



# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

## Ruigelaan 1a - Wassenaar

Geanonimiseerde versie

Initiatiefnemer:



Auteur:



Datum:

3 augustus 2023 (V1)

9 februari 2024 (V2)

29 februari 2024 (V3)

19 februari 2025 (V4)

27 februari 2025 (V5)



Locatie Barneveld  
Locatie Tubbergen  
Locatie Lichtenvoorde



## Inhoudsopgave

|          |                                                                     |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding.....</b>                                               | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doelstelling .....                                    | 4         |
| 1.2      | Begrenzing plangebied.....                                          | 5         |
| 1.3      | Bestemmingsplan.....                                                | 6         |
| 1.4      | Leeswijzer.....                                                     | 6         |
| <b>2</b> | <b>Huidige en toekomstige situatie.....</b>                         | <b>7</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie.....                                             | 7         |
| 2.2      | Gewenste situatie.....                                              | 8         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader .....</b>                                           | <b>9</b>  |
| 3.1      | Nationaal beleidskader .....                                        | 9         |
| 3.1.1    | Structuurvisie infrastructuur en ruimte .....                       | 9         |
| 3.1.2    | Ladder voor duurzame verstedelijking.....                           | 9         |
| 3.1.3    | Conclusie .....                                                     | 10        |
| 3.2      | Provinciaal beleid .....                                            | 10        |
| 3.2.1    | Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd 01-04-2023) ..... | 10        |
| 3.2.2    | Conclusie .....                                                     | 11        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid.....                                            | 11        |
| 3.3.1    | Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015 .....                         | 11        |
| 3.3.2    | Structuurvisie Wassenaar 2025 Landgoed aan zee .....                | 12        |
| 3.3.3    | Conclusie .....                                                     | 13        |
| <b>4</b> | <b>Omgevingsaspecten.....</b>                                       | <b>14</b> |
| 4.1      | Bedrijven en milieuzonering.....                                    | 14        |
| 4.2      | Ecologie.....                                                       | 15        |
| 4.2.1    | Inleiding .....                                                     | 15        |
| 4.2.2    | Gebiedsbescherming .....                                            | 15        |
| 4.2.3    | Soortenbescherming .....                                            | 17        |
| 4.3      | Bodem .....                                                         | 17        |
| 4.4      | Cultuurhistorie en archeologie .....                                | 17        |
| 4.4.1    | Inleiding .....                                                     | 17        |
| 4.4.2    | Cultuurhistorie.....                                                | 17        |
| 4.4.3    | Archeologie.....                                                    | 17        |
| 4.4.4    | Conclusie .....                                                     | 18        |

|          |                                               |           |
|----------|-----------------------------------------------|-----------|
| 4.5      | <i>Waterhuishouding</i> .....                 | 18        |
| 4.5.1    | Beleidskader .....                            | 18        |
| 4.5.2    | Watertoets .....                              | 18        |
| 4.6      | <i>Landschap</i> .....                        | 19        |
| 4.7      | <i>Verkeer en parkeren</i> .....              | 19        |
| 4.7.1    | Verkeer .....                                 | 19        |
| 4.7.2    | Parkeren .....                                | 20        |
| 4.7.3    | Conclusie .....                               | 20        |
| 4.8      | <i>Luchtkwaliteit</i> .....                   | 20        |
| 4.9      | <i>Externe veiligheid</i> .....               | 22        |
| 4.9.1    | Onderzoekskader.....                          | 22        |
| 4.9.2    | Toetsing .....                                | 22        |
| 4.10     | <i>M.e.r.-beoordeling</i> .....               | 23        |
| <b>5</b> | <b><i>Uitvoerbaarheid</i> .....</b>           | <b>24</b> |
| 5.1      | <i>Economische haalbaarheid</i> .....         | 24        |
| 5.2      | <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i> ..... | 24        |
| 5.3      | <i>Afweging en conclusie</i> .....            | 24        |
| <b>6</b> | <b><i>Bijlagen</i> .....</b>                  | <b>24</b> |

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doelstelling

Namens initiatiefnemer, [REDACTED], wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor het toestaan van een allround moderne paardenfokkerij op het perceel Ruigelaan 1a te Wassenaar. Cliënt exploiteert een stoeterij speciaal gericht op de ontwikkeling van dressuurpaarden tot 'grand prix' niveau. Waarbij de nadruk niet ligt op kwantiteit maar kwaliteit.

*1.108 paardenfokkerij (Hoofdstuk 1, inleidende regels / begrippen, BP Landelijk Gebied 2015)*

*Een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden en pony's, het africhten c.q. trainen/dresseren alsmede de verkoop van gefokte paarden en pony's en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.*

Op grond van het bestemmingsplan is ter plaatse een agrarisch bedrijf toegestaan, specifiek een (rond)veehouderijbedrijf of tuinbouwbedrijf met daarbij behorende overige bouwwerken, boomgaarden en andere voorzieningen, erven, tuinen, toegangspaden en aanlegplaatsen. Alhoewel met een (rond)veehouderijbedrijf, een bedrijf met het houden van paarden niet wordt uitgesloten, wenst cliënt t.a.v. de exploitatie van de bedrijfsactiviteiten enige waarborging in de vorm van een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Gelet op de gehanteerde systematiek van de planregels van het vigerende bestemmingsplan wordt voor het houden van paarden de volgende bestemmingen aangehouden:

- Artikel 5 Agrarisch – Paardenfokkerij (A-PF)
- Artikel 6 Agrarisch – Paardenhouderij (A-PH)

Waarbij artikel 5 voornamelijk is gericht op het bedrijfsmatig fokken, africhten en trainen van paarden, artikel 6 is gericht het bedrijfsmatig houden c.q. stallen van paarden van derden (pensionstalling). De aanduiding / bestemming 'Paardenfokkerij' is het meest passend gelet op de beoogde bedrijfsactiviteiten.

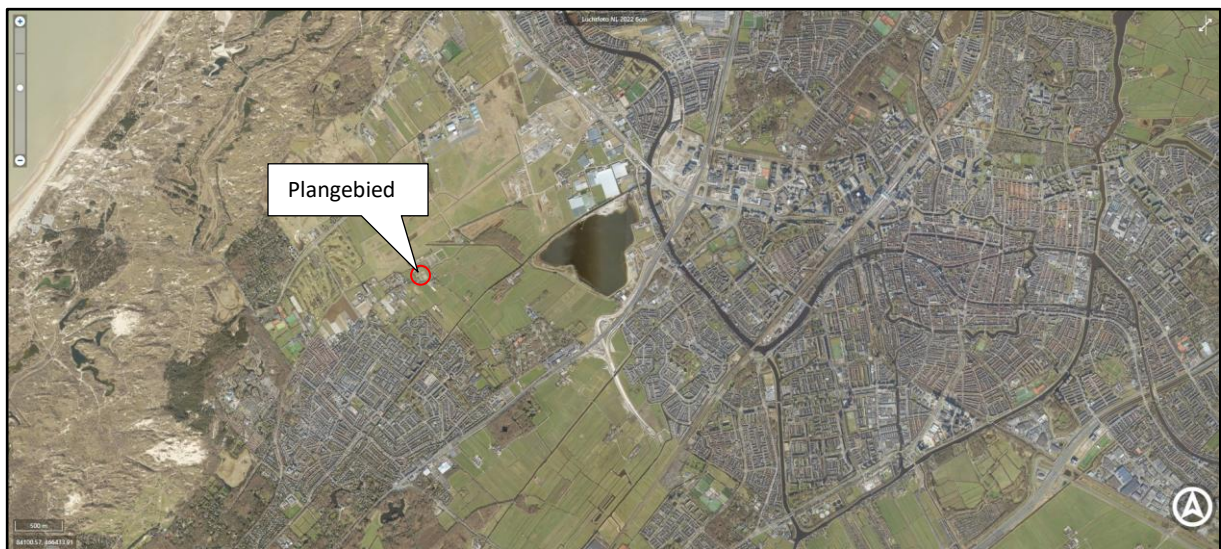
Bij deze aanvraag dient een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd. Hier wordt middels het voorliggend document in voorzien.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Ruigelaan 1a te Wassenaar is kadastraal bekend, gemeente Wassenaar, sectie B, nummers: 6518 en 11873. Het plangebied is ca. 18.828 m<sup>2</sup>. Het perceel is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Wassenaar, ten noorden van de kern van Wassenaar en ten zuiden van voormalig militair vliegveld Valkenburg (LID).



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (perceel Ruigelaan 1a- Wassenaar). Bron: [streetsmart.globespotter.nl](https://streetsmart.globespotter.nl)



Figuur 2: Luchtfoto plangebied en omgeving. Bron: [streetsmart.globespotter.nl](https://streetsmart.globespotter.nl)

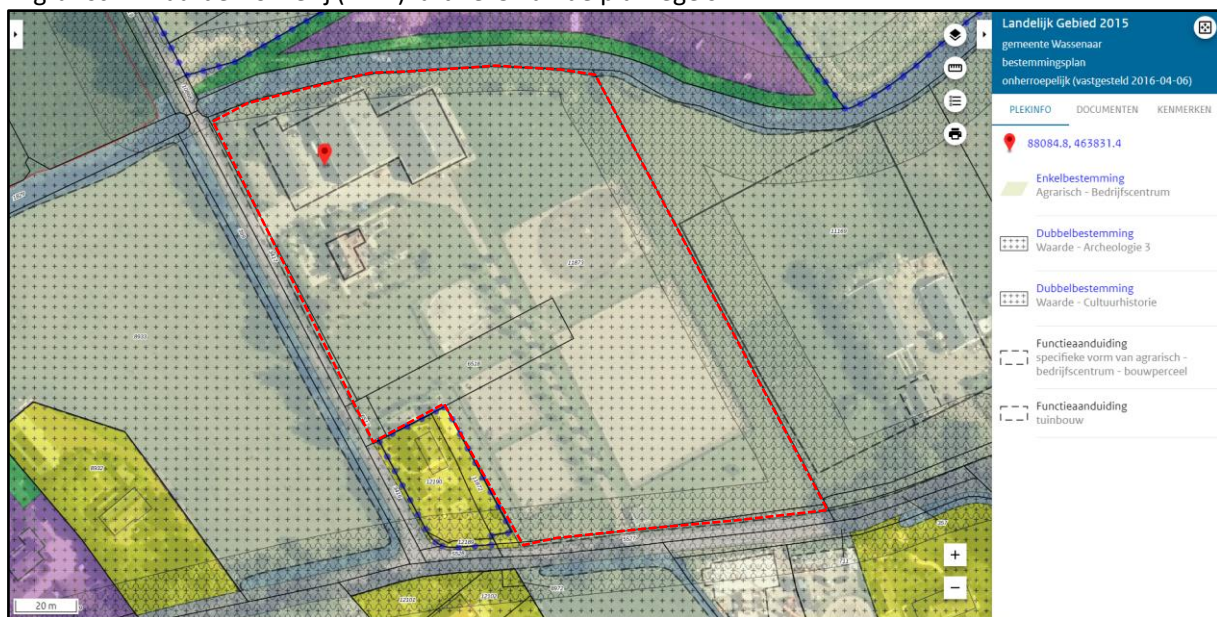
### 1.3 Bestemmingsplan

Het plan valt onder het regime van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2015” zoals is vastgesteld door de gemeente Wassenaar op 6 april 2016. De gronden hebben de enkelbestemming ‘Agrarisch - Bedrijfscentrum’. Daarnaast beschikt het perceel over de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Cultuurhistorie’. Tot slot zijn voor het plangebied de volgende functieaanduidingen opgenomen:

- ‘Specifieke vorm van agrarisch – bedrijfscentrum – bouwperceel’
- ‘Tuinbouw’.

De voor ‘Agrarisch - bedrijfscentrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden: de uitoefening van een tuinbouwbedrijf of (rond)veehouderij. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Beoogd is het planologisch toestaan van een ‘paardenfokkerij’, een bedrijf dat gericht is op het fokken, africhten en trainen van paarden. Hiervoor dient de bestemming te worden gewijzigd naar bestemming ‘Agrarisch – Paardenfokkerij (A-PF)’ artikel 5 van de planregels.



Figuur 3: Plankaart vigerende bestemmingsplannen. Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### 1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 vormt de inleiding op het plan. In hoofdstuk 2 worden de huidige en toekomstige situatie beschreven. De beleidsmatige onderbouwing van het plan wordt in hoofdstuk 3 gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het plan getoetst aan wetgeving aangaande aspecten zoals bodem, archeologie en dergelijke. In hoofdstuk 5 volgt de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

## 2 Huidige en toekomstige situatie

### 2.1 Bestaande situatie

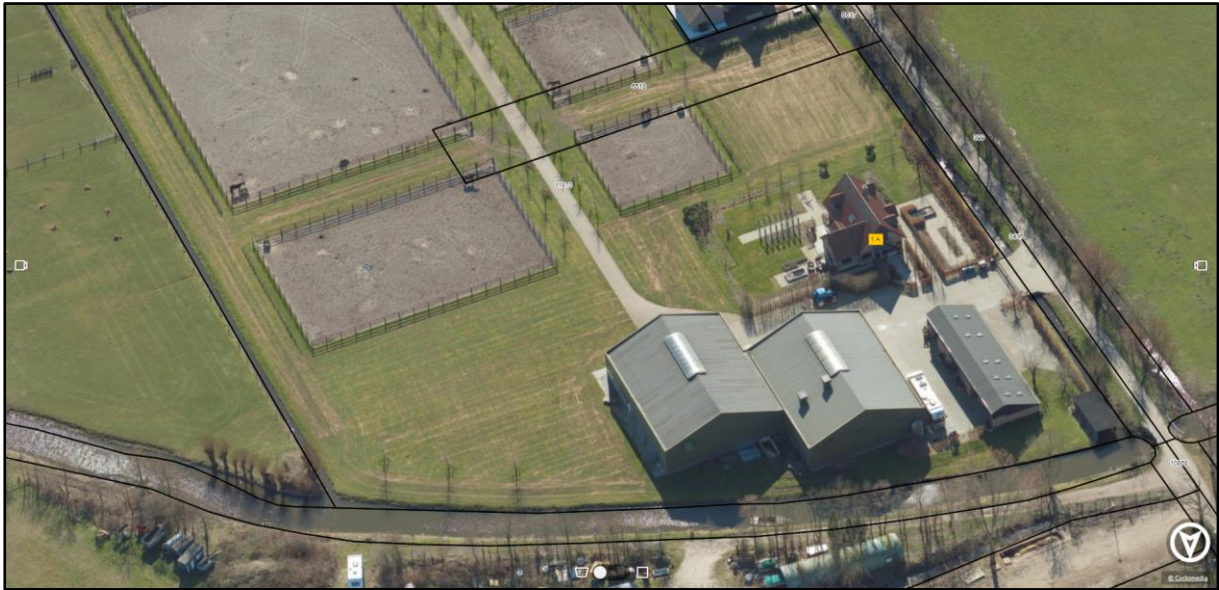
■■■■■■■■■■ is eigenaar van het perceel aan de Ruigelaan 1a te Wassenaar. Op het perceel exploiteert ■■■■■■■■■■ cliënte, een stoeterij '■■■■■■■■■■', deze onderneming is gespecialiseerd in het fokken, houden, trainen en africhten van dressuurpaarden.

Cliënte is sinds 2016 in overleg met de gemeente Wassenaar te komen tot een goede inpassing van haar paardenhouderij activiteiten op dit perceel. Op advies van de gemeente is destijds het agrarisch bedrijfsperceel aan de Ruigelaan 1a – Wassenaar aangekocht. Nieuwe vestiging van een paardenhouderij of agrarisch bedrijf elders in de omgeving was niet goed mogelijk, waarop het advies was om een bestaand agrarisch bedrijf aan te kopen en dit vervolgens om te vormen en geschikt te maken voor het houden van paarden. Een pensionstalling, met veel verkeersbewegingen en andere ingrijpende effecten, is geenszins de bedoeling.

Op het perceel Ruigelaan 1a was tot 2014 het bedrijf gevestigd van ■■■■■■■■■■, een bloembollenhandelskwekerij. Deze ondernemer heeft de bedrijfsvoering moeten staken omdat de exploitatie van de bloembollenkwekerij op dit perceel niet rendabel te maken viel, waarna het object inclusief gronden en opstallen door (oorspronkelijk) cliënte is aangekocht. De vennootschap die thans eigenaar is, is een 100% dochter van ■■■■■■■■■■.

Cliënte heeft door een externe deskundige onderzoek laten verrichten naar de mogelijkheden en haalbaarheid om op het perceel opnieuw een bloembollenkwekerij of gerelateerde activiteiten te exploiteren. De onderzoeksresultaten (zie bijlage) wezen echter uit, dat gelet op de omvang en bebouwingsbeperkingen, geen rendabele bedrijfsexploitatie mogelijk was. Het vasthouden aan een achterhaalde bestemming is onmogelijk.

Na de aankoop van het perceel Ruigenlaan 1a – Wassenaar hebben reeds diverse investeringen in bebouwing en terreininrichting plaatsgevonden met als doel de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verhogen. Momenteel worden de bedrijfsgebouwen herbouwd, uiteraard volledig in overeenstemming met de onherroepelijk verleende vergunningen.

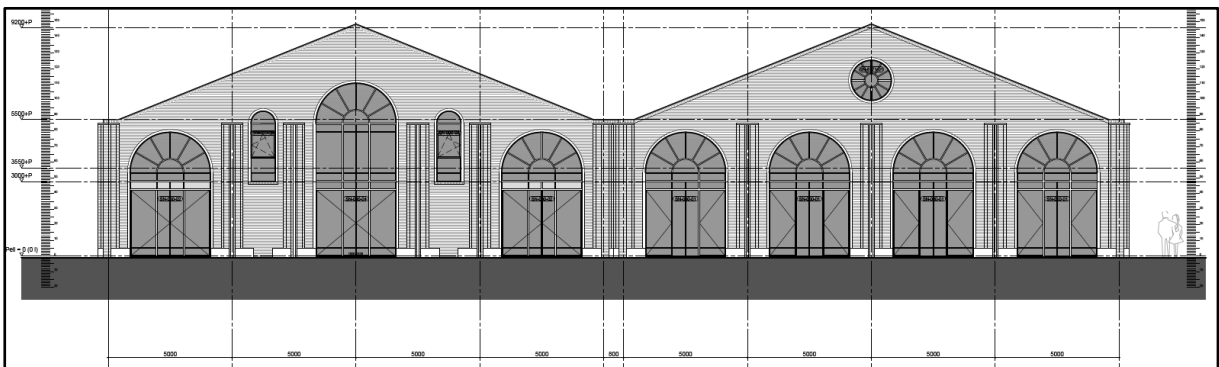


*Figuur 4: Luchtfoto plangebied, (oude) bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning en terrein, opnamedatum: april 2022*

## 2.2 Gewenste situatie

De gewenste situatie is in de praktijk gelijk aan de huidige, feitelijke situatie. Er is reeds sprake van een agrarisch bedrijf en de agrarische bestemming. Planologisch dient het houden van paarden (paardenfokkerij) en de oprichting van de benodigde paddocks nog te worden vastgelegd. Bouwvergunning hiervoor wordt later aangevraagd.

Op 21 maart 2023 is bij de gemeente Wassenaar / Omgevingsdienst Haaglanden een melding in het kader van het Activiteitenbesluit en milieubeheer ingediend voor de renovatie van de bedrijfsbebouwing + het houden van 15 stuks volwassen paarden RAV. K1.100. De gehele bedrijfsvoering is ingericht voor het houden van maximaal 15 stuks volwassen dieren.



*Figuur 5: Gevelaanzicht van de vernieuwde bedrijfsbebouwing die momenteel wordt gerenoveerd.*

### 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader voor het betreffende plangebied behandeld. Zowel het nationaal, provinciaal als het gemeentelijk beleid komt aan de orde.

#### 3.1 Nationaal beleidskader

##### 3.1.1 *Structuurvisie infrastructuur en ruimte*

De SVIR geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten, zoals het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR een drietal Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

##### *Toetsing*

Het Rijk stelt geen specifieke regels voor projecten die niet van nationaal belang zijn, zo ook in geval van het toevoegen van een aanduiding 'stoeterij'.

##### 3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat de ladder drie treden kent die achter elkaar worden doorlopen:

- Trede 1: Bepalen regionale behoefte naar ruimte;
- Trede 2: Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied;
- Trede 3: Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied.

#### *Toetsing*

In onderhavig plan wordt de omzetten naar een paardenfokkerij beoogd. Derhalve dient de vraag te worden beantwoord of hier sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Artikel 1.1.1 lid 1 onder i van het Besluit ruimtelijke ordening geeft voor 'stedelijke ontwikkeling' de volgende definitie:

*"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Het gaat hier niet om het toevoegen van een stedelijke functie. De functie van een 'paardenfokkerij' is immers agrarisch. De achtergrond van de duurzaamheidsladder is het duurzaam omgaan met onbebouwd gebied. Ofwel: het niet onnodig verstedelijken van onbebouwd terrein, het optimaal benutten van de bestaande ruimte. In onderhavig geval wordt er geen bebouwing toegevoegd en wordt er ook geen stedelijke functie toegevoegd in de bestaande gebouwen. Er is juist sprake van dubbel ruimtegebruik. Onderhavig plan is daardoor niet strijdig met een nationaal belang. De duurzaamheidsladder uit artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening vormt om die reden dan ook geen belemmering voor onderhavig project.

#### **3.1.3 Conclusie**

Het plan is niet in strijd met nationaal beleid.

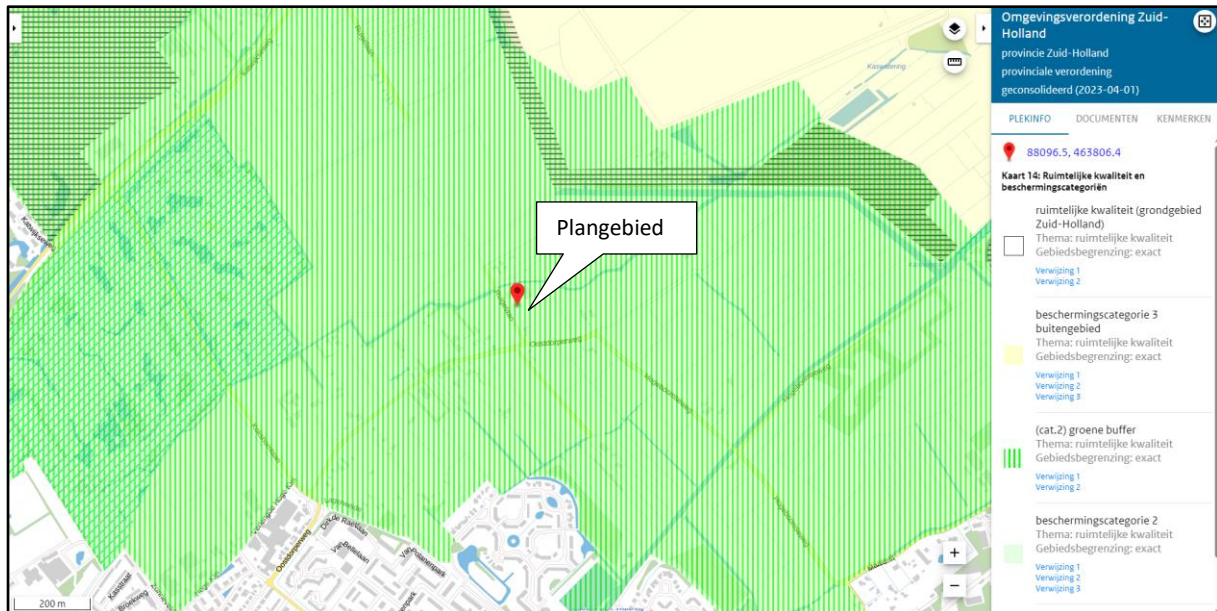
### **3.2 Provinciaal beleid**

#### **3.2.1 Omgevingsverordening Zuid-Holland (geconsolideerd 01-04-2023)**

Artikel 6.9 van de verordening handelt over regels voor ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe ontwikkeling waarvoor nu een aanvraag is ingediend wordt gezien als 'inpassingsvraagstuk'.

*Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassen veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.*

Volgens kaart 14 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën' ligt het perceel Ruigelaan 1a in een gebied met beschermings-categorie 2 (groene buffer). 'Inpassen' binnen gebieden met beschermingscategorie 2 is zonder ontheffing mogelijk.



Figuur 7: Uitsnede kaart 14 'Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategoriën'

Artikel 6.18 van de verordening handelt over agrarische bedrijven en de voorwaarden waaraan het bestemmingsplan dient te voldoen. Hier wordt met onderhavig plan niet vanaf geweken. Een bouwperceel van maximaal 2 hectare is zelfs toegestaan.

### 3.2.2 Conclusie

Er wordt voldaan aan de regels uit de Omgevingsverordening die worden gesteld bij ruimtelijke ontwikkelingen.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015

De kaders voor het ruimtelijk beleid zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2015. Dit ruimtelijk kader is actueel te noemen. Een bestemmingswijziging van 'Agrarisch – bedrijfscentrum' naar 'Agrarisch – paardenfokkerij' is noodzakelijk. Medewerking kan enkel worden met een ontheffing van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de motivering wordt verwezen naar de ruimtelijke beoordeling die heeft plaatsgevonden voor het perceel Ruigelaan 1 – Wassenaar, verleende omgevingsvergunning van d.d. 17-05-2016 voor wijziging van het gebruik van het perceel van paardenfokkerij naar paardenhouderij. Hieronder geciteerd:

*"De Ruigelaan is een doodlopend zijweggetje van de Oostdorperweg. Het gebied is gelegen in de groene buffer en het agrarisch gebruik bepaalt van oudsher de karakteristiek van het gebied. Hoewel het bedrijf nu de bestemming paardenfokkerij heeft, is het feitelijk gebruik de afgelopen anderhalf jaar die van paardenhouderij geweest. De Ruigelaan maakt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied onderdeel uit van het deelgebied Oostdorperweg.*

*Hier zijn in principe geen nieuwe niet-agrarische bedrijven toegestaan. Een paardenfokkerij is een agrarische bedrijf, want het fokt nieuwe paarden. Een paardenhouderij daarentegen stalt alleen maar paarden en er vindt geen productie plaats. Er wordt echter wel gewerkt met dieren (paarden) die kenmerkend zijn voor een agrarisch gebied. In de begripsomschrijving van het bestemmingsplan landelijk gebied 2015 wordt een paardenhouderij ook gezien als een agrarisch bedrijf. Vanuit ruimtelijk oogpunt maakt het voor de bebouwing en inrichting van een boeren erf weinig uit of er sprake is van een paardenfokkerij of een paardenhouderij. In beide gevallen is er ruimte nodig voor het stallen van paarden en een weide voor de noodzakelijke beweging van de dieren.”.*

### **3.3.2 Structuurvisie Wassenaar 2025 Landgoed aan zee**

De structuurvisie is vastgesteld op 22 maart 2017. De structuurvisie geeft nut en noodzaak aan van het duurzaam behoud van de unieke kwaliteiten van Wassenaar voor volgende generaties. Er is ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De structuurvisie ligt aan de basis van het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen.

In de structuurvisie is toegelicht dat de kenmerkende hoofdstructuur van Wassenaar nader onder te verdelen is in negen structuurdragers, ‘Weidegebied’ “De laaggelegen strandvlakte (oostelijke zone) en het rivierengebied (ten noorden van het dorp) bestaan hoofdzakelijk uit graslanden met veel weidevogels evenals een restant van de bollencultuur en akkerbouw. Het middeleeuwse verkavelingspatroon is nog goed herkenbaar in het landschap en de weteringen en kavelsloten zorgen voor een goede afwatering. De agrarische sector is de economische drager en beheerder van het weidegebied dat zich kenmerkt door zijn openheid”.



Uitsnede verbeelding ruimtelijke hoofdstructuur Wassenaar, bron: Structuurvisie 2025.

De gemeente strijdt voor het openhouden van de groene zone tussen Wassenaar en Valkenburg.

De voorgenomen bedrijfsactiviteit, paardenfokkerij, betreft een agrarische functie waarbij het gebruik van het weidegebied onlosmakelijk verbonden is. Door het faciliteren van een paardenfokkerij, wordt tevens een bijdrage geleverd aan de instandhouding van het weidegebied dat is aangemerkt als kenmerkende hoofdstructuur van Wassenaar. Het behoud en versterking van de agrarische sector als drager en beheerder van het open landschap speelt een belangrijke rol.

### **3.3.3 Conclusie**

Uit bovenstaande motivatie kan worden opgemaakt dat er planologisch gezien, vanuit ruimtelijk oogpunt, ook voor het perceel Ruigelaan 1a geen belemmeringen zijn om ter plaatse het agrarisch bedrijfscentrum een paardenfokkerij toe te staan. Ten aanzien van de bedrijfsvoering treden in de praktijk geen veranderingen op. Van nieuwbouw of bedrijfsuitbreiding is geen sprake, het betreft enkel de voortzetting van de al vanaf 2016 bestaande feitelijke bedrijfsvoering met instandhouding van de al aanwezige gebouwen.

## 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Bedrijven en milieuzonering

Naast de ruimtelijke impact dient tevens onderzocht te worden of ter plaatse van de omliggende woningen (gevoelige objecten) na het realiseren van het plan nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook dient te worden onderzocht of door het realiseren van het plan de bedrijfsontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven worden aangetast. Middels milieuzonering kan hierover een uitspraak worden gedaan.

#### *Gronden binnen het plangebied*

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van “pseudowetgeving” gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen en kantoren) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij omgevingstypen onderscheiden die zijn gebaseerd op functiescheiding: rustige woonwijk en gebieden die zijn gebaseerd op functiemenging: gemengd gebied.

De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

In de onderstaande tabel is per milieucategorie de bijbehorende richtafstand weergegeven.

| Milieucategorie | Richtafstand (m) in gemengd gebied | Richtafstand (m) in rustig woongebied |
|-----------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| 1               | 0                                  | 10                                    |
| 2               | 10                                 | 30                                    |
| 3.1             | 30                                 | 50                                    |
| 3.2             | 50                                 | 100                                   |
| 4.1             | 100                                | 200                                   |
| 4.2             | 200                                | 300                                   |

*Figuur 8: Tabel richtafstanden / milieucategorie – VNG Brochure.*

Voor een paardenfokkerij geldt de SBI code 0143. Waarbij ten aanzien van het aspect 'geur' een grootste richtafstand geldt van 50 meter. Voor de aspecten 'stof' en 'geluid' geldt een richtafstand van 30 meter.

| OMSCHRIJVING                                   | AFSTANDEN IN METERS |      |        |  |        |                  | CATEGORIE |
|------------------------------------------------|---------------------|------|--------|--|--------|------------------|-----------|
|                                                | GEUR                | STOF | GELUID |  | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND |           |
| LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW |                     |      |        |  |        |                  |           |
| Fokken en houden van rundvee                   | 100                 | 30   | 30 C   |  | 0      | 100              | 3.2       |
| Fokken en houden van overige graasdieren:      |                     |      |        |  |        |                  |           |
| - paardenfokkerijen                            | 50                  | 30   | 30 C   |  | 0      | 50               | 3.1       |
| - overige graasdieren                          | 50                  | 30   | 30 C   |  | 0      | 50               | 3.1       |

Figuur 9: Richtafstandentabel. Bron: VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering

### Toetsing

De dichtstbijzijnde woning (Ruigelaan nr. 2) is gelegen op afstand van 80 meter ten zuiden van de bedrijfsbebouwing/ waar huisvesting van de paarden mogelijk is. Paddocks en rijbakken worden immers niet beschouwd als dierenverblijven of huisvestingsruimte waar stalling mogelijk is. Ongeacht het omgevingstype wordt voldaan aan de richtafstanden.

## 4.2 Ecologie

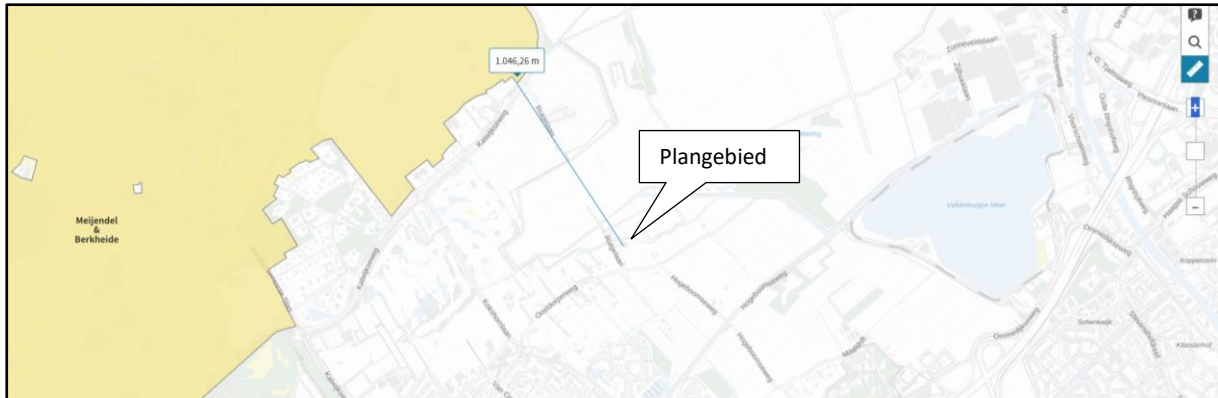
### 4.2.1 Inleiding

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Doelen van de Wet natuurbescherming zijn het beschermen en ontwikkelen van de natuur, het behouden en herstellen van biologische diversiteit en het doelmatige beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur en het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van de waardevolle landschappen.

De Wet Natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. In de wet blijft de bescherming van Natura2000-gebieden vrijwel hetzelfde. De bescherming van Beschermde Natuurmonumenten is komen te vervallen. Wel kunnen provincies ervoor kiezen om deze gebieden alsnog te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan de Ecologische hoofdstructuur (EHS) / het Natuur Netwerk Nederland (NNN) of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of -landschap.

### 4.2.2 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn opgenomen in het Natuurnetwerk Nederland voorheen bekend als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het meest nabijgelegen N2000 gebied ligt op een afstand van circa 1 kilometer ten westen van het plangebied, het gaat hier om het N2000 gebied 'Meijndel & Berkheide'.



Figuur 10: Uitsnede kaart met afstand plangebied tot Natura 2000-gebied

Als gevolg van de Raad van State uitspraak van 18-12-2024 zijn interne wijzigingen (intern salderen) vergunning plichtig geworden. Zodoende is op d.d. 11-02-2025 (kenmerk: 20250211 00390 000) via het DSO een nieuwe vergunningaanvraag voor een Natura 2000 activiteit bij de provincie / Omgevingsdienst Haaglanden ingediend. Hiermee is de zogenaamde 'aanhaakplicht' m.b.t. onderhavige aanvraag komen te vervallen. Derhalve vormt het aspect gebiedsbescherming geen belemmering voor de uitvoering van het project

 Omgevingsloket
 1 van 7

## Aanvraag Omgevingsvergunning Natura 2000 Activiteit, Ruigelaan 1a Wassenaar

### Uw verzoek

|                  |                                              |
|------------------|----------------------------------------------|
| Ingediend bij    | Provincie Zuid-Holland                       |
| Behandeld door   | Omgevingsdienst Haaglanden                   |
| Soort            | Aanvraag vergunning                          |
| Activiteit(en)   | Natura 2000-activiteit - Aanvraag vergunning |
| Doel             | Definitief                                   |
| Status           | Ingediend                                    |
| Verzoeknummer(s) | 20250211 00390 000 (ingediend op 11-02-2025) |

---

### Project

**Naam van dit project**  
Aanvraag Omgevingsvergunning Natura 2000 Activiteit, Ruigelaan 1a Wassenaar

**Projectomschrijving**  
Verzoek om vergunningaanvraag vanwege vergunningplicht, intern salderen, t.b.v. exploitatie van een paardenfokkerij op het perceel Ruigelaan 1a te Wassenaar.

### Locatie

**Adres**  
Ruigelaan 1A, 2242NP Wassenaar

Figuur 11: Uitsnede ingediende vergunningaanvraag ODH d.d. 11-02-2025

#### **4.2.3 Soortenbescherming**

Op het perceel vindt geen sloop van bedrijfsbebouwing of verwijdering van landschapselementen plaats. Uitvoering van een ecologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

#### **4.3 Bodem**

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

In onderhavig geval wordt er geen nieuw gevoelige functie op locatie toegekend de bestemming blijft immers 'agrarisch'. Derhalve is geen verkennend bodemonderzoek benodigd.

#### **4.4 Cultuurhistorie en archeologie**

##### **4.4.1 Inleiding**

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening. In het kader van het aspect cultuurhistorie wordt zowel ingegaan op de zichtbare cultuurhistorische waarden als op het erfgoed onder de grond (archeologie).

##### **4.4.2 Cultuurhistorie**

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke plannen. Voor het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' van toepassing. In de planregels is opgenomen dat niet zonder vergunning bebouwing alsmede uitvoering van werk of werkzaamheden mag worden uitgevoerd.

Als gevolg van de beoogde wijziging zal geen nieuwe bebouwing meer worden uitgevoerd.

##### **4.4.3 Archeologie**

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de Monumentenwet van toepassing. De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De gronden van het plangebied zijn mede bestemd als 'Waarde – Archeologie 3'. Deze waarde heeft gevolgen voor het toevoegen van bouwwerken. In dit geval wordt er aan het plangebied geen gebouw toegevoegd en geeft het aspect archeologie derhalve geen belemmering op het plan.

#### **4.4.4 Conclusie**

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### **4.5 Waterhuishouding**

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden.

##### **4.5.1 Beleidskader**

###### *Nationaal Waterplan*

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte scheppend voor gebiedsgericht maatwerk.

###### *Kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water'*

In december 2000 is het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' vastgesteld. Dit is met name nodig om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling. Dit vergt een aanpak van het waterbeheer in samenhang met de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt noemt de 'Watertoets' als instrument voor het vooraf beoordelen van ruimtelijke plannen op de gevolgen voor de waterhuishouding.

##### **4.5.2 Watertoets**

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties

van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. Bij deze twee procedures kan de watertoets volledig digitaal doorlopen worden. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding.

#### *Toetsing*

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit de watertoets blijkt dat onderhavig plan geen belangen van het Waterschap raakt.

### **4.6 Landschap**

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient een goed landschappelijk inpassingsplan op gesteld te worden. Dit zodat de ontwikkeling in de omgeving past en niet passende ontwikkelingen worden geweerd.

Het opstellen van een nieuw landschappelijk inpassingsplan is niet noodzakelijk omdat het bij onderhavig plan niet gaat om een aanpassing in de ruimtelijke ordening. De aanpassing is enkel planologisch en veranderd niets aan de feitelijke situatie.

### **4.7 Verkeer en parkeren**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen treden ook vaak wijzigingen op in het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte. Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een dergelijke ontwikkelingen op deze aspecten. Deze aspecten worden onderstaand beschreven.

#### **4.7.1 Verkeer**

In de huidige planologische situatie (agrarisch bedrijfscentrum) kan het aantal verkeersbewegingen het beste benaderd worden op grond van de CROW. Op basis van de CROW is de toegestane activiteit 'bedrijfscentrum – tuinbouw' het beste vergelijkbaar met 'Bedrijf arbeidsintensief/bezoekers extensief (industrie, laboratorium, werkplaats)' waarbij voor het buitengebied gerekend wordt met 10,9 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo per etmaal.

De loodsen waarin bedrijfsvoering heeft plaatsgevonden hebben een oppervlak van ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Het totaal aantal verkeersbewegingen dat per jaar aan de bedrijfsvoering mag worden toegerekend bedraagt 39.785 stuks. (10,9 x 10 x 365 dagen)

Het aantal verkeersbewegingen dat toe te rekenen is aan de beoogde situatie Ruigelaan 1a zal maximaal 2.500 stuks bedragen.

Dit betekent een hele forse afname van het aantal verkeersbewegingen. Een paardenfokkerij kent een zeer geringe verkeers aantrekkende werking. Het perceel is goed te bereiken door een verharde weg die aansluit op de Oostdorperweg. Er is voor de toegang tot de Oostdorperweg een uitwegvergunning verleend in 2016. Het perceel wordt dus zowel via de Oostdorperweg als via de Ruigelaan ontsloten.

#### 4.7.2 Parkeren

Op het perceel is tussen de bedrijfsbebouwing ruim voldoende gelegenheid voor parkeren. Doordat voornamelijk zelfstandig met de paarden wordt gewerkt zijn vreemde bezoekers niet te verwachten. Het parkeren zal te allen tijde worden opgelost op het eigen terrein. Indien er in de toekomst al een gebrek aan parkeermogelijkheden zou ontstaan, wat niet voorzien wordt, zal dit derhalve op het eigen terrein opgelost worden.



*Figuur 12: Luchtfoto met ruimte voor parkeerplaatsen*

#### 4.7.3 Conclusie

De feitelijke situatie verandert in dit geval niet. Het aantal verkeersbewegingen neemt planologisch aanzienlijk af. Het perceel is goed ontsloten en er is voldoende parkeergelegenheid op het perceel. Derhalve vormt dit aspect geen belemmering voor onderhavig plan.

#### 4.8 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van Diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als fijnstof (PM<sub>10</sub>) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in een betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

### Toetsing

Het plan voorziet niet in de oprichting van een gevoelig object. Derhalve is geen toetsing noodzakelijk in het kader van een goed woon- en leefklimaat. Wel worden planologisch verkeersbewegingen mogelijk gemaakt op de locatie, deze zijn aanzienlijk lager dan reeds nu planologisch al mogelijk is en ook veel lager dan bij handhaving van de actuele bestemming aannemelijk is te achten.

Voor het berekenen van de bijdrage van een project op de luchtkwaliteit kan de NIBM-tool worden doorlopen. Bij 8 verkeersbewegingen per etmaal in weekdaggemiddelde (2.500 op jaarbasis) blijkt uit de NIBM-tool dat er sprake is van een NIBM-project.

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

|                                                                                                  |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Jaar van planrealisatie                                                                          | 2023  |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                            |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                     | 8     |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                            | 50,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                  |       |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                             | 0,03  |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                            | 0,00  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                       | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>                                                                                 |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b> |       |

Figuur 13: Berekening bijdrage luchtkwaliteit aan de hand van NIBM-tool. Bron: [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)

## 4.9 Externe veiligheid

### 4.9.1 Onderzoekskader

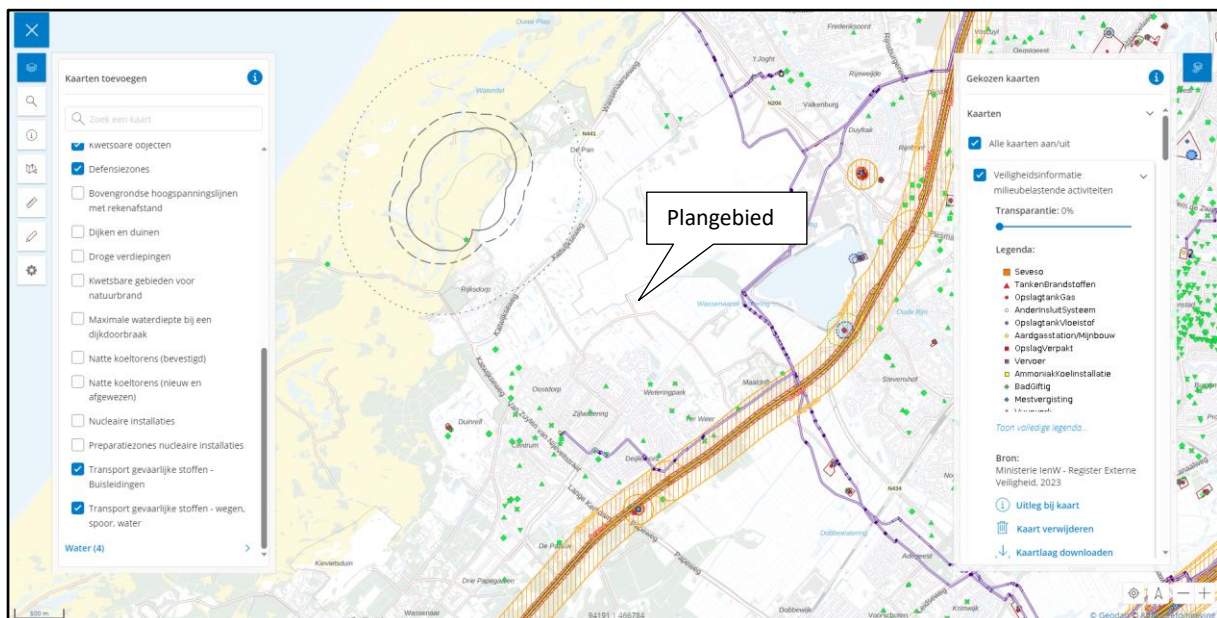
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid (EV) naar verschillende aspecten te worden gekeken:

- Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

Externe veiligheid heeft betrekking op de beheersing van de risico's voor de burger, die verbonden zijn aan het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen bij tal van industriële activiteiten. De aandacht richt zich vooral op veiligheidsaspecten in het kader van de ruimtelijke ordening in relatie tot de beheersing van de risico's die samenhangen met het grootschalig gebruik van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij alleen om de direct gevolgen die door het eenmalig vrijkomen van gevaarlijke stoffen kunnen ontstaan. De normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico en een plaatsgebonden risico.

### 4.9.2 Toetsing

Aan de hand van de risicokaart is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van EV relevante bronnen in de nabije omgeving van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de contouren van deze bronnen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan.



Figuur 14: Uitsnede risicokaart

#### **4.10 M.e.r.-beoordeling**

In het Besluit milieueffectrapportage (hierna Besluit m.e.r.) is in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. onder categorie 11.2 opgenomen dat, in de aangegeven situaties, een milieueffectrapport moet worden opgesteld wanneer de voorgenomen activiteit leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit geldt onder andere voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.
- Houden van meer dan 100 st. volwassen paarden.

In de aanvraag is er geen sprake van de uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Immers zijn in de huidige en beoogde situatie een agrarisch bedrijf / paardenfokkerij op het perceel aanwezig, welke wordt aangemerkt als niet-stedelijke functies. Hierdoor geldt voor het bedrijf geen MER-plicht.

## **5 Uitvoerbaarheid**

### **5.1 Economische haalbaarheid**

Het vereiste om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat een oordeel wordt uitgesproken over de economische uitvoerbaarheid. In onderhavige situatie gaat het enkel om binnen de agrarische bestemming het perceel te wijzigen naar paardenfokkerij. De wijziging is noodzakelijk om ter plaatse een functionele en rendabele agrarische bedrijfsvoering mogelijk te maken. Zoals eerder ook is aangegeven is het vasthouden aan een achterhaalde bestemming onmogelijk. Ten behoeve van de realisering van dit plan hoeven door de gemeente geen voorzieningen worden getroffen. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het plan zal bij publicatie op gebruikelijke wijze ter inzage gaan. Tijdens deze periode is het mogelijk dat belanghebbenden zijn of haar zienswijze op het plan kenbaar maken. Vervolgens zal de reactie worden beoordeeld en bezien of het aanleiding zal geven tot aanpassingen van het plan. Inmiddels is van de directe belanghebbenden al vernomen dat geen bezwaar bestaat tegen het plan.

### **5.3 Afweging en conclusie**

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de economische vitaliteit van het buitengebied. In algemene zin kan onderhavig plan derhalve als wenselijke ontwikkeling worden beschouwd. Uit de toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling past in het beleid van het Rijk, Provincie en Gemeente. Het plan is getoetst aan ruimtelijke, milieutechnische en andere relevante aspecten. Deze aspecten leveren geen belemmeringen op voor het onderhavig plan. Voorts kan het plan als uitvoerbaar worden beschouwd. Eindconclusie kan derhalve zijn dat het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen bestaan welke planrealisering in de weg staat.

## **6 Bijlagen**

- Bijlage 1: Watertoets d.d. 01-08-2023;  
Bijlage 2: Verklaring CNB d.d. 23-01-2017.

## Digitale watertoets

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

### Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

### Op basis van onderstaande locatie



## Vragen en antwoorden uit de check

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt, zonder fysieke aanpassing ten opzichte van de bestaande situatie? ja

Wordt als onderdeel van het plan riolering aangelegd/ vernieuwd? nee

Is er sprake van een toename van lozing [huishoudelijk of bedrijfsmatig afvalwater] in het landelijk gebied groter dan 5 huishoudens of in het stedelijk gebied groter dan 15 huishoudens? nee

### Details

#### 1. Geen belang procedure

Lisse, 23 januari 2017.

Geachte [REDACTED]

U heeft mij benaderd namens Tacx Stables B.V. te Wassenaar in verband met het perceel Ruigelaan 1a, kadastraal bekend als gemeente Wassenaar B 11873, met een oppervlakte van circa 1 ha en een bedrijfswoning en een loods/schuur.

Dit perceel heb ik in het verleden (2011) voor de vorige eigenaar, de heer J.P.M Hoogeveen, getaxeerd in verband met de staking van zijn onderneming (kwekerij) op dit perceel.

Ik kan u bevestigen dat dit perceel op zichzelf te klein is om een rendabele kwekerij op te kunnen exploiteren. Een kweker zal aanzienlijk meer areaal nodig hebben, terwijl het perceel ook voor aan een kwekerij gerelateerde activiteiten, zoals handel, bij voorkeur een stuk groter zou moeten zijn.

Hierbij ga ik uit van de in de branche gebruikelijke kengetallen en tevens van mijn ervaring als erkend agrarisch makelaar taxateur.

Ik ben sinds 1995 actief als erkend Beëdigd Register Makelaar -Taxateur in Agrarisch Onroerende zaken bij CNB Makelaardij BV te Lisse. (Daaraan voorafgaande vanaf 1969 tot 1995 actief als intermediair bij CNB in de bloembollen.

CNB-Makelaardij is een 100% dochter van de Bloembollenbemiddelingscoöperatie CNB als een der grootste bemiddelaars op tuinbouwgebied in Nederland met als specialisatie de bloembollensector, maar ook deskundig op ander tuinbouwgebied zoals vaste planten, sier en snijheesters en andere siergewassen.

Het onderhavige perceel zou naar mijn oordeel uitsluitend van nut kunnen zijn als het gecombineerd wordt met andere kwekersgronden. Ik begrijp echter dat het perceel op zichzelf moet worden beoordeeld.

Ik ben gaarne bereid tot een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

CNB-Makelaardij BV

[REDACTED]  
Beëdigd Register Makelaar -Taxateur  
Vastgoedcert gecertificeerd Landelijk Vastgoed  
NRVT gecertificeerd Landelijk en Agrarisch Vastgoed.  
Lid VastgoedPro