

Slagterslaan 32, Berkhout

Bestemmingsplan

opsteller	R. Dekker, DNS Planvorming BV
projectnummer	19220
versie	NL.IMRO.1598.BPKherzKomplan0013-va01
datum	4 november 2019

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Het project.....	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	9
2.2.2 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing	9
3 Beleid	12
3.1 Inleiding.....	12
3.2 Rijksbeleid.....	12
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	12
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	12
3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte	13
3.2.4 Conclusie Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	13
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	13
3.3.2 Conclusie provinciaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Structuurvisie 2009 - 2020	14
3.4.2 Conclusie gemeentelijk beleid	14
4 Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1 Archeologie	15
4.2 Cultuurhistorie	15
4.3 Bodemkwaliteit	15
4.4 Water.....	16
4.5 Flora- en fauna.....	17
4.6 Bedrijven en Milieuzonering.....	17
4.7 Verkeer en parkeren	18
4.8 Geluid	19
4.9 Luchtkwaliteit.....	19
4.10 Externe veiligheid.....	19
4.11 Duurzaamheid	20
4.12 M.e.r.-beoordeling.....	20
4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	20
5 Juridische planbeschrijving	21
5.1 Algemeen.....	21
5.2 Verbeelding	21
5.3 Planregels	21
5.4 Handhaafbaarheid	23

6	Financiële uitvoerbaarheid.....	24
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1	Wettelijk vooroverleg.....	25
7.2	Procedure.....	26

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Stal Liza is een manege en pensionstal aan de noordzijde van Berkhout. Het bestaat uit diverse kleine verouderde schuren en stallen dichtbij de aangrenzende woonwijk. De eigenaren van Stal Liza zijn voornemens de verouderde stallen te vervangen voor één nieuwe, grotere stal. In overleg met de gemeente Koggenland zal de nieuwe stal op meer afstand van nabijgelegen woningen worden gerealiseerd, waarmee eventuele hinder naar de omgeving kan worden beperkt. Tevens ontstaat op deze wijze voor het bedrijf een beter bestaansrecht richting de toekomst.

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

1.2 Ligging plangebied

Stal Liza is gesitueerd aan de Slagterslaan 32 te Berkhout (kadastraal perceel Wester-Koggenland AC 927). Het terrein van de manege/pensionstal ligt ingeklemd tussen de Slagterslaan aan de westzijde, park Lijsbeth Tijs aan de oostzijde, de woonkern Berkhout aan de zuidzijde en een voet-/fietspad aan de noordzijde met daarachter liggende agrarische gronden. Het terrein is omgeven door waterlopen. Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit het kadastraal perceel tot aan de waterlopen. De begrenzing is in afbeelding 1.1 weergegeven.

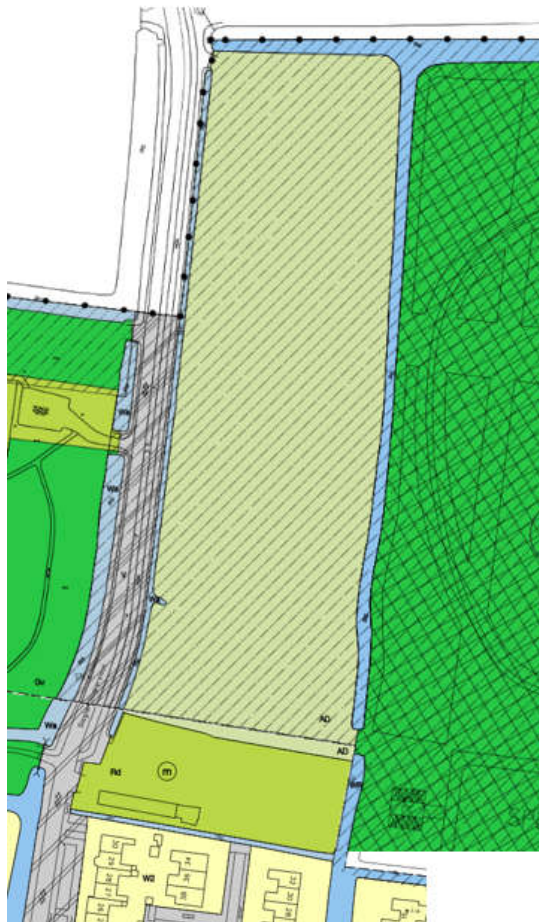


Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Komplan 2008', vastgesteld op 10 november 2008 door de gemeenteraad van Koggenland. Het plan is door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 19 mei 2009 goedgekeurd. In het bestemmingsplan heeft het zuidelijk deel van het plangebied de bestemming 'Recreatieve doeleinden' met de functieaanduiding 'manege'. Deze gronden zijn bestemd voor de ruitersport en het daarbij behorende onderricht met de daarbij behorende voorzieningen, alsmede groenvoorzieningen en open terreinen waaronder parkeervoorzieningen. Binnen de bestemming is bepaald dat de oppervlakte van gebouwen met niet meer dan 10% mag worden vergroot.

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden zonder bebouwing'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, de waterhuishouding, alsmede evenementen van een korte aaneengesloten periode van maximaal 5 dagen. Op deze gronden geldt tevens de dubbelbestemming 'Archeologie Cat. 4' ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Komplan 2008' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De bestemming 'Recreatieve doeleinden' staat ter plaatse een manege toe. De nieuwe stal is voorzien op gronden die thans een agrarische bestemming hebben. Het bouwplan is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is het huidige gebruik van de uitloopweide feitelijk niet passend binnen de bestemming 'Agrarisch onbebouwd'.

1.4 Leeswijzer

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

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

Op 1 februari 2013 zijn Bastiaan Houtenbos en Aafke Praat de eigenaren geworden van Stal Liza. Bij Stal Liza worden dressuur- en springlessen gegeven en tevens wordt de mogelijkheid geboden voor pensionstalling. Momenteel is er plaats voor 31 paarden en pony's. De paarden staan zoveel mogelijk buiten. Onderdeel van het terrein is een grote uitloopweide. Er zijn twee buitenbakken aanwezig. Aan de noordzijde is recent een strook grond verkocht aan de gemeente, waarna hier een voet-/fietspad is gerealiseerd vanaf de Slagterslaan richting het park. Via de verbinding kunnen ruiters het park in rijden en gebruik maken van de aanwezige ruitersporen in het park.

De afgelopen jaren is er veel geïnvesteerd om het comfort voor de paarden en de klanten te verbeteren. Asbestdaken zijn verwijderd en voorzien van nieuwe beplating. De paddocks en rijbakken zijn voorzien van nieuwe drainage en veel nieuw zand. Verder is het gehele erf opnieuw bestraat en zijn de stallen geschilderd. Zo is er ook naar de omgeving toe veel vooruitgang geboekt om er een net bedrijf van te maken. De bebouwing op het terrein is echter verouderd. Het bestaat uit verschillende kleine stallen en andere gebouwtjes die in de loop der tijd zijn gerealiseerd.



Afbeelding 2.1: foto's huidige situatie

De staat van de stallen aan de zuidzijde, welke het dichtst bij de woningen staan, is slecht. Er is noodzaak om deze te vervangen. In plaats van sloop en terugbouw op dezelfde locatie, is in overleg met de gemeente Koggenland het plan ontstaan om de nieuwe stal op grotere afstand van nabijgelegen woningen te realiseren. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 *Ruimtelijke en functionele structuur*

Het voornemen is om naast de verouderde stal aan de zuidzijde, op termijn alle aanwezige gebouwen te slopen. Er zal een nieuwe stal van circa 800 m² worden gerealiseerd ter plaatse van de rijbak aan de westzijde van het terrein, op meer dan 50 meter van de woningen. De stal kent een bouwhoogte van circa 9 meter en een goothoogte van circa 3 meter. De rijbak zal worden verplaatst naar de oostzijde. Er zal een nieuwe kapschuur van circa 200 m² en een longeerpiste worden gerealiseerd. De trailers die in de huidige situatie bij de ingang van het terrein staan, krijgen een plaats in de kapschuur. Tevens dient de schuur voor opslag. Op deze wijze zal het algehele beeld van het terrein sterk verbeteren.

Nieuwbouw is noodzakelijk in verband met de verouderde staat van de huidige stallen. Deze voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Daarnaast is de wens van de initiatiefnemers om meer comfort te bieden aan de paarden en minimaal aan te sluiten bij de hiervoor geldende richtlijnen wat betreft de afmetingen van paardenstallen. De bouw van één, nieuwe stal draagt bij aan het comfort voor de paarden. De stallen worden groter en er ontstaat meer sociaal contact tussen de paarden. Het voornemen is om een vrijloopstal te realiseren en een tiental boxen om paarden individueel te kunnen verzorgen. In totaal ontstaat ruimte voor 40 paarden. Dit aantal is voor de initiatiefnemers minimaal noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering.

Met de verplaatsing van de stallen, op ruime afstand van de woningen, kan eventuele hinder naar de omgeving toe worden beperkt. Momenteel wordt er al van alles aan gedaan om hinder te voorkomen (vliegenbestrijding, het dagelijks uitmesten van de stallen en het frequent ophalen van de mest). Er zijn bij Stal Liza en de gemeente ook geen klachten bekend.

Door de verplaatsing en nieuwbouw behoudt Stal Liza bestaansrecht, wordt het toekomstbestendig en houdt het dorp de voorziening om kinderen te leren omgaan met paarden, verantwoordelijkheidsgevoel te geven en sterk in hun schoenen te staan. Het plan draagt bij aan zowel de koppeling tussen mens en dier als tussen dorp en platteland

2.2.2 *Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing*

Ten behoeve van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om de nieuwe inrichting en gebouwen zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van de bestaande stallen en inpassing van de nieuwe bouwwerken. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De bouwinitiatieven in het plangebied worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

Enkele jaren geleden is het park ten oosten van plangebied aangelegd. De manege is onderdeel geworden van de dorpsrand. Het is een omgeving die geheel anders is dan het omliggende open landschap. De manege is nu onderdeel van de parkachtige omgeving met veel opgaande beplanting.

Door het verwijderen van de vele verouderde stallen en schuurtjes en het verplaatsen van opslag van trailers en dergelijke naar een plek uit het zicht, wordt verrommeling tegengegaan en de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. De manege wordt aan weerszijden begrensd door parken

¹ Beeldkwaliteitsplan Slagterslaan 32, Berkhout, Studio Groenburg en B4o, 21 februari 2019

met opgaande beplanting. De manege zelf krijgt een landelijk, groen karakter waarbij de openheid van het omliggende landschap tot uiting komt middels de paardenweiden. Het bebouwde gedeelte van de manege wordt omzoomd met opgaand groen. Het gehele terrein krijgt een groene uitstraling. Enerzijds door opgaande beplanting rondom, anderzijds door de entree te vergroenen.

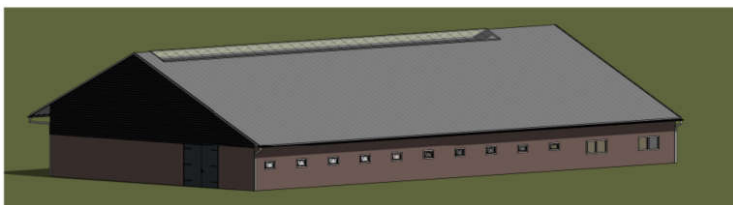
Opslag en parkeren van auto's vindt plaats aan de oostzijde van het terrein, zodat de entree een rustige groene aanblik geeft. Trailers worden geparkeerd in de nieuwe kapschuur. De nieuwe kapschuur wordt enkele meters verder naar het noorden geplaatst in vergelijking met de huidige schuren zodat aan de zuidzijde meer ruimte ontstaat voor de houtsingel die hier in de huidige situatie al grotendeels aanwezig is.

Aan de oostzijde wordt de bestaande singel verder doorgezet langs de nieuwe paardenbak. Aan de noordwestzijde van de nieuwe grote schuur wordt de deels reeds aangeplante bomenrij verder aangevuld, zodat de schuur niet geheel uit het zicht verdwijnt maar wel een wat groenere aanblik geeft. Bij de entree komen enkele solitaire bomen.

Het nieuwe, meer groene erf past goed in de parkachtige omgeving en voegt zich naar het omliggende landschap. De groene omlijsting van het nieuwe woonerf zorgt voor een groener beeld dan in de huidige situatie het geval is.



Afbeelding 2.2: Toekomstige situatie (bron: Studio Groenburg - B4o)



Afbeelding 2.3: Ontwerptekening nieuwe stal (bron: De Jong Ursem)

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit sloop van bestaande bebouwing en de oprichting van een stal, schuur en langeercirkel. De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een kleinschalige ontwikkeling. Uit jurisprudentie volgt dat bij kleinschalige ontwikkelingen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen² en

² Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

dat bij de bouw van twee woningen en een kapschuur sprake is van een kleinschalige ontwikkeling en geen nieuwe stedelijke ontwikkeling³. In het onderhavige geval is sprake van een herontwikkeling/uitbreiding op een locatie dat reeds in gebruik is ten behoeve van een manage. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. In paragraaf 2.2 is ingegaan op de noodzaak tot vernieuwing en uitbreiding. De behoefte volgt uit de te beperkte capaciteit in de huidige situatie in relatie tot de vraag. Daarnaast gaat het om een beperkte uitbreiding van het aantal paarden. Binnen het vigerende bestemmingsplan is onvoldoende ruimte voor de gewenste uitbreiding.

3.2.3 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In het in hoofdstuk 2 vermelde beeldkwaliteitplan, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, is een beschrijving gegeven van de cultuurhistorische waarde van het plangebied en op welke wijze hier bij de ontwikkeling van de locatie rekening mee wordt gehouden. In paragraaf 4.2 is verder ingegaan op het aspect cultuurhistorie.

3.2.4 *Conclusie Rijksbeleid*

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

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening*

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

³ Uitspraak van de ABRS d.d. 24 februari 2016 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2016:484

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 februari 2019 in werking getreden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 3.2.2 is aangegeven dat met het onderhavige project geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van artikel 5C lid 1 is een kleinschalige ontwikkeling uitsluitend toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de definitie van 'bestaand stedelijk gebied' is in de PRV aangesloten bij het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 eerste lid onder h). De definitie luidt "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.". De huidige bebouwing en paardenbakken van de manege zijn onderdeel van het stedenbouwkundig geheel van Berkhout. De locatie ligt ingeklemd tussen sportvelden, het park en stedelijk groen en ligt binnen de bebouwde komgrens. Gelet op hier is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Om hinder te voorkomen is bewust gekozen voor situering van de stal op afstand van woningen. Door de voorgenomen situering van de nieuwbouw wordt enerzijds aangesloten bij het bestaand stedelijk gebied maar anderzijds, met betrekking tot de stal, enige afstand gehouden om eventuele hinder te voorkomen.

Op grond van artikel 33 dient in een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect duurzaamheid. In dat kader wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.3.2 *Conclusie provinciaal beleid*

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

3.4 **Gemeentelijk beleid**

3.4.1 *Structuurvisie 2009 - 2020*

De Structuurvisie 2009 - 2020 is op 12 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. De structuurvisie is er op gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders binnen de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking. Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Voor een gemeente als Koggenland hangen de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samen met de demografische ontwikkeling van de gemeente en de mate waarin binnen de kernen kan worden voldaan aan de eisen en wensen die de veranderende bevolking stelt aan de woonomgeving. De aanwezigheid van recreatieve voorzieningen is in de structuurvisie benoemd als één van de belangrijke kwaliteiten van Berkhout.

Betekenis voor het project

Het voorgenomen plan draagt bij aan het behoud en de versterking van een recreatieve voorziening in Berkhout en is passend binnen de structuurvisie 2009 – 2020.

3.4.2 *Conclusie gemeentelijk beleid*

Het initiatief is passend binnen het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In de gemeentelijke Beleidskaart Archeologie is beschreven hoe wordt omgegaan met (mogelijke) waardevolle archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen.

Betekenis voor het project

Het plangebied kent op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Koggenland een archeologische verwachtingswaarde waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 20.000 m² en dieper dan 40 cm. Het oppervlak van 20.000 m² wordt bij de ontwikkeling van het plan niet overschreden. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Op grond van de archeologische verwachtingskaart is in dit bestemmingsplan voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

4.2 Cultuurhistorie

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

Betekenis voor het project

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. In het in hoofdstuk 2 vermelde beeldkwaliteitplan, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, is een beschrijving gegeven van de cultuurhistorische, landschappelijke waarde van het plangebied en is aangegeven op welke wijze hier bij de ontwikkeling van de locatie rekening mee wordt gehouden. Met de inpassing van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied wordt rekening gehouden met de cultuurhistorie en het aanwezige landschap.

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

4.3 Bodemkwaliteit

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

(of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

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

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

4.4 Water

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

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

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl⁴. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

In verband met de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van een toename aan verharding hanteert HHNK een norm van 800 m². Bij een toename van meer dan 800 m² is watercompensatie verplicht. De nieuwe stal van circa 800 m² wordt gerealiseerd op thans onverharde grond. Tevens is een kapschuur van 200 m² voorzien op gronden die reeds bebouwd danwel verhard zijn. Er worden verschillende opstallen gesloopt waarbij deels geen verharding of bebouwing terugkomt. Met de herontwikkeling wordt uitgegaan van een toename aan verharding van circa 1.200 m². HHNK hanteert bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een verhardingstoename tot 2.000 m² de vuistregel dat 10% van de toename aan verhard oppervlak dient te worden gecompenseerd door middel van het inrichten van nieuwe waterberging. Uitgangspunt is dat de compensatie wordt gerealiseerd door de aanwezige waterloop aan de parkzijde te verbreden. In het kader van het wettelijk vooroverleg (paragraaf 7.1) heeft HHNK aangegeven dat zij in kunnen stemmen met het graven van 120 m² aan nieuw oppervlaktewater ter plaatse van de waterloop aan de oostzijde van het plangebied, mits de onderhoudsplicht niet belemmerd wordt. Hier wordt aan voldaan.

Waterkwaliteit en riolering

Hemelwater wordt afgevoerd naar de omliggende watergangen en infiltreert in de bodem. Er is geen sprake van een toename aan afvalwater. Er is binnen het plan geen sprake van activi-

⁴ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 7 februari 2019

teiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Met het oog op de waterkwaliteit wordt geadviseerd het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Waterkering

Het perceel ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de Keur derhalve niet van toepassing.

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

4.5 Flora- en fauna

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

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 1,8 acht kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het Markermeer en IJmeer. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 8 kilometer afstand. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen als gevolg van licht, geluid of optische verstoring. Het Markermeer en IJmeer kent daarnaast geen stikstofgevoelige habitat. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van weidevogelleefgebied.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

De nieuwbouw vindt plaats op gronden die nu in gebruik zijn als rijbak voor paarden en ter plaatse van nu aanwezige stallen. De locatie biedt geen plaats voor beschermde plantensoorten. Het plangebied is tevens ongeschikt als permanent leefgebied voor beschermde diersoorten. De te slopen gebouwen hebben geen spouwmuren en vanwege de tocht als gevolg van de verouderde staat van de gebouwen, zijn deze ongeschikt voor vleermuisverblijfplaatsen. Het te ontwikkelen deel van het plangebied zal, gezien de ligging en aard van het plangebied, hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Wet natuurbescherming geldt, worden vervolgacties niet noodzakelijk geacht. Wel zal rekening moeten worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

4.6 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

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

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn geen richtafstanden voor een manege of pensionstal opgenomen, wel voor een paardenfokkerij. Voor een paardenfokkerij (waarvan overigens geen sprake van is op het betreffende perceel) geldt een richtafstand van 50 meter tot nabijgelegen woningen van derden. In de bestaande situatie grenst de manege/pensionstal aan bestaande woningen. Er staan stallen dicht op de woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling zullen de stallen worden verplaatst tot meer dan 50 meter van woningen. Geur en geluidhinder zou met name kunnen worden ervaren vanaf de stallen. Voor het overige terrein geldt dat in de bestaande situatie al activiteiten plaatsvinden op korte afstand van woningen. Dit blijft in feite ongewijzigd. De afstand van meer dan 50 meter tussen de stallen en woningen is voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied te kunnen garanderen en leidt tot een verbetering in vergelijking met de huidige situatie.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand vanuit het dierenverblijf tot aan een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom minimaal 100 meter zijn. Deze afstand wordt gemeten vanuit het emissiepunt van het dierenverblijf. De gemeente Koggenland heeft op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een eigen geurverordening vastgesteld. Op grond hiervan geldt dat voor de manege/pensionstal een afstand van 50 meter tot woningen volstaat. Hier wordt aan voldaan. Ook de opslag van mest vindt plaats op meer dan 50 meter van woningen.

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

4.7 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Op grond van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt voor een manege binnen de bebouwde kom 3,0 verkeersbewegingen door motorvoertuigen per bezette box/paard aangehouden. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling ontstaat ruimte voor 9 extra paarden. Dit betekent theoretisch 27 extra verkeersbewegingen per dag. In de praktijk is echter geen sprake van zoveel verkeersbewegingen. De extra verkeersbewegingen kunnen op een goede wijze via de Slagterslaan worden afgewikkeld.

Parkeren

Op 8 mei 2018 is de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018 vastgesteld. In de Nota zijn geen parkeernormen opgenomen voor een manege of pensionstal. In dat geval wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Op grond van deze publicatie wordt een parkeernorm aangehouden van 0,3 per box. Met de uitbreiding ten behoeve van het stallen van 9 extra paarden, dienen minimaal 2,7 parkeerplaatsen te worden toegevoegd op het terrein. Hier zal in worden voorzien. In de regels van dit bestemmingsplan is dit geborgd.

4.8 Geluid

Met betrekking tot geluid van wegverkeer en industrielawaai is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Betekenis voor het project

De manege betreft geen geluidgevoelige bestemming. Daarnaast vinden er geen wijzigingen plaats aan het omliggende wegennet. In paragraaf 4.6 is ingegaan op eventuele geluidhinder van de inrichting.

4.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Betekenis voor het project

Gelet op het feit dat de extra verkeersgeneratie als gevolg van het plan zeer beperkt zal zijn. Er is sprake van een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.10 Externe veiligheid

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

Betekenis voor het project

Raadpleging van de Risicokaart geeft aan dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig in of in de directe omgeving van het plangebied. In het kader van het wettelijk vooroverleg (paragraaf 7.1) is door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord aangegeven dat er geen advies nodig is om inzicht te geven in het gevaar en de mogelijkheden voor de hulpverlening. Bluswater in de vorm van ondergrondse brandkranen en open water is in voldoende mate aanwezig. De opkomsttijden van de brandweer voldoen aan de tijden zoals die zijn gesteld in de zorgnorm. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.11 Duurzaamheid

Lokale overheden hebben een belangrijke rol bij energiebesparing, duurzame energieopwekking en terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Bijna alle gemeenten in Nederland hebben een klimaatbeleidsplan en voeren klimaatprojecten uit. De gemeente Koggenland wil stappen zetten op het gebied van duurzaamheid, stappen die passen bij de schaal van Koggenland en tevens optrekken met de omliggende gemeenten. De ambitie is om duurzaamheid een integraal onderdeel van het denken en handelen te laten worden.

Betekenis voor het project

De initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan streeft naar energiezuinige nieuwbouw. Uitgangspunt is dat er op het dak van de stal zonnepanelen worden toegepast.

4.12 M.e.r.-beoordeling

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

Betekenis voor het project

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D14 geldt voor het onderdeel 'het wijzigen of uitbreiden van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren' een drempelwaarde van 100 stuks pony's van 3 jaar en ouder. Momenteel worden reeds 31 paarden gehouden. Dit aantal neemt met 9 toe tot 40. Hiermee blijft het bedrijf ruim onder de drempelwaarde.

Er is een aanmeldnotitie⁵ opgesteld waarin waaruit naar voren komt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen als gevolg van het plan zullen optreden. Er is geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

⁵ Aanmeldnotitie m.e.r. Slagterslaan 32, Berkhout, DNS Planvorming BV, 12 juni 2019

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Sport - Manege
- Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

- a. een beschrijving van de bestemming;

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

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Sport - Manege

De bestemming 'Sport - Manege' is opgenomen voor het gehele plangebied. De gronden zijn bestemd voor een manegebedrijf met pensionstalling en de daarbij behorende voorzieningen, zoals een stapmolen, langeercirkel en paardenbakken.

Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt 1.400 m². Stallen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'stal'.

- Artikel 4: Waarde – Archeologie 5

Voor het plangebied is conform het gemeentelijk archeologiebeleid, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 opgenomen. Naast de andere in het plangebied voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Werkzaamheden die mogelijk aanwezige archeologische waarden kunnen verstoren met een oppervlak groter dan 20.000 m² waarbij dieper dan 0,40 m wordt verstoord, zijn uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 5: Antidubbeltelregel

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

- Artikel 6: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen waarbij onder voorwaarden bouwgrenzen kunnen worden overschreden.

- Artikel 7: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 9: Overige regels

In de overige regels is vastgelegd op welke wijze in de parkeerbehoefte moet worden voorzien binnen het plangebied.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 10: Overgangsregels

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

- Artikel 11: Slotregel

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

5.4 Handhaafbaarheid

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

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Wettelijk vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. De volgende instanties hebben een reactie gegeven:

- Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord;
- Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK);
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

Hieronder zijn de ontvangen overlegreacties samengevat en van beantwoording voorzien.

Overlegreactie Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is een type B-bedrijf. Type B-bedrijven zijn meldingsplichtig. Bij het oprichten of veranderen van het bedrijf moet de melding gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor het onderdeel planologische strijdigheid worden gedaan. Bij een gefaseerde aanvraag kan de melding ook bij de fase van omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen ingediend worden.

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. moet bij dierenaantallen onder de ondergrens een vormvrije mer-beoordeling worden uitgevoerd. Hiervoor dient een aanmeldingsnotitie te worden opgesteld.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer is medegedeeld dat een melding Activiteitenbesluit moet worden gedaan. Er is/wordt geen omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik aangevraagd aangezien er een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. De melding wordt gedaan wanneer de omgevingsvergunning voor bouwen wordt ingediend.

Inmiddels is een aanmeldingsnotitie m.e.r. opgesteld. De tekst in paragraaf 4.12 is aangepast.

Overlegreactie HHNK

HHNK geeft aan in te kunnen stemmen met het graven van 120 m² aan nieuw oppervlaktewater ter plaatse van de waterloop aan de oostzijde van het plangebied, mits de onderhoudsplicht niet belemmerd wordt. Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van ≥800 m² verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Afhankelijk van de complexiteit van de aanvraag en/of werken is het belangrijk om hierover in een vroeg stadium overleg te starten.

Reactie gemeente

De ontvangen overlegreactie wordt verwerkt in de waterparagraaf (paragraaf 4.4).

Overlegreactie Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, hogedruk aardgastransportleidingen en/of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Derhalve is er voor de besluitvorming, in het kader van externe veiligheid, geen advies van de veiligheidsregio nodig om

inzicht te geven in het gevaar en de mogelijkheden voor de hulpverlening. Bluswater in de vorm van ondergrondse brandkranen en open water is in voldoende mate aanwezig. De opkomsttijden van de brandweer voldoen aan de tijden zoals die zijn gesteld in de zorgnorm.

Reactie gemeente

De ontvangen overlegreactie wordt verwerkt in de paragraaf externe veiligheid (paragraaf 4.10).

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, van 8 juli tot en met 19 augustus 2019, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is beantwoord en heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State.