0 p/jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	104,0 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van
 AERIUS versie 2022.2_20230808_506285819f
 Database versie 2022.2_506285819f
 Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Projectberekening

Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Vonk Ecologie
Buurt 33b,
1606 Venhuizen

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

bouw woonhuis Venhuizen
Bouwfase Buurt 33b

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

S5cEQMVDcxRV
06 september 2023, 11:41
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 Buurt 33b Bouwfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2024	0,8 kg/j	32,0 kg/j

Resultaten

Situatie 1 Buurt 33b Bouwfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | | | |
|---|----------------------------------|---|--|
|  | Habitatrichtlijn |  | Grootste toename (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn |  | Grootste afname (projectberekening) |
|  | Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn |  | Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  | Niet bepaald | | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).



Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1 Buurt 33b Bouwfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-



Situatie 1 Buurt 33b Bouwfase, Rekenjaar 2024

1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

Naam	Bron 1 Mobiele werktuigen tijdens bouw	NO _x	31,5 kg/j
		NH ₃	0,8 kg/j
Locatie	X:144175,01 Y:521055,61		
Oppervlakte	0,04 ha		

Naam	Stageklasse	Brandstof-verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Heistelling	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	160 l/j	8 u/j	10 l/j	NO _x	0,7 kg/j
					NH ₃	38,4 g/j
Graafmachines	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	600 l/j	40 u/j	36 l/j	NO _x	3,4 kg/j
					NH ₃	0,1 kg/j
Bouwkraan	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	2000 l/j	100 u/j	120 l/j	NO _x	11,3 kg/j
					NH ₃	0,5 kg/j
Laadschop/verrijker	Stage-IV, 2014-2018, <= 56 kW, diesel, SCR: nee	640 l/j	80 u/j		NO _x	13,2 kg/j
					NH ₃	4,8 g/j
Betonpomp/wagen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	240 l/j	16 u/j	15 l/j	NO _x	1,1 kg/j
					NH ₃	57,6 g/j
Kipper	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	300 l/j	20 u/j	18 l/j	NO _x	1,7 kg/j
					NH ₃	72,0 g/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Bron 2 Verkeersbewegingen bouwfase		Links	Rechts	NO _x	0,5 kg/j
Locatie	X:144474,39 Y:521743,67	Type scherm	-	-	NO ₂	0,1 kg/j
Lengte	2.146,45 m	Hoogte	-	-	NH ₃	49,8 g/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen		In file		
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	1.000,0 p/jaar		0,0 %		
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar		0,0 %		
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	10,0 p/jaar		0,0 %		
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar		0,0 %		



Projectberekening

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022.2_20230808_506285819f

Database versie 2022.2_506285819f

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- [Overzicht](#)
- [Samenvatting situaties](#)
- [Resultaten](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)

*Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Projectberekening

Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Vonk Ecologie
Buurt 33b,
1606 Venhuizen

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

bouw woonhuis Venhuizen
Gebruiksfasen Buurt 33b 2025 (na bouwfasen in 2024)

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

Rf4aC4XrSGk8
06 september 2023, 11:42
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 Buurt 33b Gebruiksfasen - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2025	0,3 kg/j	2,5 kg/j

Resultaten

Situatie 1 Buurt 33b Gebruiksfasen - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		



Projectberekening

Situatie 1 Buurt 33b Gebruiksfase (Beoogd), rekenjaar 2025

Emissiebronnen

Emissie NH₃

Emissie NO_x

 Verkeersnetwerk

0,3 kg/j

2,5 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



 Habitatrichtlijn

 Vogelrichtlijn

 Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn

 Niet bepaald



Grootste toename (projectberekening)



Grootste afname (projectberekening)



Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).



Projectberekening

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1 Buurt 33b Gebruiksfase" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteed)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-



Situatie 1 Buurt 33b Gebruiksfase, Rekenjaar 2025

1 Wegverkeer | Weg

Naam	Bron 2 Verkeersbewegingen nieuwe situatie		Links	Rechts	NO _x	2,5 kg/j
Locatie	X:144474,39 Y:521743,67	Type scherm	-	-	NO ₂	0,6 kg/j
Lengte	2.146,45 m	Hoogte	-	-	NH ₃	0,3 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-		
Rijrichting	Beide richtingen					
Tunnelfactor	1					
Type hoogteligging	Normaal					
Weghoogte	0 m					
Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen			In file	
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	17,2 p/etmaal			0,0 %	
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal			0,0 %	
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal			0,0 %	
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal			0,0 %	

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022.2_20230808_506285819f

Database versie 2022.2_506285819f

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>



Projectberekening

Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Vonk Ecologie
Lakemanweg 5-7 en Buurt 33,
1606 Venhuizen

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Buurt 33 en Lakemanweg 5-7 Venhuizen
Totale nieuwe situatie vanaf 2025

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

Rp1KF5CBJrhf
06 september 2023, 11:56
Wnb-rekengrid

Totale emissie

Situatie 1 Lakemanweg 5-7 en Buurt 33B - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₄	Emissie NO _x
2025	80,7 kg/j	7,0 kg/j

Resultaten

Situatie 1 Lakemanweg 5-7 en Buurt 33B - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		



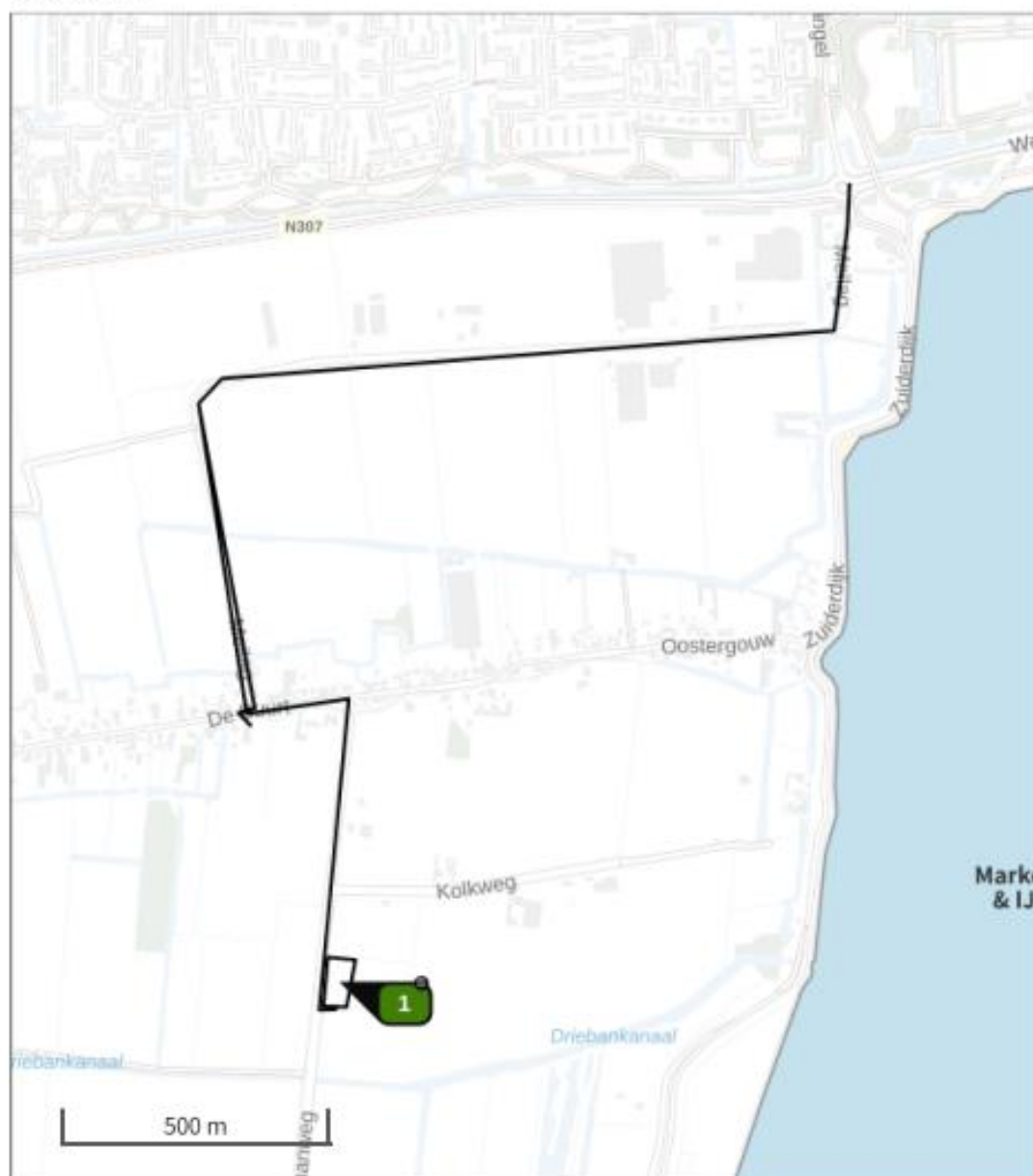
Projectberekening

Situatie 1 Lakemanweg 5-7 en Buurt 33B (Beoogd), rekenjaar 2025

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1 Landbouw Stalemissies Bron 1	80,0 kg/j	-
Verkeersnetwerk	0,7 kg/j	7,0 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



 Habitatrictlijn

 Vogelrichtlijn

 Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn

 Niet bepaald

 Grootste toename (projectberekening)

 Grootste afname (projectberekening)

 Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening)

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingssituatie (S).



Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Situatie 1
Lakemanweg 5-7 en Buurt 33B" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol N/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol N/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol N/ha/jr)
Totaal	-	-	-	-	-	-

Situatie 1 Lakemanweg 5-7 en Buurt 33B, Rekenjaar 2025

1 Landbouw | Stalemissies

Naam	Bron 1	Uittreedhoogte	5,0 m	NH ₃	80,0 kg/j
Locatie	X:144326,75 Y:520572,01	Warmteinhoud	0,000 MW		
		Spreiding	3 m		
Oppervlakte	0,43 ha				
Wijze van ventilatie	Niet geforceerd				
Temporele variatie	Dierverblijven				

Diersoort	RAV-code - Omschrijving	BWL-code	Aantal dieren	Stof	Emissiefactor (kg/dier/j)	Reductie	Emissie
	K1.100 - overige huisvestingssystemen (Paarden; volwassen paarden (3 jaar en ouder))	Overig	16	NH ₃	5	-	80,0 kg/j

2 Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeersbewegingen Lakemanweg	Links	Rechts	NO _x	4,4 kg/j
Locatie	X:144093,71 Y:521701,61	Type scherm	-	NO ₂	1,1 kg/j
Lengte	2.921,55 m	Hoogte	-	NH ₃	0,4 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	17,2 p/etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	128,0 p/jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	104,0 p/jaar	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/jaar	0,0 %

3 Wegverkeer | Weg

Naam	Verkeersbewegingen Buurt 33	Links	Rechts	NO _x	2,6 kg/j
Locatie	X:144468,4 Y:521743,2	Type scherm	-	NO ₂	0,6 kg/j
Lengte	2.158,48 m	Hoogte	-	NH ₃	0,3 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-		
Rijrichting	Beide richtingen				
Tunnelfactor	1				
Type hoogteligging	Normaal				
Weghoogte	0 m				

Verkeer	Max. snelheid	Aantal voertuigbewegingen	In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	17,2 p/etmaal	0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 p/etmaal	0,0 %



Projectberekening

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2022.2_20230808_506285819f

Database versie 2022.2_506285819f

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/>

Bijlage VIII

Aanvullende conclusie nader onderzoek aanwezigheid vleermuizen e.a.

doordat het asbest plafond in het dichte gedeelte van de schuur reeds verwijderd is, is tegelijkertijd uit kunnen sluiten dat er vleermuizen aanwezig zijn in de schuur, er zijn geen dichte gedeelten meer waar zij kunnen verblijven. Ook is door het verwijderen van het plafond goed kunnen beoordelen of er nestmateriaal aanwezig is onder de golfplaten van bijvoorbeeld huismussen, dit is niet het geval. Daarnaast zijn alle mogelijke invliegopeningen voor huismussen, vleermuizen, maar ook gierzwaluwen afgedicht met PUR-Schuim. Doordat er geen invliegopeningen zijn, is het uitgesloten dat er verblijfplaatsen van vleermuizen zijn en/of genesteld wordt door Huismussen of Gierzwaluwen in de schuur. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig. Zie onderstaande foto's van de situatie ter plaatse.



Golven van platen afgedicht met PUR-schuim



Grotere gaten afgedicht met een plaatmateriaal en daarna afgepuurd



Ook hier alle kieren en gaten afgedicht



Door het ontbreken van plafonds alles goed controleerbaar op nesten. Deze zijn niet aanwezig



Goed controleerbaar, geen nesten aanwezig

PLANREGELS

Inhoud regels

I	Inleidende regels	1.
	artikel 1. Begrippen	1.
	artikel 2. Wijze van meten	5.
II	Bestemmingsregels	6.
	artikel 3 Agrarisch	6
	artikel 4. Tuin 1	8.
	artikel 5 Wonen – lint 1	9.
	artikel 6 Waarde - Archeologie 2	13.
	artikel 7 Waarde - Archeologie 3	15
III	Algemene regels	17.
	artikel 8. Anti-dubbeltelregel	17.
	artikel 9. Algemene bouwregels	17.
	artikel 10. Algemene gebruiksregels	17.
	artikel 11 Algemene aanduidingsregels	17.
	artikel 12 Algemene afwijkingsregels	18.
IV	Overgangs- en slotregels	19.
	Artikel 13. Overgangsrecht	19.
	Artikel 14. Slotregel	19.

Bijlage 1

Hoofdstuk I Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 *het plan:*
Bestemmingsplan “Lakemanweg 5-7 en De Buurt 33” met identificatienummer NL.IMRO.0498.BPLakemanweg5en7-VG01 van de gemeente Drechterland.
- 1.2 *bestemmingsplan:*
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels;
- 1.3 *aan-huis-verbonden beroep*
het door tenminste één lid van het betreffende huishouden uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.4 *aan- of uitbouw*
een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;
- 1.5 *aanduiding:*
een geometrisch bepaald(e) vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.6 *aanduidingsgrens:*
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.7 *achtergevelrooilijn*
de achterste, niet naar openbaar gebied toegekeerde lijn die het bouwvlak begrenst;
- 1.8 *agrarisch aanverwant bedrijf*
een bedrijf, dat in nauwe relatie staat tot het agrarisch bedrijf, waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan in de vorm van het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen, al dan niet in combinatie met het verlenen van diensten aan derden;
- 1.9 *agrarisch bedrijf*
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- 1.10 *archeologische waarde*
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;
- 1.11 *bebouwing*
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.12 *bed and breakfast*
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf zonder kookfaciliteiten en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Onder een bed and breakfast wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

- 1.13 *bedrijfswoning*
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.14 *bestaand*
het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig is of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning (ná 1 oktober 2010);
- 1.15 *bestemmingsgrens:*
de grens van het bestemmingsvlak;
- 1.16 *bestemmingsvlak:*
een geometrisch bepaald vlak met éénzelfde bestemming;
- 1.17 *bijbehorend bouwwerk*
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.
- 1.18 *bouwen:*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen van een standplaats;
- 1.19 *bouwgrens:*
de grens van een bouwvlak;
- 1.20 *bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.21 *bouwvlak:*
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken, zijn toegelaten;
- 1.22 *bouwwerk:*
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.23 *dak:*
iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;
- 1.24 *erf:*
een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- 1.25 *erf- en terreinafscheiding*
bouwwerk op of in de directe nabijheid van een erfgrans bedoeld om een erf, tuin of terrein af te scheiden;
- 1.26 *erker*
een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en welke ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa;
- 1.27 *erotisch getinte vermaaksfunctie*
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

- 1.28 *gebouw*:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.29 *gebruiksgerichte paardenhouderij*
een agrarisch aanverwant bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.30 *geluidsbelasting*
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;
- 1.31 *geluidsgevoelige objecten*
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- 1.32 *geluidsgevoelige functies*
in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;
- 1.33 *geluidzoneringsplichtige inrichting*
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;
- 1.34. *hoofdgebouw*:
een gebouw, dat gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.35 *huishouden*
een zelfstandig(e) dan wel samenwonende personen of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, een woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, en waarbij tevens tussen deze personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat (gezin of samenlevingsverband);
- 1.36 *kleinschalige bedrijfsmatige activiteit*
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 1, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel en geen prostitutie zijnde, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.37 *kleinschalige duurzame energiewinning*
energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;
- 1.38 *landschappelijke waarden*
waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied (bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zal de Structuurvisie landschap, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);
- 1.39 *manege-activiteiten*
bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen);
- 1.40 *natuurlijke waarden*
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

- 1.41 *normaal onderhoud*
het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;
- 1.42 *overkapping:*
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
- 1.43 *paardenbak*
een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;
- 1.44 *paardenpension:*
een bedrijf waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het stallen en verzorgen van paarden en/of pony's van derden;
- 1.45 *peil:*
1. voor een bouwwerk, waarvan de toegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van het gebouw;
 3. indien in of op het water wordt gebouwd de hoogte van het waterniveau ter plaatse van het geldende peilgebied dat door middel van een Peilbesluit voor het betreffende peilgebied is vastgesteld;
- 1.46 *productiegericht paardenhouderij*
een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, waarbij al dan niet in ondergeschikte mate het africhten en de handel van paarden plaatsvindt;
- 1.47 *prostitutie*
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen enige vergoeding;
- 1.48. *uitbouw:*
een gebouw, dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.49 *voorgevel*
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;
- 1.50. *woning:*
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen;
- 1.51 *woonhuis*
een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 2. Wijze van meten

2.1. Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. *de dakhelling:*
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. *de goothoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. *de inhoud van een bouwwerk:*
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. *de oppervlakte van een gebouw:*
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk II Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van houtteelt en bosbouw;
- b. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- c. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen,
- d. cultuurgrond;

met daaraan ondergeschikt:

- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. extensief dagrecreatief medegebruik;
- h. wegen en paden;
- i. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen,

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de agrarische functie zijn toegevoegd.

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd.
- b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- c. het gezamenlijk oppervlak van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak;
- d. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bouwvlak;
- e. bijgebouwen bij een bedrijfswoning mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd
- f. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de hierna volgende eisen:
 1. bedrijfsgebouw of overkapping: goothoogte max. 6,00 m', bouwhoogte max. 10,00 m' en dakhelling max. 70°;
 2. bedrijfswoning: oppervlak max. 300 m², goothoogte max. 6,00 m', bouwhoogte max. 10,00 m' en dakhelling max. 70°;
 3. bijgebouwen bij bedrijfswoning: oppervlak gezamenlijk max. 150 m², goothoogte max. 4,00 m', bouwhoogte max. 6,00 m' en dakhelling max. 70°;

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen tennisbanen en zwembaden worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,00 m;

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de plaatsing van een mestvergistingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid;
- c. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten, met uitzondering van tijdelijke opslag (oogstperiode) van akkerbouwproducten;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering;
- e. het opslaan van agrarische producten;
- f. het gebruik van de gronden voor de permanente teelt van bloembollen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- i. het gebruik van gronden ten behoeve van de opslag van kuubkisten met een hoogte van meer dan 5,00 m;

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verharden van agrarische perceel- en/of kavelontsluitingswegen buiten het bouwvlak met een grotere breedte dan 4,00 m;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwvlak, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik;
- d. het ophogen, afgraven en/of egaliseren van gronden;
- e. het graven en/of dempen, verdiepen en/of verbreden met een minimale breedte van 1,00 m van sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

3.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.4.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap.

Artikel 4 Tuin 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen;
- b. aangebouwde bijgebouwen uitsluitend in de vorm van erkers of serres;
- c. delen van gebouwen in de vorm van luifels of balkons,

met daaraan ondergeschikt:

- d. woonstraten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen,

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Erkers en serres

Voor het bouwen van aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- a. de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van het bijbehorende woonhuis, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- b. de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van het woonhuis bedragen waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- c. de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m; de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

4.2.2 Luifels en balkons

Voor het bouwen van luifels en balkons geldt de volgende regel:

- de diepte van een luifel en/of een balkon mag niet meer bedragen dan 1,50 m gemeten vanuit de gevel van het bijbehorende woonhuis.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting drift-reducerende haag

De voor 'Tuin' aangewezen gronden op het perceel De Buurt 33 mogen niet voor worden gebruikt indien niet voldaan wordt aan het volgende:

1. op de oostelijke perceelgrens grenzend aan de sloot moet een drift-reducerende haag worden ingeplant en in stand gehouden

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 5,00 m² binnen de bestemming 'Wonen - Lint 1' en 2,00 m²; waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan;
- b. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak.

Artikel 5 Wonen - Lint 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Lint 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten genoemd in bijlage 1;
- b. bijgebouwen,
met daaraan ondergeschikt:
- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water,
met de daarbij behorende:
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

5.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd.

5.2.1 Woonhuizen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak mag niet meer dan 1 hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. een hoofdgebouw mag met niet minder dan 1 gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- e. de bijgebouwen mogen uitsluitend achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. de diepte van een luifel en/of een balkon mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van het bijbehorende woonhuis bedragen;
- h. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

	goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	maximaal	min	max	maximaal
hoofdgebouwen	3,50	30	70	10,00
bijgebouwen	3,50	-	70	7,00
overkappingen	-	-	-	3,50

5.2.2 Bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 150 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,00 meter;
- e. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- f. indien het perceel grenst aan water mag de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de bovenkant van het talud niet minder bedragen dan 1,00 m;
- g. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot openbare verharding, niet zijnde achter- of tussenpaden bij woonhuizen, mag niet minder bedragen dan 1,00 m;
- h. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de zijgevels van het bijbehorende woonhuis mag niet meer bedragen dan 15,00 m;
- i. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de achtergevel van het bijbehorende woonhuis mag niet meer bedragen dan 50,00 m.

5.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting drift-reducerende haag

De voor 'Wonen-Lint1' aangewezen gronden op het perceel De Buurt 33 mogen niet voor worden gebruikt indien niet voldaan wordt aan het volgende:

1. op de oostelijke perceelgrens grenzend aan de sloot moet een drift-reducerende haag worden ingeplant en in stand gehouden

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijken bouwhoogte bijgebouwen buiten het bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2. sub d in die zin dat de bouwhoogte van bijgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 6,00 m, mits:

- a. het bijgebouw vrijstaand is en op ten minste 1,00 m van het bouwvlak staat;
- b. geen afbreuk kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.3.5 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 5.5.4. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 5.1. sub a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van gebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw voor bewoning;
- d. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- g. productiegebonden detailhandel dan wel kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van ten hoogste 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 bij 1,00 m is toegestaan;
- h. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4. sub d in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoevendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet het woonhuis opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

5.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4. sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de bed and breakfast gerealiseerd wordt binnen de bestaande woning (hoofgebouw en bijgebouwen);
- b. maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van de woning (zonder bijgebouwen) ten behoeve van de bed and breakfast wordt gebruikt, met een maximale oppervlakte van 110 m²;
- c. het aantal kamers per bed and breakfast maximaal 7 is;
- d. er minimaal 1 parkeerplaats per kamer is, tenzij in de directe omgeving aantoonbaar voldoende openbare parkeervoorzieningen aanwezig zijn;
- e. de bed and breakfast wordt gerund door de eigenaar/eigenaren c.q. hoofdbewoner(s) van de betreffende woning;
- f. op het perceel maximaal 1 reclameaanduiding in de vorm van een bord met opschrift voor de bed and breakfast wordt aangebracht aan de gevel. Borden met verlichting of bewegende borden zijn niet toegestaan;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een goede woonsituatie, het straatbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- h. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande woonhuis. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- i. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- j. er één parkeerplaats per kamer is;
- k. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- l. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5.4 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4. sub g in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 5.3.5. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van ten hoogste 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van het woonhuis;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van het woonhuis;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per woonhuis niet meer bedraagt dan 2.400 m² bedraagt;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van ten minste 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 meter;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6 mag;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen ten minste 30,00 meter bedraagt;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijziging omvang bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat bij vervanging van het bestaande woonhuis de omvang van het bouwvlak wordt gewijzigd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast ten behoeve van woonhuizen op percelen met een perceelbreedte van minder dan 13,00 m;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van de bestemming of ten behoeve van andere bestemmingen

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, een archeologisch rapport dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland te overleggen indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de oppervlakte van het project meer dan 100 m² betreft en de bodemroering dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden;

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwen ten behoeve van andere bestemmingen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

6.2.3 Uitzonderingen voor het bouwen van een bouwwerk

Het bepaalde in lid 6.2.1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op:

- a. vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. Dit dient wel van tevoren worden voorgelegd ter toetsing aan het bevoegd gezag;
- b. regulier onderhoud en beheer van een terrein.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

6.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 1. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van Archeologie West-Friesland, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 2. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

6.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. diepploegen;
- h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

6.5.2 Uitzondering

De in lid 6.5.1 genoemde vergunning is niet nodig voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- b. in het kader van het normale beheer en onderhoud (incl. sleufloos draineren);
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 6.4 bedoeld, is verleend;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:

- a. de aanvrager een rapport, dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland, heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
 1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd; of
 2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
 3. kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van de bevoegde overheid in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch bedrijf.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze te wijzigen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' of 'Waarde - Archeologie 3', als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van de bestemming of ten behoeve van andere bestemmingen

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, een archeologisch rapport dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland te overleggen indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bodemroering dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden;

7.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwen ten behoeve van andere bestemmingen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

7.2.3 Uitzonderingen voor het bouwen van een bouwwerk

Het bepaalde in lid 7.2.1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op:

- a. vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. Dit dient wel van tevoren worden voorgelegd ter toetsing aan het bevoegd gezag;
- b. regulier onderhoud en beheer van een terrein.

7.3 Nadere eisen

het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

7.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 1. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van Archeologie West-Friesland, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 2. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

7.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. bodem verlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. diepploegen;
- h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

7.5.2 Uitzondering

De in lid 8.5.1 genoemde vergunning is niet nodig voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. een oppervlakte van minder dan 500 m² betreffen;
- b. een oppervlakte van meer dan 500 m² betreffen maar waarvan de bodemroering minder diep is dan 0,4 meter;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- d. in het kader van het normale beheer en onderhoud (incl. sleufloos draineren);
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- f. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 7.4 bedoeld, is verleend;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:

- a. de aanvrager een rapport, dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland, heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
 1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd of:
 2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
 3. kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van de bevoegde overheid in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch bedrijf.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze te wijzigen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' of 'Waarde - Archeologie 2', als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Hoofdstuk III Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergeschikte bouwdelen

De bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen mogen, in afwijking van het op de verbeelding en/of hoofdstuk II bepaalde, uitsluitend worden overschreden door:

- a. erkers en/of toegangsportalen: de bebouwingsgrens mag met maximaal 1,50 meter overschreden worden ten behoeve van de bouw van een erker en/of toegangsportaal, mits naar de zijde van de weg een onbebouwd deel resteert met een diepte van tenminste 1,50 meter;
- b. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, veranda's, luifels en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen als goot- en kroonlijsten, gevellijsten, pilasters, plinten, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, kozijnen, dorpels en afvoerpijpen voor hemelwater, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij ter plaatse planologische medewerking is verleend aan de vestiging van een kleinschalig kampeerterrein;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen die langer duren dan twee dagen.

10.2 Autoparkeren

- a. Parkeervoorzieningen dienen te worden gerealiseerd op de gronden van de 'Paardenhouderij'. Lakemanweg 5-7;
- b. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of

- stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht;
- c. Onder 'in voldoende mate' wordt verstaan de normering voor het parkeren opgenomen in het beleid verwoord in het ASVV 2012 (uitgave CROW), dan wel het op het moment van het indienen van een aanvraag geldende echtsopvolger van het ASVV 2012 (uitgave Crow);
 - d. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub b en c, dienen na de realisering in stand te worden gehouden;
 - e. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub b en c:
 - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 milieuzone - spuitvrije zone

Binnen de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' is het gebruik maken van chemische gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen en/of andere verspuitable middelen die leiden tot schadelijke effecten op het goed woon- en leefklimaat niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalig kamperen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen, in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, per kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte van een gebouw of een overkapping niet meer bedraagt dan 3,00 m;
- c. de dakhelling van een gebouw of een overkapping niet meer bedraagt dan 15°;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk IV Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met ten hoogste 10%.
3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2. Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

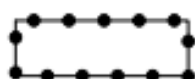
Deze regels kunnen worden aangehaald als:

'Regels van het Bestemmingsplan "Lakemanweg 5-7 en De Buurt 33", gemeente Drechterland





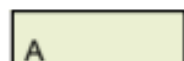
BESTEMMINGSPLANGEBIED



Plangebied

BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen



Agrarisch



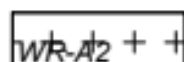
Tuin - 1



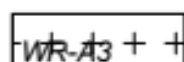
Wonen - Lint 1

Dubbelbestemmingen

Waarde



Waarde - Archeologie 2



Waarde - Archeologie 3

AANDUIDINGEN

Gebiedsaanduidingen

Milieuzone

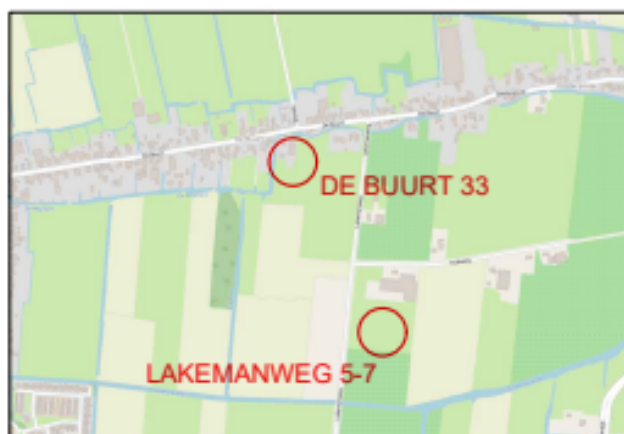


milieuzone - spuitvrije zone

Bouwvlak



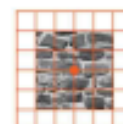
bouwvlak



IDN: NL.IMRO.0498.BPLakemanweg5en7-ON01

STATUS: ontwerp

BESLUITNUMMER:



vandewall
planologisch advies

GEMEENTE DRECHTERLAND

BESTEMMINGSPLAN
LAKEMANWEG 5-7 EN DE BUURT 33

SCHAAL 1:2000 D.D. 22 NOVEMBER 2023

Van Brederode BV

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

tel: 020 6403161

BIJLAGE 1

Lijst van toegelaten aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.
individuele praktijk dierenarts

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstofferderij

Kantoor- en opslagfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, glazenwasserij, waarbij de opslag van enige materialen, gereedschappen en een voertuig op het perceel is toegestaan, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatie-/verhuurbedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd

Advies- en ontwerpbureaus, waaronder individuele praktijk voor:

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

notaris
advocaat
accountant
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening

kappersbedrijf
schoonheidssalon

Onderwijs

autorijsschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

Voorzieningen ten behoeve van de kunstnijverheid, zoals:

galerie/expositieruimte, ruimte voor toegepaste kunst, atelier, beeldentuin, ruimte voor workshops

dan wel met voorgenoemde bedrijven en voorzieningen naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid.

Webwinkels