LODEWIJCK groep

T 085 401 05 67
E info@lodewijckgroep.nl
W www.lodewijckgroep.nl

Ontwerpbestemmingsplan

Equestrum

Gemeente Midden-Delfland

Identificatie NL.IMRO.1842.BPEquestrum-ON01

Equestrum

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding en doelstelling 6
1.2 Begrenzing bestemmingsplan 9
1.3 Vigerend bestemmingsplan 10
1.4 Planproces en procedure 11
1.5 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **12**
2.1 Geschiedenis van het plangebied 12
2.2 Bestaande situatie 13
2.3 Toekomstige situatie 14
2.4 Beeldkwaliteitsparagraaf 17

Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders **26**
3.1 Nationaal beleid 26
3.2 Provinciaal beleid 32
3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid 34
3.4 Woonvisie Midden-Delfland 2010 – 2025 35

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **36**
4.1 Archeologie en cultuurhistorie 36
4.2 Natuur 39
4.3 Geluid 41
4.4 Bedrijven en milieuzonering 43
4.5 Luchtkwaliteit 45
4.6 Bodemkwaliteit 48
4.7 Externe veiligheid 50
4.8 Kabels en leidingen 52
4.9 Water 53
4.10 Verkeer en parkeren 58
4.11 Besluit milieueffectrapportage 61

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **62**
5.1 Algemene juridische opzet 62
5.2 Opbouw van de regels 62
5.3 Planregels 63
5.4 Overgangsrecht 64
5.5 Handhaafbaarheid 65

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **66**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 66
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 67

Bijlagen bij toelichting **68**

Bijlage 1 **Visie buitenruimte Equestrum** **69**
Bijlage 2 **Archeologisch onderzoek** **70**
Bijlage 3 **Bouwhistorische verkenning** **71**
Bijlage 4 **Quickscan flora & fauna** **72**
Bijlage 5 **Nader ecologisch onderzoek** **73**
Bijlage 6 **Aerius - berekening** **74**
Bijlage 7 **Akoestisch onderzoek** **75**
Bijlage 8 **Verkennend bodemonderzoek** **76**
Bijlage 9 **Nader bodemonderzoek** **77**
Bijlage 10 **Aanvullend onderzoek Hooischuur** **78**
Bijlage 11 **Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek** **79**
Bijlage 12 **Notitie externe veiligheid** **80**
Bijlage 13 **Watersleutel** **81**
Bijlage 14 **Notitie verkeersontsluiting** **82**
Bijlage 15 **M.e.r. aanmeldnotitie Equestrum** **83**

Regels **84**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **85**
Artikel 1 Begrippen 85
Artikel 2 Wijze van meten 89

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **90**
Artikel 3 Gemengd 90
Artikel 4 Groen 94
Artikel 5 Verkeer 95
Artikel 6 Water 96
Artikel 7 Waarde - Archeologie 1 97
Artikel 8 Waterstaat - waterkering 99

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **100**
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 100
Artikel 10 Algemene bouwregels 101
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 102
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 103
Artikel 13 Overige regels 104

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **105**
Artikel 14 Overgangsrecht 105
Artikel 15 Slotregel 106

Bijlagen bij regels **107**

Bijlage 1 **Staat van Horeca - activiteiten** **108**
Bijlage 2 **Ontsluitingsplan Equestrum** **109**

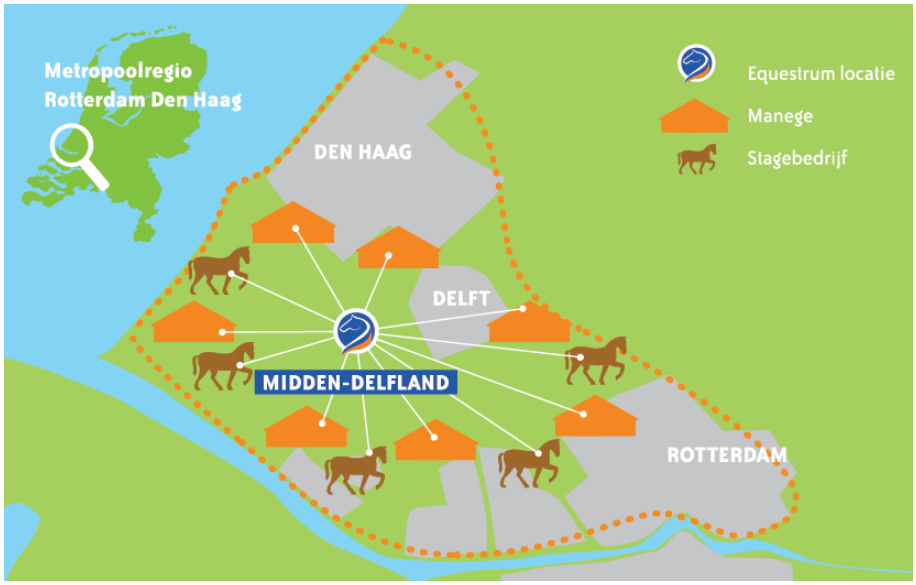
Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van het gebied tussen de Ommedijk 3 en de Rijksweg A4 in Schipluiden in de gemeente Midden-Delfland. Binnen het plangebied is de Rijksmonumentale boerderij Ommedijker-hoeve met bijbehorende bouwwerken gelegen. De initiatiefnemer is voornemens een hippische kenniscampus te ontwikkelen. De Rijksmonumenten krijgen met voorliggend bestemmingsplan een nieuwe functie en zullen worden gerenoveerd. Bij de renovatie en de ontwikkeling van de hippische kenniscampus staat het behoud van waardevol erfgoed, dat door de ontwikkeling van de Rijksweg A4 en het bedrijventerrein Hooipolder in de verdrukking is gekomen centraal.

In het plangebied, dat midden in Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH) is gelegen, komen in de toekomstige situatie verschillende functies samen. Gezamenlijk vormen deze functies de internationale hippische kenniscampus Equestrum. Deze ontwikkeling, die aansluit op de bestaande hippische as in Zuid-Holland, bestaat uit een kleinschalige campus waarbinnen verschillende functies worden gevestigd. De campus zal een belangrijke toegangspoort en trekker worden voor bezoekers van buiten Midden-Delfland.

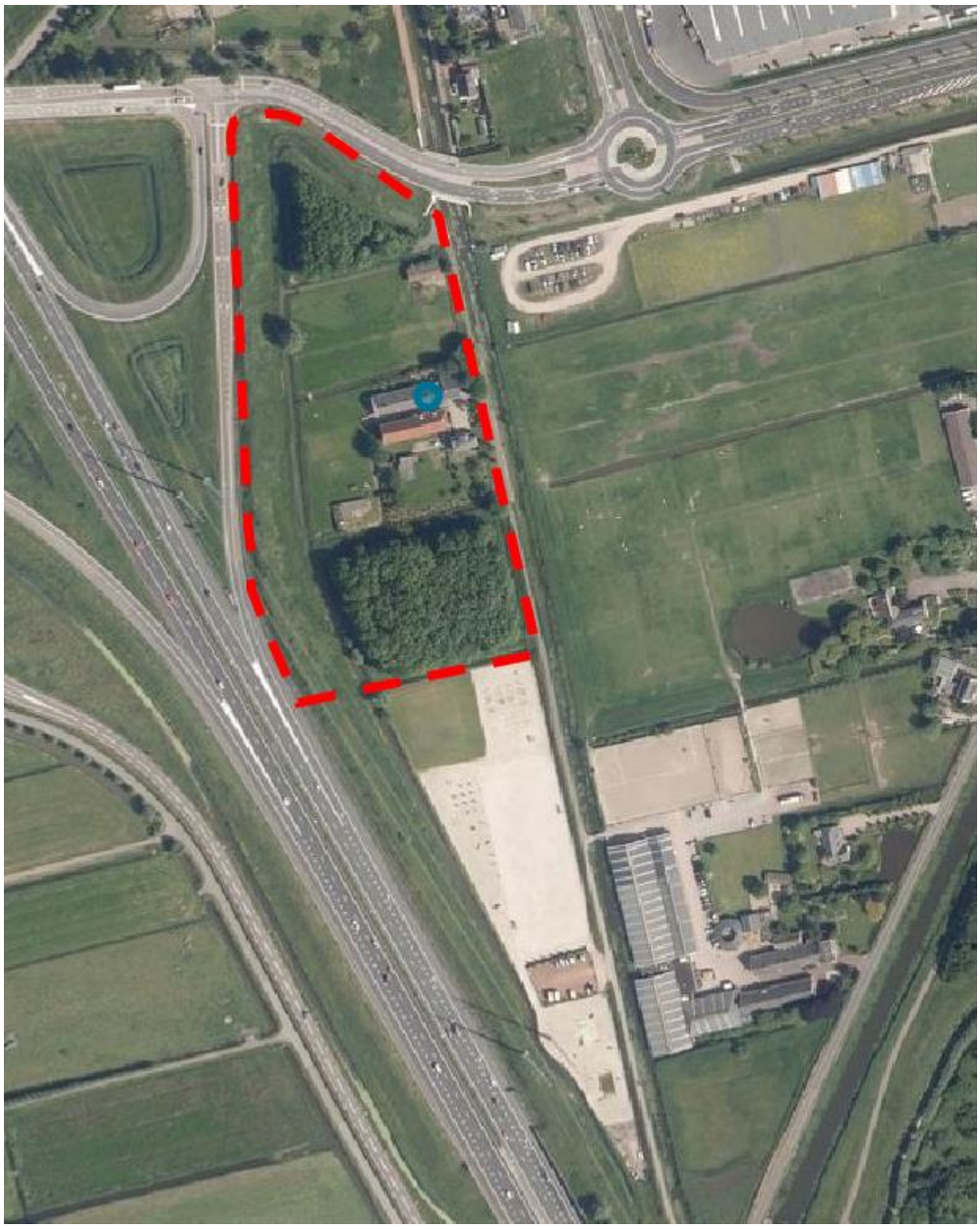


Afbeelding 1.1 Schematisch weergave hippische as metropoolregio Rotterdam - Den Haag

De toekomstige campus zal bestaan uit studentenstudio's, paardenstallen, een vestiging van de hippische opleiding van MBO Lentiz, een restaurant dienstig aan de campus en een woon-zorgboerderij met een (hippische) dagbesteding "aan huis" waarbij gedragstherapie met paarden wordt verleend. Tevens wordt er een laboratorium met testruimte gerealiseerd ten behoeve van hippisch onderzoek, flexplekken ten behoeve van (hippische) start-ups, een fieldlab en hippische sportfaciliteiten. Alle functies die binnen het plangebied worden gerealiseerd hangen samen met de hoofdfunctie: een hippische kenniscampus.

Equestrum wordt een aanvulling op de bestaande hippische sport-as met onder andere de nabijgelegen manege Chardon. Equestrum en manege Chardon zijn een samenwerking aangegaan om de hippische sector in de regio van een impuls te voorzien. Het plangebied sluit naadloos aan op de hippische infrastructuur van Chardon, een grote speler in de hippische sector (wereldkampioenen) en "hoofdaannemer" van de MBO opleiding Equestrum/Lentiz. Bovendien zal er ter versterking van het recreatieve ruiterpadennetwerk in Midden-Delfland aansluiting gezocht worden op de in het gebied aanwezige recreatieve ruiterpaarden. Vanuit de recreatieve gedachte zou ook een thematische bed & breakfast denkbaar zijn als onderdeel van de campusbeleving. Kenniscampus Equestrum zal een connectie maken met de nabijgelegen Campus Delft, met name met TNO voor kennis- en innovatieuitwisseling. Tot slot vormt Equestrum ook een verbinding en cross-over naar de agri&food-sector en hecht het waarde aan de streekproducten van Midden-Delfland volgens de Citta slow gedachte.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013' en 'Zuidhoornseweg'. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken. Afbeelding 1 en 2 geven de ligging van het plangebied globaal weer.



Afbeelding 1.2: Globale begrenzing plangebied (bron: PDOK viewer)



Afbeelding 2: ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (bron: projectboek Equestrum)

1.2 Begrenzing bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is gelegen in het noordwestelijke buitengebied van Schipluiden, direct ten westen van Delft en Den Hoorn. Het plangebied wordt aan verschillende zijden omsloten door wegen. Ten oosten van het plangebied ligt de Ommedijk, een weg die bestemmingsverkeer van meerdere percelen aan de Ommedijk ontsluit. Ten noorden van het plangebied ligt de Zuidhoornseweg, onder andere aangelegd voor de mogelijke toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein Hooipolder. Het bedrijventerrein Hooipolder wordt ten oosten van het plangebied gerealiseerd. In zuidwestelijke richting wordt het plan omsloten door de Rijksweg A4.

In de onderstaande afbeelding is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



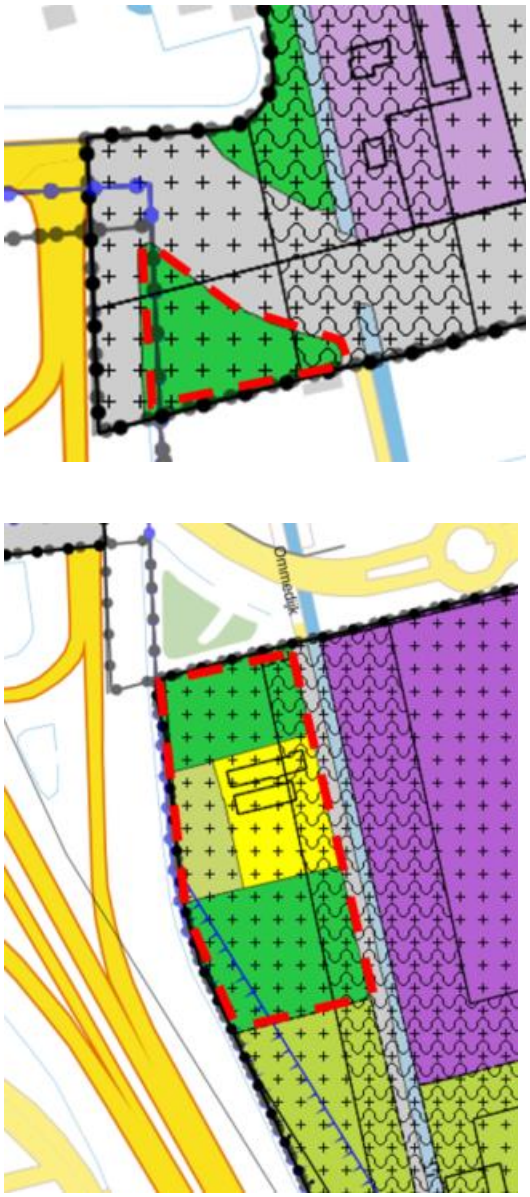
Afbeelding 3: Begrenzing plangebied (rood kader)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen twee vigerende bestemmingsplannen:

- "Zuidhoornseweg" zoals vastgesteld 12 maart 2014. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming 'Groen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2'.
- "Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013" zoals vastgesteld op 28 mei 2013 en per uitspraak van de Raad van State op 19 februari 2014 onherroepelijk geworden. Binnen het plangebied vigeren de enkelbestemmingen "Groen", "Wonen" en "Tuin". Tevens vigeren de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 1" en 'Waterstaat - Waterkering". Over een deel van het plangebied ligt een gebiedsaanduiding "veiligheidszone - magneetveldzone".

Hieronder is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.



Afbeelding 4: uitsnede vigerende bestemmingsplannen "Zuidhoornseweg" (boven) en "Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013" (onder)

1.4 Planproces en procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het voorontwerp bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan het Rijk en de provincie voor zover het beleid van deze overheden in het geding is en aan het Hoogheemraadschap van Delfland. De binnengekomen reacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ook ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

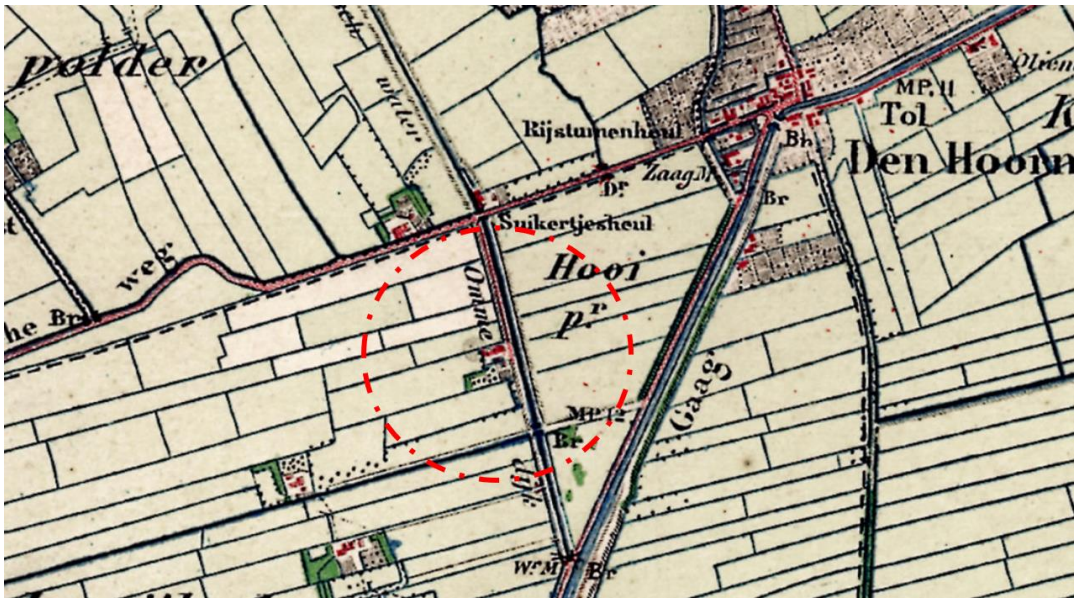
Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting is als volgt opgezet:

- In hoofdstuk 2 wordt ten eerste ingegaan op de bestaande situatie van het gebied. Daarna wordt ingegaan op de planontwikkeling en de richtlijnen uit de beeldkwaliteitsparagraaf.
- In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders van zowel het rijk, de provincie als regio en gemeente beschreven.
- In hoofdstuk 4 worden de planologische en milieutechnische randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied behandeld.
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de juridische planopzet voor het bestemmingsplan beschreven. De uitgangspunten voor de bestemmingsregeling worden hier toegelicht.
- Tot slot worden in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Geschiedenis van het plangebied

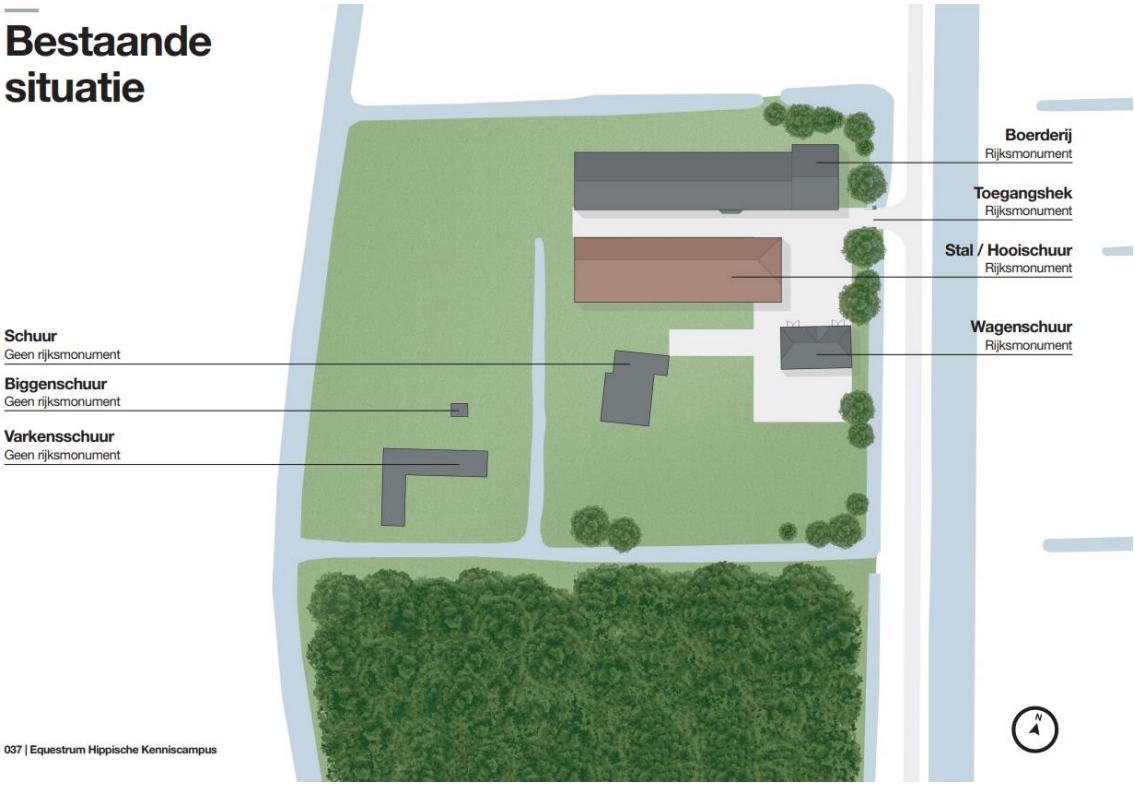
Op basis van een topografische kaart uit het verleden, de Cruquiuskaart, kan geconcludeerd worden dat de eerste bebouwing binnen het plangebied dateert van voor 1712. Het betrof ook een boerderij, maar deze boerderij is hedendaags niet meer aanwezig. Dat kan geconcludeerd worden op basis van het landelijke register Rijksmonumenten. Vanaf 1900 wordt het ontstaan van de huidige boerderij aan de Ommedijk goed zichtbaar, wat correspondeert met de datering van de Ommedijker-Hoeve. Op basis van het landelijke register Rijksmonumenten kan gesteld worden dat de huidige Rijksmonumenten binnen het plangebied (de boerderij, hooischuur, de wagenschuur en de toegangspoort) in 1902 zijn gesticht. In de Beeldkwaliteitsparagraaf en in de paragraaf over Archeologie en cultuurhistorie wordt nader ingegaan op de historie van het plangebied en de nabije omgeving.



Afbeelding 5: een uitsnede van een kaart uit 1877. De Ommedijker-Hoeve rood omcirkeld (Bron: Topotijdreis)

2.2 Bestaande situatie

In het plangebied bevinden zich momenteel vier Rijksmonumentale objecten: een voormalige boerderij, stal/hooischuur, wagenschuur en het toegangshek. Daarnaast bevonden er zich in het plangebied drie niet-monumentale schuren. De drie niet-monumentale schuren zijn inmiddels vanwege de aanwezigheid van asbest door een gecertificeerd bedrijf gesloopt. Deze niet-monumentale schuren hadden geen toegevoegde waarde voor de waardevolle cultuurhistorie op het erf. De Rijksmonumentale panden vormen samen met de waterstructuren het boerenerf de Ommedijker-Hoeve. In de onderstaande afbeelding is de bestaande situatie schematisch weergegeven (nog inclusief de voormalige niet-monumentale schuren).



Afbeelding 6: situatieschets van de bestaande situatie van het Rijksmonument met identificatienummer 521898 (bron: initiatiefnemer).

2.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het plangebied ontwikkeld tot een hippische kenniscampus genaamd 'Equestrum'. Equestrum combineert onderwijs, onderzoek, gezondheidszorg, sport, recreatie en business (start-ups in een kleinschalige flexomgeving). Verschillende functies worden samengebracht tot een synergetische, multidisciplinaire campus, waarbij de paardensport de belangrijke leidraad is. Om tot de hippische kenniscampus te komen zijn de niet-monumentale objecten (de schuur, varkensschuur en biggenschuur) gesaneerd. Het perceel biedt ruimte voor de herontwikkeling van de monumentale boerderij, wagenschuur, stal/hooischuur, en de nieuwbouw van verschillende functies.

De ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen als volgt worden samengevat, waarbij geldt dat er een globale weergave gegeven wordt van de toekomstige situatie, de definitieve invulling van het plangebied kan afwijken om tot een optimalere situatie te komen.

Herontwikkelingen Rijksmonumenten

- In de stal/hooischuur kunnen onderwijsruimtes, dagbesteding en een onderzoeksruimte worden ontwikkeld behorende bij de hippische sport.
- In de Rijksmonumentale boerderij kunnen naast stallen een restaurant/ontmoetingsruimte, studio's voor de studenten, vergaderruimten en een auditorium worden ontwikkeld. Het restaurant kan als dagbesteding/werkplek bemand gaan worden door de bewoners van de woon-zorgboerderij en zal kleinschalig zijn en voornamelijk ten dienste aan de campus zijn.
- In de wagenschuur kunnen flexwerkplekken gerealiseerd worden voor start-ups, betrokken bedrijven bij onderzoek op de campus en de beheerorganisatie van de campus. Direct ten zuiden van de wagenschuur zal de voormalige boomgaard in ere hersteld worden.

Nieuwe ontwikkelingen

- Onderwijsruimtes: Er worden onderwijsruimtes binnen het plangebied gerealiseerd, zowel voor praktijk als theorielessen. Het onderwijs zal over het gehele plangebied plaatsvinden, zowel in bestaande bebouwing als nieuwe bebouwing. De onderwijsruimtes zullen gebruikt worden door scholengemeenschap Lentiz.
- De zorgboerderij: de nieuwe zorgboerderij zal een 24/7 verblijfsmogelijkheid bieden voor circa 24 bewoners. De oppervlakte (footprint) van de zorgboerderij zal circa 750 tot 800 m^2 bedragen. Een groot deel van de dagbesteding van de toekomstige bewoners zal plaatsvinden binnen het plangebied.
- Een athletic skills parcours & Equi habitat: Op het eventingterrein kunnen zelfstandig en in samenwerking met de nabij gelegen paardensport manege Chardon hippische trainingen worden voorzien. Tevens kunnen het eventingterrein en het Equi habitat gebruikt worden voor de dagelijkse onderwijsdoeleinden, waarbij studenten praktijkonderwijs krijgen in het daadwerkelijk organiseren van evenementen.
- Buitenpiste: Er wordt een buitenpiste gerealiseerd met een oppervlakte van circa 1.500 m^2 ten behoeve van de manege en de toekomstige activiteiten met de paarden. In eerste instantie wordt de buitenpiste niet overdenkt, dit zou in de toekomst nog wel mogelijk zijn. Deze buitenpiste is kleinschalig in de opzet omdat deze in combinatie met het naastgelegen terrein van manege Chardon kan worden gebruikt. Hierdoor ontstaat efficiënt ruimte gebruik en worden er niet onnodig veel buitenpistes gerealiseerd.
- Gemeenschappelijke buitenruimte: In het midden en noorden van het plangebied wordt een gemeenschappelijke buitenruimte gerealiseerd met onder andere een terras, een orangerie en een moestuin. Hier komt het Citta slow principe tot uiting, gecombineerd met de hippische activiteiten. Ook wordt de mogelijkheid gecreëerd parallel aan de A4 een galloppeerbaan te realiseren als onderdeel van de hippische kenniscampus.
- Bedrijfswoning: Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid een bedrijfswoning te realiseren.

De functies die samenkomen binnen het kenniscentrum Equestrum zijn synergetisch en ondersteunen elkaar. De landelijke en hippische uitstraling die de campus met zich meebrengt, voorziet de bewoners van de zorgboerderij van de rust en ruimte die voor hen gewenst is. Op een kleinschalige wijze wordt er zorg verleend aan drie groepen van acht cliënten door een zorgverlener. Het eventingterrein en de Equi garden wordt gebruikt voor hippische evenementen, maar ook voor de dagelijkse onderwijs- en onderzoeksdoeleinden. De paarden op het terrein worden gebruikt voor onderwijs- en zorgdoeleinden, maar tegelijkertijd biedt de campus ook ruimte voor onderzoek en innovatie in de hippische sector. De aanwezige horeca en flexplekken zijn ondergeschikte functies ten dienste van met name de medewerkers, gerelateerde hippische bedrijven en studenten van Equestrum. In de horecagelegenheid worden ook de producten die zelf gekweekt worden in het kader van de Citta slow gedachte aangeboden.

De toekomstige ontsluiting van het plangebied wordt vormgegeven door zowel tijdelijke als definitieve oplossingen te bieden. In nader overleg tussen de gemeente Midden-Delfland en de initiatiefnemer zijn hier afspraken over gemaakt. Met de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein Hooipolder wordt overwogen om een gezamenlijke ontsluiting te realiseren. Omdat het bedrijventerrein nog niet gerealiseerd is worden eerst ook tijdelijke oplossingen bedacht, oplossingen die bij het niet realiseren van het bedrijventerrein ook afdoende zijn als definitieve ontsluiting.

Mogelijke oplossingen zijn het realiseren van parkeertransferia buiten het plangebied bij paardensport Chardon en ten noordoosten van het plangebied. Deze transferia zullen alleen gebruikt worden bij evenementen, de dagelijkse parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied gerealiseerd. Vanaf deze transferia kan het plangebied zowel per voet als bijvoorbeeld per paard en wagen en/of elektrische golfkarretjes bereikt worden. Ook kan gedacht worden aan een oplossing naast het onderhoudspad van Tennet dat vanaf de kruising Rijksstraatweg/Ommedijk naast het grondgebied van Chardon tot het plangebied loopt. De Ommedijk zelf zal gebruikt worden voor de dagelijkse bezoekers zoals de zorgverleners en onderwijzers, dit zijn beperkte verkeersbewegingen die passend zijn op de bestaande Ommedijk en het historische gebruik. in paragraaf 4.10 wordt het aspect parkeren en verkeer nader toegelicht en onderbouwd.

Ook spelen de herplanting van extra bomen en de realisatie van groen en water belangrijke rollen in de ontwikkeling van Equestrum, met als doel om het plangebied te verrijken. Dit wordt gerealiseerd mede middels de verbinding te zoeken met de bosschages aan de zuid- en noordkant van het plangebied en langs de Rijksweg A4.

In onderstaande afbeeldingen is een impressie gegeven van de toekomstige situatie binnen het plangebied. De definitieve indeling van het plangebied zal bij de aanvraag omgevingsvergunning duidelijk zijn. Voorliggend bestemmingsplan biedt genoeg flexibiliteit om binnen de nieuwe planologische kaders de optimale indeling van het plangebied te realiseren.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Voor de onderbouwing van voorliggend bestemmingsplan wordt de indeling van het plangebied zoals weergegeven op afbeeldingen 7 aangehouden, op basis hiervan zullen de maximale planologisch kaders vastgesteld worden.



Afbeelding 7: Schematische situatietekening toekomstige situatie, nog aan verandering onderhevig. (bron: Projectboek Equestrum)

Evenementen

Het organiseren van evenementen en het houden van wedstrijden is onlosmakelijk verbonden met de hippische sport. Het plangebied zal in de toekomstige situatie geschikt zijn om evenementen te organiseren en gasten te verwelkomen. Het organiseren van evenementen kan leiden tot een parkeerbehoefte en verkeersgeneratie, doorgaans dient onderzocht te worden dat dit opgevangen kan worden binnen het bestaande infrastructurele netwerk. Het plangebied is gelegen aan de Ommedijk, een weg met een beperkte capaciteit en bovendien een belangrijk onderdeel van het recreatieve fietsnetwerk. Om te voorkomen dat overlast ontstaat worden er verschillende maatregelen getroffen welke nader toegelicht worden in paragraaf 4.10.

Ten aanzien van evenementen is de volgende oplossing bedacht om het verkeersnetwerk te ontlasten. Nabij het plangebied is (zoals gesteld) de bestaande manege Chardon gelegen. Voor toekomstige evenementen binnen het plangebied zal vanuit de context van de Hippische as altijd samen kunnen worden gewerkt met Chardon. Chardon heeft bestaande rechten en vergunningen voor het organiseren van evenementen, dit aantal zal met de komst van Equestrum niet uitgebreid worden. Het enige verschil is dat de evenementen over de twee locaties verdeeld kunnen worden, waarbij de intentie is zoveel mogelijk evenementen gezamenlijk te organiseren. Om de recreatieve functie van de Ommedijk niet nadelig te beïnvloeden wordt gewerkt met transferia en langzaam verkeer verbindingen tussen beide locaties. In paragraaf 4.10 wordt hier nader op ingegaan, ook wordt toegelicht op welke wijze dit geborgd is in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

2.4 Beeldkwaliteitsparagraaf

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid eenvoudiger, transparanter en toegankelijker gemaakt voor initiatiefnemers in Zuid-Holland. Het beleid kan nu modulair worden aangepast en daarmee kan het Omgevingsbeleid doorontwikkeld worden richting inwerkingtreding van de Omgevingswet. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

De provincie Zuid-Holland zet in op ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteitskaart laat zien hoe de provincie hier invulling aan geeft. Bij de kaart zijn richtpunten geformuleerd die aangeven hoe de provincie met waarden en kenmerken wil omgaan. Aan gemeenten de opgave om een motivering op te stellen als het bestemmingsplan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bij voorkeur vastgelegd in een beeldkwaliteitsparagraaf zoals deze. Het opstellen van een beeldkwaliteitsparagraaf is nodig als de ontwikkeling raakt aan één van de richtpunten uit de kwaliteitskaart of in een bijzonder of kwetsbaar gebied ligt. Uit deze motivering moet blijken dat de ruimtelijke kwaliteit tenminste gelijk blijft. Deze beeldkwaliteitsparagraaf is opgesteld op basis van de *'Handleiding opstellen beeldkwaliteitsparagraaf'* van de provincie Zuid–Holland zoals gepubliceerd in maart 2016. Aanvullend op deze beeldkwaliteitsparagraaf heeft de initiatiefnemer een visie op de buitenruimte van Equestrum opgesteld waarvan delen terugkomen in deze beeldkwaliteitsparagraaf. De gehele visie is toegevoegd als bijlage 1.

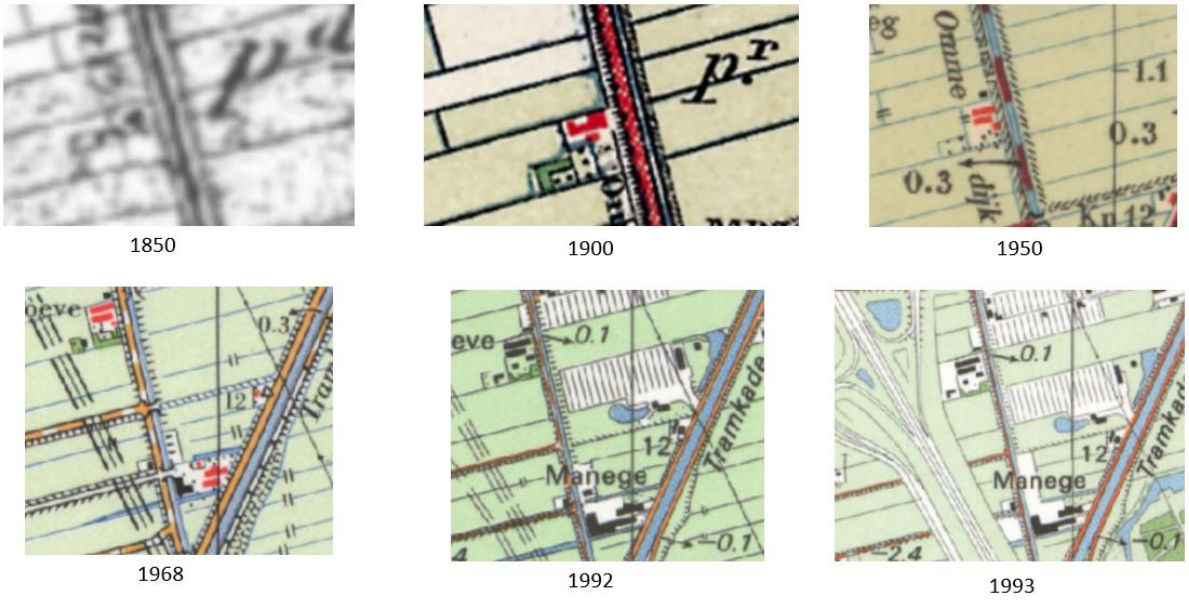
Voorliggende beeldkwaliteitsparagraaf bevat de volgende onderdelen, waarbij steeds verder wordt ingezoomd op het landschap tot de toekomstige bebouwing, met de kwaliteitskaart als belangrijk richtpunt:

- Het landschap;
- Landschappelijke en stedelijke structuren;
- De kavel(s);
- De gebouwen.

Het plangebied aan de Ommedijk 3 valt op de kwaliteitskaart alleen binnen de 'Laag van de ondergrond' en 'Laag van stedelijke occupatie'. De doelstelling die de provincie binnen deze lagen nastreeft zal terugkomen in de ruimtelijke ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt.

1. Het landschap

De ontstaansgeschiedenis van het landschap staat in deze subparagraaf centraal. Indien aanwezig kan aan de hand van historische kaarten en foto's inzicht gegeven worden in het verhaal van het landschap, hiermee kan het huidige landschap verklaard worden. In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de belangrijkste waarden van het landschap en wordt besproken wat behouden, hersteld of versterkt moet worden.



Afbeelding 8: Ontstaansgeschiedenis plangebied (Bron: Topotijdreis)

Op basis van de bouwhistorische verkenning (zie Bijlage 3) dateert de eerste bebouwing (het erf) binnen het plangebied van voor 1712. Op basis van de Cruquiuskaart kan geconcludeerd worden dat de eerste bebouwing binnen het plangebied dateert van voor 1712. Het betrof ook een boerderij, maar deze boerderij is hedendaags niet meer aanwezig. De huidige boerderij, hooischuur, de wagenschuur en de toegangspoort (de Ommedijkerhoeve) zijn in 1902 door de Fundatie van Renswoude gesticht.

Tot circa 1960 zijn er weinig tot geen veranderingen zichtbaar binnen en/of nabij het plangebied. In 1968 is voor het eerst manege Chardon zichtbaar op de topografische kaarten. De hippische sport deed hiermee zijn intrede in het buitengebied van Schipluiden/Den Hoorn en nabij het plangebied. De manege van Chardon werd gedurende de volgende decennia verder uitgebreid en kreeg een steeds belangrijkere functie en invloed op de omgeving. Binnen het plangebied is niet of nauwelijks verandering te zien op de kaarten, de boerderij functioneerde zelfstandig en werd ruimtelijke niet of nauwelijks van buitenaf beïnvloed. Verder zijn geen ontwikkelingen aan het lint 'Ommedijk' waarneembaar.

De kwalitatieve waarde van de Ommedijk 3 bleef tot 1992 vrijwel hetzelfde. Alhoewel Den Hoorn zich steeds verder ontwikkelde, bleef de afstand van bebouwing tot de Ommedijk 3 nog altijd aanzienlijk.

In 1993 werd de Rijksweg A4 aangelegd en de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied aanzienlijk aangetast. In de huidige situatie ligt de doorgaande Rijksweg A4 op circa 100 – 120 meter afstand van het plangebied, de afrit ligt op een afstand van 70 meter nog dichterbij. Het ontstaan van knooppunt 'Den Hoorn', alhoewel belangrijk voor de bereikbaarheid van Den Hoorn en omgeving, heeft een grote (negatieve) impact gehad op de kwalitatieve waarde binnen het plangebied. Ten oosten van het plangebied is nog een grote open vlakte gelegen, belangrijk voor de zichtlijnen op en vanaf het plangebied. In het bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder – Oost' geldt ter plaatse de enkelbestemming 'Bedrijf – Uit te werken' waardoor het planologisch mogelijk is geworden middels een uitwerkingsplan een modern bedrijventerrein te ontwikkelen. De unieke ligging van de Ommedijk 3 zou bij een eventuele ontwikkeling van het bedrijventerrein nog meer ingesloten komen te liggen.

Op basis van de geschiedenis kan geconcludeerd worden dat de Ommedijk 3 steeds verder in het nauw gekomen is en (planologisch) aan alle zijden omringd en beïnvloed wordt door het intensiveren van de ruimte. De ruimtelijke kwaliteit is hierdoor ook steeds verder in het geding gekomen binnen het plangebied. De Rijksmonumentale boerderij aan de Ommedijk 3 is door de ontwikkelingen in de omgeving steeds geïsoleerder komen te liggen. Derhalve is het noodzakelijk dat de Rijksmonumentale Ommerdijker-Hoeve nu een eigen ontwikkeling kan doormaken. De ontwikkeling zal niet alleen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, maar versterkt de specifieke cultuurhistorische kwaliteiten die door de jaren heen steeds verder verloren zijn gegaan. De ontwikkeling zal ervoor zorgen dat de Ommedijk 3 duurzaam behouden kan blijven en niet volledig zal verdwijnen door de omliggende ruimtelijke ontwikkelingen.

2. Landschappelijke en stedelijke structuren

De verbanden tussen de verschillende structuren in het landschap staan in deze subparagraaf centraal. De verschillende onderdelen die samen de dynamiek in en rondom het plangebied verklaren. Belangrijke aspecten zijn grondgebruik van het gebied, kwaliteiten en knelpunten van het landschap, belangrijke zichtlijnen, de opbouw van een lint, recreatieve functie en verkeersfunctie.

In deze subparagraaf is de link met de 'laag van de ondergrond' van de kwaliteitskaart van belang. Het plangebied ligt grotendeels binnen de aanduiding 'Bijzonder reliëf – oude stroomgordels en geulafzettingen'. De richtpunten binnen deze aanduiding:

- Ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand;
- Waar mogelijk worden de archeologische waarden van deze structuren meer herkenbaar gemaakt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De voorgestelde ontwikkeling vindt deels plaats in bestaande bebouwing en deels in nieuwbouw. De ontwikkeling tast de bestaande patronen in het landschap niet aan. Ter plaatse van de nieuwe paardenpiste wordt geen bestaand waardevol reliëf aangetast. De nieuwe gebouwen worden gerealiseerd in lijn met de reeds gesloopte en bestaande gebouwen, hierdoor worden er geen bestaande zichtlijnen dichtgezet. In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in relatie tot het omliggende landschap weergegeven, daarbij zijn ook de belangrijke zichtlijnen weergegeven.



Afbeelding 9: Schematische weergave omliggende landschappen. Plangebied is met rood weergegeven. (Bron: Visie buitenruimte Equestrum)

Ook zal de ontwikkeling financieel draagvlak creëren waarmee de binnen het plangebied aanwezige Rijksmonumenten duurzaam ontwikkeld en onderhouden kunnen worden met behoud van een landelijke opzet. De ligging van Rijksmonumenten zijn een goede indicatie over de situering van bebouwing in het vroegere landschap. Duurzaam behoud van deze Rijksmonumenten draagt bij aan het behoud en herkenbaar houden van de ontstaansgeschiedenis van het omliggende landschap van Den Hoorn.

Kwaliteiten en knelpunten

De Rijksmonumenten binnen het plangebied voegen veel kwaliteit toe aan de omgeving van het plangebied. Zoals onder subparagraaf 1 reeds aangegeven is het plangebied steeds verder in het nauw geraakt door verschillende ruimtelijke ontwikkelingen. De Ommedijk 3 en manege Chardon vormen de enige bebouwing aan het zuidelijke gedeelte van het lint 'Ommedijk'. Behoud en versterking van de Ommedijk 3 zijn noodzakelijk om de ruimtelijke kwaliteit en de relatie met het verleden te behouden.

Belangrijke zichtlijnen

Met de realisatie van de Rijksweg A4 in1992 zijn de zichtlijnen richting de achterliggende 'Klaas Engelbrechtspolder' aangetast. De Ommedijk 3 ligt direct naast het knooppunt alwaar de ruimtelijke impact van de Rijksweg A4 veruit het grootste is ten aanzien van de zichtlijnen. De ontwikkeling zal geen nieuwe zichtlijnen mogelijk maken, bij de inrichting van het plangebied zal wel rekening gehouden worden met de bestaande zichtlijnen zoals weergegeven op afbeelding 9. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat van volledig vrije zichtlijnen door de aanwezigheid van de A4, het talud, de geluidsschermen en bestaande bomen geen sprake is.

Opbouw van het lint

Het lint 'Ommedijk' wordt door de (nieuwe) Zuidhoornseweg gesplitst in een noordelijk en zuidelijk gedeelte. Het noordelijke gedeelte is aanzienlijk korter, de aanwezige bebouwing wordt volledig omsloten met verschillende wegen behorende bij het knooppunt. Het zuidelijke gedeelte wordt gekenmerkt door de boerderij aan de Ommedijk 3 en manege Chardon. Met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling blijft de bebouwing geconcentreerd op de historisch gezien bekende locatie.

Recreatieve functie en verkeersfunctie

Het plangebied heeft zelf geen relevante verkeersfunctie in de bestaande situatie anders dan een ontsluitingsfunctie voor de aanwezige percelen. Wel is duidelijk te zien dat de belangen van mobiliteit en de verkeersfunctie een grote impact hebben gehad op de ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 4.10 en bijlage 14 is nader ingegaan op de verkeerssituatie in en rondom het plangebied, daarbij wordt ook het wegprofiel van de Ommedijk in de toekomstige situatie besproken. In het kader van een goede belangenafweging zijn ook overige opties tegen elkaar afgewogen, ook deze zijn besproken.

Het plangebied zal in de toekomst een bijdrage leveren aan de recreatieve beleving van het buitengebied van de gemeente Midden-Delfland. Equestrum zal bijvoorbeeld voor fietsers en wandelaars de beleving van het buitengebied versterken, tevens zal aansluiting gezocht worden bij de bestaande recreatieve ruiterpaden in de omgeving. De Ommedijk maakt al onderdeel uit van de fietsroute Schiedam - Den haag Wateringse Veld.

3. De kavel(s)

In deze subparagraaf wordt de opbouw en de schaal van de kavel weergegeven. De toekomstige uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit en de aard en positie van de te realiseren gebouwen staan centraal. Ten aanzien van de kwaliteitskaart is de 'laag van stedelijke occupatie' van belang om de ruimtelijke ontwikkeling juist op deze kavel(s) te motiveren.

Het plangebied heeft de aanduiding 'Stads- en dorpsranden'. Richtpunt binnen deze aanduiding:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

De ontwikkeling van een hippische kenniscampus past binnen een stads- en dorpsrand. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen. Vele in de randen tussen stedelijk en landelijk gebied gelegen boerderijcomplexen worden bestemd naar woon-zorgboerderijen. De ontwikkeling van een hippische kenniscampus met o.a. een sportfunctie en maatschappelijke functie is passend binnen onderhavig plangebied.

Ten oosten van het plangebied ligt een groot bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf – Uit te werken', een hippische kenniscampus (inclusief manege) met een agrarische uitstraling vormt de gewenste overgang tussen (toekomstig) stedelijk en landelijk gebied aan de dorpsrand van Den Hoorn. Indien het bedrijventerrein Hooipolder niet gerealiseerd wordt, is Equestrum nog steeds een passende invulling om de overgang tussen het landelijk gebied en de A4 te verzachten.

Uitgangspunten ruimtelijke ontwikkeling



Afbeelding 10: Gewenste toekomstige situatie (schetsvariant, definitieve ontwerp kan nog wijzigen)

In de uitwerking van het plangebied is het hoofddoel om het agrarische karakter van de locatie te versterken. De huidige agrarische functie springt door de omliggende functies (snelweg en toekomstig bedrijventerrein) minder in het oog, daarmee is de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit niet optimaal. Wel is het toekomstige ensemble van Equestrum zichtbaar vanaf het viaduct over de Rijksweg A4 richting de Zuidhoornseweg.

De hoofdopzet van de kavel en de gebouwen zal aansluiten bij de bestaande Rijksmonumentale panden en bouwwerken, het ruimtelijke concept betreft hoofdzakelijk kloeke volumes (schuren) rondom en aansluitend aan het historische erf. De nieuwe gebouwen zullen dezelfde oriëntatie hebben als de monumentale gebouwen, deze oriëntatie volgt uit het omliggende slotenpatroon van de polder haaks op de Ommedijk.

Groene inrichting

Het plangebied zal een groene invulling krijgen, waarbij aansluiting gezocht wordt bij de bestaande groenstructuren en de bestaande gebiedseigen vegetatie en beschoeiing. De gebiedsvisie Equestrum (bijlage 1) geeft ook een kader voor de groenvoorzieningen binnen het plangebied. De gebiedsvisie zal bij de definitieve uitwerking van het landschapinrichtingsplan als kader dienen.

Het overige gedeelte van het plangebied zal zo groen mogelijk worden ingericht om de landelijke uitstraling te waarborgen. De groenvoorzieningen zullen over de gehele kavel(s) verdeeld worden, op deze wijze wordt de toevoeging van kloeke bouwwerken ook binnen het plangebied gecompenseerd. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit op het erf ten goede, maar versterkt ook de relatie met het omliggende gebied. Specifieke voorbeelden van groen op het erf is bijvoorbeeld de historische moestuin, de herontwikkeling biedt ruimte om deze te laten herleven. Afbeelding 10 geeft een impressie van de beoogde toekomstige situatie binnen het plangebied.

De nieuwe situatie laat tevens de groene verbinding zien tussen de zuidelijke en noordelijke bosschages. Binnen de groene inrichting zal tevens de herplantplicht, die voortkomt het kappen van enkele bomen op het zuidelijk perceel, worden gerealiseerd. De definitieve invulling van het plangebied dient de landschappelijk kwaliteiten van het plangebied uit te dragen.

4. De gebouwen

Deze subparagraaf gaat over de specifieke eigenschappen van de huidige en toekomstige gebouwen binnen het plangebied. Belangrijke aspecten zijn de kap – en goothoogte, materiaalgebruik en de algemene uitstraling. In deze subparagraaf zal aan de hand van verschillende impressies een beeld van de toekomstige situatie geschetst worden.

Globaal bestemmingsplan

Het bouwplan zal op detailniveau gedurende de bestemmingsplanprocedure nog in ontwikkeling blijven. Het is de wens van zowel de gemeente als de initiatiefnemer dat er nog enige flexibiliteit binnen het plangebied mogelijk is. De flexibiliteit zit met name in de positionering van de nieuwe bouwwerken en functies, de materialisering en typologie zal niet wijzigen. Desondanks biedt de voorliggende beeldkwaliteitsparagraaf een goed kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

Behoud en versterken van de Rijksmonumenten is van belang om de gewenste ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied te behalen. De Rijksmonumenten zijn in de huidige situatie niet in optimale staat, het verval van de Rijksmonumenten heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit zowel binnen het plangebied als de nabije omgeving. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de huidige situatie in het plangebied en de staat van de Rijksmonumenten (d.d. 2020, de niet monumentale schuurtjes ten westen van de rijksmonumenten zijn inmiddels gesaneerd).



Afbeelding 11: Overzicht huidige situatie



Boerderij



Hooischuur



Wagenschuur



Entree/toegangshek

Afbeelding 12: Huidige situatie Rijksmonumenten 'Ommedijk 3' (bron: foto's initiatiefnemer)

Het plangebied zal een menging van functies mogelijk maken, verbonden aan de hippische kenniscampus. In de verschillende bouwwerken binnen het plangebied wordt ruimte geboden aan een hippische MBO opleiding met toegewezen practoraat, studio's voor studenten, kantoorruimtes/flexplekken, recreatieve functies, een zorgboerderij, een restaurant, (onderwijs)stallen, een laboratorium voor veterinair onderzoek en een hippisch onderzoekscentrum. Daarnaast zullen er sportfaciliteiten aanwezig zijn ten behoeve van de paardensport. Deze functies zullen worden ondergebracht in de bestaande Rijksmonumenten en in nieuwe bebouwing.

De Rijksmonumenten

Het agrarisch erfgoed krijgt extra aandacht bij de herontwikkeling van de bebouwing. Door de nieuwe functies toe te staan, en de exploitatie hiervan, wordt behoud van het erfgoed mogelijk. De ontwikkelingen binnen de Rijksmonumenten zullen afgestemd worden met de Rijksdienst voor cultureel Erfgoed (RCE). Het doel is om zoveel mogelijk de huidige situatie te behouden, aanpassingen zullen alleen gedaan worden als een bijdrage geleverd wordt aan het behoud en de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarde. Een voorbeeld hiervan is de realisatie van een oude karnemolen als bouwwerk waarin alle technische- en facilitaire voorzieningen kunnen worden ondergebracht.

Bij de Rijksmonumentale bouwwerken zal niks wijzigen in de kap- en goothoogte, alleen een toevoeging van dak-koekoeken en/of dakkapellen ten behoeve van enkele studio's op de verdieping is mogelijk. De exacte positionering hiervan zal in samenspraak met de gemeente en de RCE moeten worden bepaald. Om tot een functionele mix van functies te komen zullen alle rijksmonumenten (behoudens de entreepoort) gebruikt worden voor de mogelijke functies in relatie tot de hippische kenniscampus.

Nieuwe gebouwen

De gebouwen zijn opgezet op basis van een erf concept, hiermee wordt de boerderij typologie aan de Ommedijk doorgezet. Door aansluiting te zoeken met de bestaande bebouwing wordt de historische functie binnen het plangebied verduidelijkt. Dit draagt bij aan het behoud van de specifieke waarden die de Ommedijk 3 vertegenwoordigt.

Zorgboerderij

De ontwikkeling van de zorgboerderij zal samen met een zorgpartij worden uitgewerkt. De impressie in afbeelding 13 geeft een voorlopige weergave van de toekomstige zorgboerderij. Het ruimtelijke concept van de gebouwen kan gekarakteriseerd worden als 'agrarisch – industrieel'. Uitgangspunten voor de zorgboerderij zijn kloeke volumes met een kap, een functioneel agrarische uitstraling en een geheel dat zich onderscheid door een zorgvuldige detaillering en bijzonder materiaal gebruik.



Afbeelding 13: Impressie toekomstige zorgboerderij (bron: Projectboek Equestrum)

Onderwijs en dagbesteding

Net als de zorgboerderij is ook het onderwijsgebouw nog in ontwikkeling. Ook voor deze gebouwen wordt aansluiting gezocht bij de boerderijtypologie en kan het ruimtelijke concept van de gebouwen gekarakteriseerd worden als 'agrarisch – industrieel'. Uitgangspunt voor het onderwijsgebouw is wederom een kloek volume met een kap, een functioneel agrarische uitstraling, zorgvuldige detaillering en materiaal gebruik.

Naast de aansluiting op de bestaande bebouwing is deze typologie ook passend bij de toekomstige functie. De locatie van de piste en paddocks (voor de paarden) wordt op basis van de definitieve posities van de gebouwen bepaald. Uitgangspunt is dat ze een bijdrage leveren aan het realiseren en versterken van het agrarische karakter van het plangebied.



Afbeelding 14: Impressie mogelijk toekomstige uitbreiding Equestrum

Hoofdstuk 3 Relevante beleidskaders

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt ook om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al deze opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen maken.

De NOVI wordt opgesteld als voorbereiding op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Doorwerking planinitiatief

De NOVI kent, net als de voorheen geldende SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte), een hoog abstractie niveau waardoor er weinig directe opgave op het voorliggend bestemmingsplan van toepassing zijn. Onderhavig planinitiatief betreft de herontwikkeling van een (voormalig) agrarisch perceel, inclusief de aanwezige rijksmonumenten, tot een hippische kenniscampus. Het planinitiatief draagt bij aan de ambitie duurzaam economisch groeipotentieel te realiseren, in dit geval specifiek voor de hippische sector.

Kenniscampus Equestrum is geënt in een stichting met bestuursleden uit het bedrijfsleven en onderwijs en maakt deel uit van een netwerk waarin de partners de ambitie hebben om de kansen die er liggen voor de hippische sector in deze regio de komende jaren waar te maken. Equestrum is daarbij als aanjager en katalysator voor cross-overs naar de sport, de internationale handel & business, vrijetijdsbeleving & welbevinden en hippische kennisontwikkeling essentieel. Voorliggend planinitiatief draagt bij aan een vergroting van de economische potentie van de hippische sector. De NOVI vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoer van voorliggend bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte. De Ladder streeft een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten na.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking als lastig ervaren. Daarom is op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking en 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."

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is gespecificeerd in het Bro als: "*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen"*.

Blijkens de Nota van Toelichting (2017) worden onder "andere stedelijke voorzieningen" als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, Bro, verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure. De Afdeling hecht er aan de volgende uitgangspunten te noemen, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Relevant voor onderhavig ontwikkeling zijn:

- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.
- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m2, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.
- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een van de andere in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro genoemde stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m2, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.
- Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m2 of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m2, dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Doorwerking planinitiatief

Nu is vastgesteld dat onderhavige ontwikkeling bestempeld moet worden als stedelijke ontwikkeling is het noodzakelijk de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Om de Ladder succesvol te doorlopen dient zowel de behoefte als de (mogelijke) noodzaak tot bouwen buiten bestaand stedelijk gebied onderbouwd te worden. Binnen het plangebied worden verschillende functies mogelijk gemaakt dus dient de behoefte aan deze functies aangetoond te worden.

- *Behoefte aan de ontwikkeling*

De hippische sector in Nederland heeft een omzet tussen de 1,5 en 2 miljard euro. De economische waarde van de export van paarden alleen al bedraagt 276 miljoen euro. In Nederland zijn daarbij 1,2 miljoen paardensportvolgers en 400.000 actieve ruiters. Er zijn in Nederland 450.000 paarden en 200.000 mensen lid van de Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie (KNHS). Daarvan hebben 135.000 leden één of meerdere eigen paarden. Totaal zijn er 10.000 paarden(sport)bedrijven en 3.000 ruitersportcentra en -verenigingen. Daarnaast is Nederland grootleverancier van bondscoaches, trainers en chef d'equipes over de hele wereld. Nederlandse ruiters en hun kennis zijn een zeer gerespecteerd 'A-merk' in de wereld. Ruiters van over de hele wereld reizen veelvuldig naar Nederland om hier paarden te kopen. Er is grote vraag naar in Nederland gefokte sportpaarden. In de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag (MRDH) zijn er alleen al 140 hippische bedrijven. Hier zijn 500 mensen werkzaam. Er zijn 10.000 paardensporters. Daarbij is een kwart van de Nederlandse maneges gevestigd in deze metropoolregio waaronder 20 topbedrijven.

De locatie in de gemeente Midden-Delfland is centraal gelegen in de regio en is daarom een gunstige locatie om netwerken, expertise, kwalificaties en economische bedrijvigheid te verbinden. In de regio zijn deze kwaliteiten reeds aanwezig. Equestrum is niet één van de vele hippische bedrijven, het vormt de toekomstige verbinding tussen alle facetten van de hippische sector, zowel nationaal en internationaal. Equestrum is nodig om onze internationale positie in de hippische wereld te behouden en door te ontwikkelen, dat is van groot belang voor de werkgelegenheid, de topsport en alle lokale economieën die (mede) afhankelijk zijn van de economie die de hippische sport brengt. Het CHIO, een evenement op wereldformaat, vindt bijvoorbeeld plaats in de regio en zorgt daarmee voor een groot internationaal netwerk.

Tevens wordt de regio gekenmerkt door vele maneges en stallen. De expertise is daarmee aanwezig en door binnen Equestrum ruimte te bieden aan een hippische mbo-opleiding wordt hier ook een kwalificatie aan verbonden. Tevens worden de MRDH en de provincie Zuid-Holland gekenmerkt door een hoge mate van economische bedrijvigheid. Deze kwaliteiten worden verbonden door het oprichten van een hippische kenniscampus centraal gelegen in de regio.

De realisatie van een zorgboerderij draagt bij aan de doelstellingen van de gemeente Midden–Delfland. In haar woonvisie (2011-2025) geeft de gemeente Midden-Delfland aan te willen inspelen op een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn. De gemeente voelt zich als overheid medeverantwoordelijk voor het huisvesten van deze kwetsbare groepen. De ontwikkeling van een zorgboerderij past binnen deze doelstellingen. Bovendien dragen de specifieke functionele en landelijke kwaliteiten van het plangebied bij aan de eisen van de beoogde zorginstelling en zorgbehoevenden. De campus biedt vanwege de ligging voldoende ruimte en rust, bovendien kan de dagbesteding plaatsvinden binnen het plangebied. De locatie en de opzet van de hippische campus biedt de unieke mogelijkheid om de huisvesting en de dagbesteding met elkaar te combineren. Hierbij dient gedacht te worden aan dagbesteding in de vorm van paardenverzorging, onderhoud- en hovenierswerkzaamheden hovenierswerk- en cateringwerkzaamheden.

Equestrum werkt samen met scholengemeenschap Lentiz voor de huisvesting van studenten die interesse hebben in een carrière binnen de hippische sector. Zo krijgen studenten die van ver moeten komen de mogelijkheid om (kortstondig) dichtbij de opleiding te wonen. Daarbij is het voor het beheer van de campus van belang dat de campus behuisd wordt door mensen met hippische kennis. In samenwerking met het nabijgelegen manege bedrijf Chardon zullen stageplekken gecreëerd worden voor de studenten. Bovendien zullen de leerlingen les krijgen op de kenniscampus, zo wordt praktijk en theorie op een ideale manier gecombineerd.

Het restaurant en de ontmoetingsplek die ter plaatse gerealiseerd worden dienen grotendeels voor de gebruikers van de kenniscampus zelf. De kantoorruimtes worden alleen gebruikt door medewerkers en gebruikers van de hippische kenniscampus, of betrokken bedrijven bij de campus, bij voorkeur start-ups vanuit hippische innovatie. De wens is om vanuit Equestrum innovatie en onderzoek te ondersteunen op gebieden als gezondheid, voeding, welbevinden en cultuur.

Unieke kracht Equestrum

In bovenstaande uiteenzetting zijn de verschillende onderdelen van Equestrum toegelicht zoals wonen, zorg, educatie, economie en de hippische sport. Het unieke aan Equestrum is dat al deze zaken verbonden worden op één locatie, dit zorgt voor een synergie die elders niet behaald kan worden. Equestrum kan als centraal gelegen kenniscampus de aanjager zijn die de regio en de hippische economie versterken en daarmee de leidende rol van Nederland in de internationale hippische wereld bevestigen.

- *Buiten bestaand stedelijk gebied?*

Het plangebied wordt op de provinciale kwaliteitskaart aangemerkt als stads- en/of dorpsrand. Het perceel is in de huidige situatie reeds bebouwd en heeft het deels de bestemming wonen. Ook op de enkelbestemming 'tuin' is in de huidige situatie reeds bebouwing toegestaan en ook aanwezig.

De indeling van het perceel zal veranderen en de totale oppervlakte aan bebouwing zal (ook na sloop enkele bestaande gebouwen) toenemen. Het perceel ligt ingesloten tussen de A4 en een locatie van enkele hectares met de enkelbestemming 'Bedrijf – uit te werken'. Formeel gezien ligt het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied, maar met de realisatie van de Rijksweg A4 en de (mogelijk toekomstige) ontwikkeling van het ten oosten gelegen bedrijventerrein is van een puur landelijk gebied geen sprake meer. Ondanks dat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen, wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. De monumentale status van de bestaande boerderij wordt in ere hersteld, waarbij er gepoogd wordt het plangebied zo landelijk mogelijk in te vullen. Dit is nader toegelicht in de Beeldkwaliteitsparagraaf. Daarbij leent een hippisch kenniscentrum zich beter voor een buitenstedelijke locatie dan een binnenstedelijke locatie, gezien de aard van de beoogde activiteiten. Specifiek voorziet de campus in een zorgfunctie voor mindervaliden. Vanuit deze doelgroep is er behoefte aan een landelijke omgeving die rust en ruimte met zich meebrengt. Om deze reden is het juist gewenst dat de hippische campus aan de rand van het buitengebied wordt gesitueerd, en niet binnen de drukte van het binnenstedelijk gebied.

Door alleen gebruikers toe te staan die verbonden zijn aan de hippische kenniscampus kan het gebruik van deze gronden voor bijvoorbeeld kantoren en (startende) bedrijvigheid onderbouwd worden. Door de onderlinge samenhang van de verschillende functies wordt waarde gecreëerd die op bestaande locaties (in bestaand stedelijk gebied) niet mogelijk is. Bedrijven die niet verbonden zijn aan de hippische kenniscampus zijn niet toegestaan, daarmee wordt leegstand op bestaande locaties voorkomen. De verplichting tot verbondenheid aan de hippische kenniscampus is ook vastgelegd in de regels.

Op de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland is het plangebied aangeduid als ''Stads- en dorpsranden'. Ontwikkelingen aan de stads- en/of dorpsrand dienen bij te dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit. De ontwikkeling van een hippische kenniscampus is passend binnen een stads- en dorpsrand. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het Bro geen belemmering vormt voor voorliggend bestemmingsplan.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden, waarvan de geconsolideerde versie op 1 januari 2017 beschikbaar is gesteld. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen die genoemd zijn in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inmiddels het NOVI). De 14 nationale belangen in de Barro zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. mainportontwikkeling Rotterdam;
3. kustfundament;
4. grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. defensie;
7. hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. elektriciteitsvoorziening;
9. buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. ecologische hoofdstructuur;
11. primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
14. Ruimtereservering parallel Kaagbaan.

Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen en beheersverordeningen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking planinitiatief

Een klein deel van het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied valt binnen het nationale belang 'elektriciteitsvoorziening'. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het nationale belang en de daarvoor aangewezen gronden weer. Planologisch is dit belang in het (voorheen) vigerende bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder - Oost 2013' verankerd middels de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - magneetveldzone'. Om de huidige en toekomstige elektriciteitsvoorziening te kunnen garanderen, zonder dat de gezondheid van mensen in het geding komt, is deze gebiedsaanduiding opgenomen.

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - magneetveldzone' geldt dat:

a. geen gevoelige bestemming is toegestaan en niet ten behoeve van een gevoelige bestemming mag worden gebouwd.

De gebiedsaanduiding zal in voorliggend bestemmingsplan één op één worden overgenomen om zowel de toekomstige elektriciteitsvoorziening als de gezondheid van de toekomstige bewoners/gebruikers van het plangebied te kunnen garanderen.



Afbeelding 15: Ligging plangebied binnen het Barro, belang 8 'elektriciteitsvoorziening' (bron: ruimtelijke plannen)

Het Barro kent voor het overige geen kaders, directe uitgangspunten of uitvoeringsprogramma's die op de voorliggend initiatief van toepassing zijn. Het planinitiatief draagt niet bij aan de overige nationale belangen en doelen gesteld in het Barro, maar vormt ook geen belemmering.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie op 1 april 2019 vastgesteld door de provincie Zuid-Holland is opgesteld in het kader van de Omgevingswet die in 2022 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie vat de visie, ambities en opgaven voor de provincie samen in de omgevingsvisie. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang worden ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking;
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;
- Energievoorziening.

Naast de inleiding zijn het 'Programma Ruimte' en de 'Kwaliteitskaart' onderdeel van de Omgevingsvisie. Het 'Programma Ruimte' bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het dan om locatie specifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie.

De kwaliteitskaart is weergeven in de 'bijlage ruimtelijke kwaliteit' waarin vier kaartlagen afzonderlijk zijn opgenomen en toegelicht. De kwaliteitskaart bevat de volgende lagen:

- Laag van de ondergrond. Dit gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen;
- Laag van de cultuur-en natuurlandschappen. Dit gaat over de laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut;
- Laag van de stedelijke occupatie. Deze gaat over de steden en dorpen en hun onderlinge netwerken;
- Laag van de beleving. Dit gaat over identiteit en (recreatieve) beleving.

De lagen in de kwaliteitskaart hebben een relatie met elkaar. De lagen bevatten richtpunten die de bestaande kenmerken en waarden beschrijven. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten deze kenmerken en waarden een rol spelen bij de overweging, de plaatsing en de vormgeving van het initiatief.

Doorwerking planinitiatief

Voorliggend planinitiatief past op verschillende manieren binnen de omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische waarden door het herontwikkelen van de aanwezige Rijksmonumenten. De landschappelijke inpassingen met erven met half verharding en met het creëren van voldoende water binnen het plangebied draagt Equestrum bij aan een klimaat adaptieve ontwikkeling. De financiële draagkracht voor het onderhoud van de Rijksmonumenten wordt aanzienlijk vergroot met de vestiging van Equestrum, een goed en net onderhouden perceel en de daarop aanwezige gebouwen is immers aantrekkelijker voor de bedrijfsvoering. De kans op verpaupering van het waardevolle rijksmonument neemt door onderhavig plan aanzienlijk af. De realisatie van de hippische kenniscampus en de daaruit voortkomende werkgelegenheid zorgt bovendien voor een impuls van de plaatselijk economie van Midden-Delfland. Daarnaast zal het project Equestrum als geheel een impuls geven aan de hippische branche in de hele regio.

De kwaliteitskaart van de provincie is in paragraaf 2.4 reeds uitgebreid doorlopen. Hierbij is de conclusie getrokken dat de ontwikkeling passend is binnen doelen en uitgangspunten van de kwaliteitskaart.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Midden-Delfland

De gemeente Midden-Delfland heeft haar omgevingsvisie ter voorbereiding op de Omgevingswet opgesteld. De omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie Middel-Delfland. In de omgevingsvisie is een integrale vooruitblik gegeven op de fysieke leefomgeving tot het jaar 2040. Concreet betekent dit dat de omgevingsvisie niet alleen om ruimtelijke vraagstukken gaat, maar ook over sociale en economische vraagstukken en ontwikkelingen. De omgevingsvisie omvat hiermee het geheel van ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur en cultureel erfgoed.

De omgevingsvisie van een gemeente is zelfbindend. Dat betekent dat voor de omgevingsvisie Midden-Delfland alleen de gemeente zich bindt aan de ambities en doelstellingen die er in staan. Dat geldt ook voor de nationale omgevingsvisie (NOVI) en de provinciale omgevingsvisie (POVI), die zijn bindend voor respectievelijk het rijk en de provincie Zuid-Holland. Voor inwoners en initiatiefnemers geeft de omgevingsvisie helderheid en duidelijkheid over mogelijk ruimtelijke ontwikkeling.

Doorwerking planinitiatief

De omgevingsvisie gaat specifiek in op de ontwikkeling van de hippische kenniscampus Equestrum. Op de globale structuurvisiekaart van de gemeente wordt Equestrum afgebeeld ter hoogte van het plangebied. Voorliggend planinitiatief betreft het oprichten van deze gewenste hippische kenniscampus. De gemeente heeft als ambitie verschillende recreatieve poorten en recreatieve routes voor fietsen, wandelen maar ook paardrijden te realiseren. De locatie en de nabije omgeving zijn daar bij uitstek geschikt voor. Met de realisatie van Equestrum wordt de verbinding tussen de dorpskern Den Hoorn en het recreatieve, cultuurhistorische landschap versterkt. Voorliggend planinitiatief versterkt de cultuurhistorische beleving van het lint de Ommedijk en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Equestrum vormt als poort het startpunt vanuit noordelijke richting voor het recreatieve gebruik van het fiets- en ruiterpadennetwerk van Midden-Delfland.



Afbeelding 16: Uitsnede structuurkaart Den Hoorn, plangebied globaal weergegeven met rood ovaal

3.4 Woonvisie Midden-Delfland 2010 – 2025

De woonvisie Midden–Delfland 2010 – 2025 is opgesteld in juni 2010 en het is gebaseerd op de woningmarktanalyse Midden-Delfland 2009-2025. De woonvisie stelt dat het aansluiting heeft gezocht op het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen en op regionale afspraken rondom het woonbeleid.

Het beleid op hoofdlijnen samengevat:

- Inzetten op het versterken van de diversiteit van de bevolking;
- Vergroten van de kansen voor starters en jonge (potentiële) gezinnen;
- Een gevarieerd woonaanbod, met name meer betaalbare woningen in de ‘start- en tussensegmenten’;
- Inspelen op de vergrijzing door een goed aanbod van en afstemming tussen wonen, zorg en welzijn;
- Aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing op het gebied van wonen en bouwen;
- Kwetsbare groepen op de woningmarkt niet uit het oog verliezen.

Specifiek voor Den Hoorn geeft de gemeente Midden-Delfland in de Woonvisie de volgende opmerkingen en richtlijnen:

- Het grootste deel van de woningbehoefte komt uit Den Hoorn, aangezien de groei van het aantal huishoudens en inwoners hier verreweg het grootst is;
- In Den Hoorn liggen de meeste mogelijkheden voor nieuwbouw;
- Het grootste deel van de nieuwbouw vindt plaats in Den Hoorn;
- Voor de periode 2010-2015 zijn er nu circa 400 woningen gepland. Grootste locaties zijn Lookwest-Noord en het centrum van Den Hoorn;
- Accent op jonge gezinnen en starters;
- In Woonservicezone accent op nultredenwoningen;
- De nieuwbouw kent een groen kleinstedelijk tot suburbaan karakter en relatief wat meer appartementen;
- Stimuleren van alternatieve woonvormen op kleine schaal.

Doorwerking planinitiatief

Het planinitiatief richt zich op de ontwikkeling van een hippische kenniscampus. Op het perceel wordt ook een zorgboerderij met woonstudio's gerealiseerd voor zorgbehoevenden. Zorgbehoevende mensen vormen veelal een kwetsbare groep op de woningmarkt. De gemeente Midden–Delfland ziet het als haar taak om voor deze kwetsbare groep te voorzien in voldoende woonruimte. Voor zorgbehoevenden biedt voorliggend planinitiatief een woonruimte en een unieke mogelijkheid om in een beschutte omgeving een waardevolle dagbesteding te hebben. Tevens wordt er met voorliggend initiatief aandacht besteed aan duurzaam en circulair bouwen, onder andere door gedeeltelijke eigen energieopwekking. Bovendien kan de realisatie van studentenstudio's gezien worden als een alternatieve woonvorm op kleine schaal. Het biedt studenten, ook buiten de gemeente, de kans om (tijdelijk) een hoogwaardige opleiding te volgen zonder hiervoor onnodig te moeten reizen. Onderhavig planinitiatief past binnen de woonvisie van de gemeente Midden–Delfland

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

De diverse milieuaspecten vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is om het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van het ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Aansluitend op dit verdrag is op 1 september 2007 de Wet Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid gekregen om zorg te dragen voor een goede omgang met archeologische waarden binnen hun grondgebied. Gemeenten moesten binnen 2 jaar nadat deze wet in werking is getreden archeologisch beleid hebben geformuleerd. De gemeente Midden-Delfland heeft daarom de “archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart” vastgesteld. De definitieve versie van de 2^{e} druk is vastgesteld in juni 2010. Het plangebied heeft op de beleidsadvieskaart een 'Hoge Verwachting' gekregen.

Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder – Oost 2013' heeft de gemeente Midden-Delfland het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' toegekend. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter. Voor alle andere bouwwerken mag het bevoegd gezag alleen een omgevingsvergunning verlenen indien aanvrager een 1) archeologisch rapport heeft overlegd of 2) de nieuwe bouwwerken een oppervlakte hebben van maximaal 50 m^2 of 3) het bouwen zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

4.1.2 Doorwerking planinitiatief

Archeologie

Door Salisbury Archeologie B.V. is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd met betrekking tot het omgevingsaspect archeologie. Het rapport is toegevoegd als bijlage 2.

Bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is een hoge verwachting opgesteld voor resten uit de Romeinse tijd en Late Middeleeuwen. Voor de overige periodes geldt een lage verwachting. Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Gantel, wat in de Romeinse tijd en Middeleeuwen een druk bewoond gebied was. Dit blijkt ook uit onderzoeken uit de omgeving. Resten van voor de Romeinse tijd zijn mogelijk al verslagen door de rivier. In de Vroege Middeleeuwen was het plangebied minder in trek door vernatting. Er zijn voor de Nieuwe tijd geen aanwijzingen anders dan de huidige boerderij. Vindplaatsen uit de periode Romeinse tijd en Late Middeleeuwen worden in de afzettingen van Gantel stroomgordel of Delft stroomgordel verwacht.

Verkennend booronderzoek

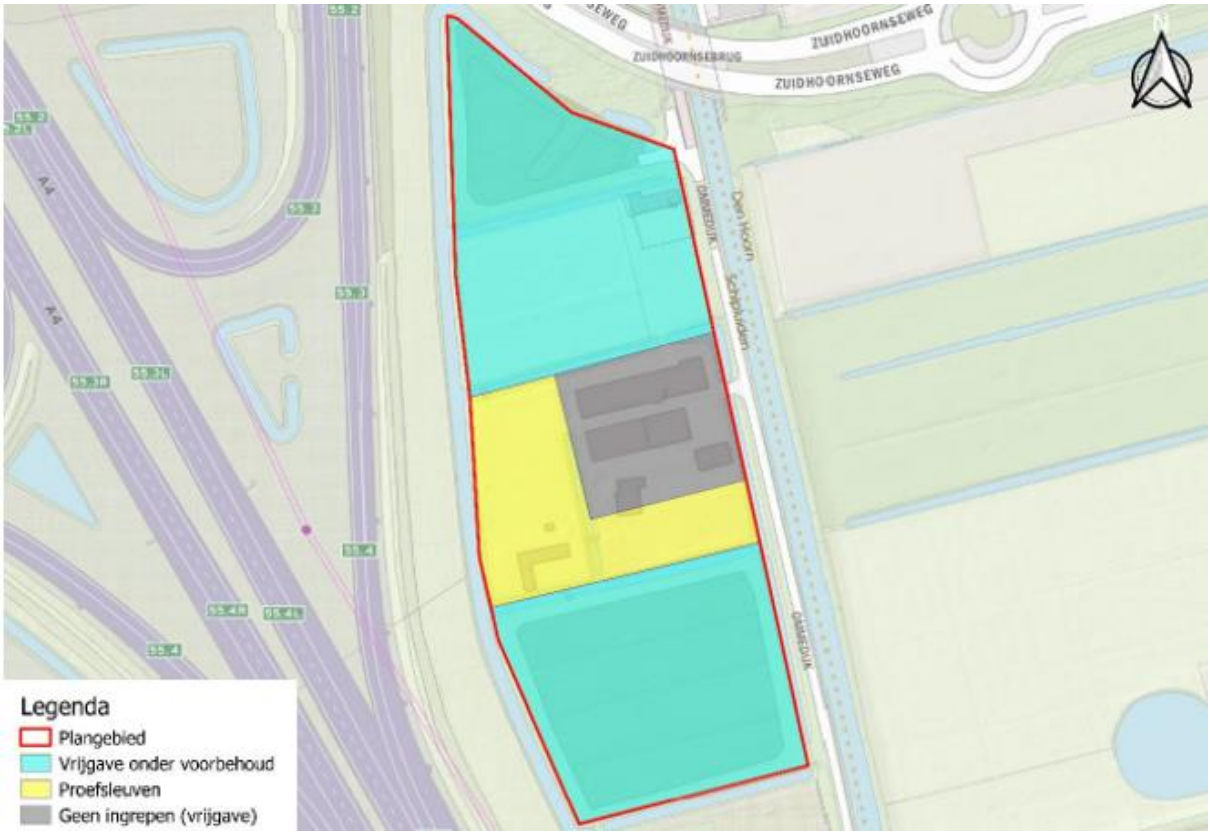
Op basis van het verkennend booronderzoek kan de hoge verwachting voor resten uit de Romeinse Tijd en Middeleeuwen naar beneden worden bijgesteld. In de geul- en dekafzettingen zijn geen tekenen van bodemvorming waargenomen. Het (post-)Romeinse niveau is in deze regio vaak te herkennen aan de zogeheten ‘woudlaag’: een donkergrijze zeer humeuze kleilaag. Deze is in het plangebied niet aangetroffen. Ook zijn in de stroomgordel afzettingen geen archeologische indicatoren aangetroffen. Direct vanaf het maaiveld, in de zogeheten Laag van Poeldijk, zijn wel archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van het aardewerk kan deze laag in de Nieuwe tijd (vanaf anno 1500 n.C.) gedateerd worden. Vermoedelijk wijzen de indicatoren op een Nieuwe tijdse akkerlaag/leeflaag. Op het perceel waar tegenwoordig nog bebouwing staat (Ommedijk 3) is een hogere concentratie indicatoren aangetroffen dan in de overige percelen. Dit wijst op continuïteit: bewoning heeft vanaf de Nieuwe tijd tot heden op dezelfde locatie plaatsgevonden. Daarmee kan worden geconcludeerd dat in het overgrote deel van het plangebied alleen Nieuwe tijds off site fenomenen verwacht kunnen worden (zoals sporen van landbewerking). Ter hoogte van boringen 7, 8 en 9 kunnen Nieuwe tijds resten die verband houden met bewoning van de Ommerdijker hoeve voorkomen. Daarmee wordt de lage verwachting voor het aantreffen van resten uit de Nieuwe tijd bijgesteld naar middelhoog

Archeologisch advies

Op basis van de resultaten wordt geadviseerd om in een deel van het plangebied een vervolgonderzoek in de vorm van Proefsleuven (IVO-P) uit te voeren, zoals weergegeven op afbeelding 17. Op basis van het bureau- en booronderzoek is geconcludeerd dat vanaf het maaiveld resten uit de Nieuwe tijd kunnen voorkomen. In het overgrote deel van het plangebied gaat het waarschijnlijk om off site fenomenen, als er al resten voorkomen. Ter hoogte van boringen 7, 8 en 9 echter, kunnen resten van bewoning uit de Nieuwe tijd voorkomen die gerelateerd zijn aan de Ommerdijker hoeve.

Aanvullend archeologisch onderzoek

Geadviseerd wordt om alleen op het perceel waar bodemingrepen noodzakelijk zijn en een hoge archeologische verwachting geldt een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Voor een proefsleuvenonderzoek is een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk. Het bouwplan is nog in ontwikkeling, derhalve is het uitvoeren van een specifiek aanvullend onderzoek nog niet aan de orde. Ter bescherming van de archeologische waarden blijft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' binnen het plangebied vigeren. Bij aanvraag omgevingsvergunning kan specifiek beoordeeld worden welke archeologische vervolgstappen noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling.



Afbeelding 17: Selectieadvies proefsleuvenonderzoek (Bron: onderzoeksbureau Salisbury)

Ook in een vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Over de bevindingen en aanbevelingen uit dit onderzoek dient contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Midden-Delfland.

Cultuurhistorie

Door Bureau Lotte Zaaijer is een Bouwhistorische verkenning met waardestelling voor de Ommedijker Hoeve in Schipluiden opgesteld. Doel van het onderzoek is om een beter inzicht te krijgen van de ontwikkelingsgeschiedenis van het boerderijcomplex en van de waarden van de aanwezige bouwelementen.

De bouwhistorische verkenning met waardestelling betreft een onderzoek op hoofdlijnen naar de bouw- en gebruiksgeschiedenis van de Ommedijker Hoeve. Het brengt in kaart welke oorspronkelijke elementen nu nog aanwezig zijn. Op basis van het onderzoek vindt een interne waardestelling plaats die aangeeft welke onderdelen de oorspronkelijke functie het beste illustreren. De waardestelling beoogt het relatieve belang te bepalen van de monumentale waarden van de verschillende onderdelen en aspecten binnen de context van het bouwwerk. Voor de resultaten wordt kortheidshalve wordt verwezen naar het rapport (Bijlage Bouwhistorische verkenning). Voorliggend planinitiatief ziet erop dat de aanwezige cultuurhistorische waarden gehandhaafd worden en waar mogelijk versterkt.

4.2 Natuur

4.2.1 Beleidskader

In het kader van de juridisch-planologische procedure is een toets aan de Wet natuurbescherming verplicht. Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming verving drie voorgaande wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Verantwoording soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. De resultaten van de quickscan bepalen of een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Een voorbeeld van een vervolgonderzoek is een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het plan kan soms onder bepaalde voorwaarden worden uitgevoerd als er negatieve effecten worden verwacht, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te verminderen of te voorkomen. Er is meestal een ontheffing nodig van de provincie als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrichtlijngebieden Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000 gebied, Solleveld & Kapittelduinen, ligt op circa 9,5 kilometer van het plangebied.

4.2.2 Doorwerking plangebied

Het plangebied wordt gekenmerkt door groen. In het zuidelijke deel van het plangebied is een bos gelegen dat werd beheerd door Staatsbosbeheer (maar in eigendom bij Stichting Equestrum) en om de huidige bebouwing ligt een groene omkadering van bosschages. Er gaan ingrepen plaatsvinden om het gebied leefbaarder te maken of om in- en uitritten en aanhakingen op ontsluitingsstructuren in de omgeving te realiseren. Met de beoogde ontwikkelingen zullen tevens verbouwwerkzaamheden aan de Rijksmonumenten worden uitgevoerd.

Om de impact van de ontwikkelingen op flora en fauna te kunnen bepalen is een flora en fauna onderzoek noodzakelijk. De eerste stap bestaat uit het uitvoeren van een quickscan flora en fauna om een potentie-inschatting van het plangebied en de nabije omgeving te kunnen bepalen. Ecologisch onderzoeksbureau Blom Ecologie B.V. heeft het onderzoek op de locatie uitgevoerd. Het rapport (kenmerk BE/2020/309/r) is als bijlage 4 toegevoegd aan voorliggende toelichting. De resultaten en conclusie van het rapport zijn hieronder weergegeven. De beoordeling van de flora en fauna wordt onderverdeeld in soortenbescherming, gebiedsbescherming en beoordeling houtopstanden. In onderstaande paragrafen volgt een korte beschrijving van het onderzoek, voor een uitgebreide onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 4.

4.2.2.1 Soortenbescherming

De planlocatie heeft mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten, zoals opgenomen in de quickscan flora en fauna. Om uit te sluiten dat er sprake is van overtreding van de Wet natuurbescherming is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de volgende soorten of soortgroepen: Huismus, gierzwaluw, steenuil, kerkuil, buizerd en vleermuizen. De planlocatie is daarnaast mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

De aanvullende onderzoeken hebben plaatsgevonden in het najaar van 2020 t/m het voorjaar 2021. De rapportage van het volledige onderzoek is toegevoegd als bijlage 5.

Door de beoogde werkzaamheden gaat (tijdelijk) een zomerverblijf van de gewone dwergvleermuis en een paarverblijf van de ruige dwergvleermuis verloren. De gewone en ruige dwergvleermuizen kunnen verstoord worden. Ook kunnen door de werkzaamheden gewone dwergvleermuizen en ruige dwergvleermuizen door de werkzaamheden verstoord worden. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure wordt een ontheffing aangevraagd bij de provincie Zuid-Holland inclusief een mitigatieplan. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de te nemen (en reeds genomen) mitigerende maatregelen is er geen reden om aan te nemen dat de ontheffing niet verleend wordt.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geen aantasting van essentiële foerageergebieden van de gewone dwergvleermuis verwacht. Binnen het onderzoeksgebied gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen voor huismus, gierzwaluw, steenuil of buizerd verloren. Negatieve effecten van de ingreep op huismus, gierzwaluw, steenuil en buizerd zijn niet te verwachten. De ingreep leidt niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft huismus, gierzwaluw, steenuil en buizerd.

4.2.2.2 Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland, een belangrijk weidevogelgebied of de strategische reservering natuur. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden mogelijk sprake middels een verhoging van de stikstofdepositie. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Dit kan middels het uitvoeren van een Aerius-berekening.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie in kaart te brengen is de Aerius-berekening uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 6 aan voorliggende toelichting. In dit onderzoek is voor de gebruiksfase van de hippische kenniscampus de te verwachten stikstofdeposities ter plaatse van Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de berekening blijkt dat er geen stikstofdeposities op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied groter dan 0,00 mol/ha/jaar optreedt. Op grond van de beoordelingssystematiek voor nieuwe activiteiten is het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming dan ook niet nodig. Op grond van de stikstofdeposities is er geen reden het initiatief te belemmeren.

4.2.2.3 Houtopstanden

Op de planlocatie zijn houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. De herplantingsplicht conform de Boswet zal binnen het plangebied opgelost worden.

4.2.2.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling kan in overeenstemming met de Wet Natuurbescherming uitgevoerd worden indien de ontheffing door de provincie Zuid-Holland verleend wordt. Zoals gesteld is er op basis van het onderzoek geen reden om aan te nemen dat deze ontheffing niet verleend wordt. Voor het overige zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect flora en fauna en kan voorliggend bestemmingsplan vastgesteld worden.

4.3 Geluid

4.3.1 Beleidskader

Wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wg) bepaalt de wettelijke grenswaarden van de toelaatbare geluidsbelasting. Het bevoegd gezag moet deze in acht nemen bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Er moet getoetst worden aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Wet geluidhinder. Dit vindt plaats per weg. 30 km/h wegen zijn vrijgesteld van onderzoek in de Wg. Het geluidsniveau door het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Dit is van toepassing bij nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting werd voorheen voorkeursgrenswaarde genoemd. Deze bedraagt 48 dB. De gemeente kan een hoger geluidsniveau toestaan als deze wordt overgeschreden. Dit heet de zogenaamde "Hogere waarde". De hogere waarde mag alleen worden verleend onder één voorwaarde. Uit akoestisch onderzoek moet blijken dat er geen bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen mogelijk zijn. Dit zijn maatregelen om het geluidsniveau terug of onder het onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting terug te brengen. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Het plangebied ligt niet nabij een spoorweg, gezoneerd industrieterrein en/of binnen het invloedsgebied van een luchthaven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is toetsing aan spoorweglawaai, industrielawaai en/of luchtverkeerslawaai niet noodzakelijk.

4.3.2 Binnen het plangebied

Het plangebied ligt op basis van de normen in de Wet geluidhinder binnen de geluidscontouren van de A4 en de N223 (de Woudseweg). De A4 kent ter plaatse van het plangebied een afrit, de afstand tot de afrit bedraagt 75 meter en de afstand tot de hoofdrijbaan bedraagt 135 meter. De N223 ligt op ter plaatse van de kortste afstand op 105 meter. Planologisch gezien ligt er geen gebiedsaanduiding 'geluidszone – snelweg' over het plangebied, maar op basis van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek noodzakelijk. De Ommedijk zelf heeft geen geluidscontour waarbinnen akoestisch onderzoek noodzakelijk is, bovendien is de Ommedijk alleen voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer nuttig.

Door NIPA Milieutechniek B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten aanzien van wegverkeerslawaai. Het plan voorziet in onder andere de realisatie van woonruimten voor begeleid wonen voor mensen met een beperking en onderwijsgebouwen. Dit zijn alle geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. De locatie is gelegen in de zone (akoestisch aandachtsgebied) van Rijksweg A4, de Woudseweg en de Ommedijk. De Ommedijk is niet meer dan een pad voor fietsers en eventueel een enkele auto of landbouwvoertuig en daarom niet relevant voor dit onderzoek.

Het doel van het akoestisch onderzoek is het vaststellen van de geluidbelasting Lden als gevolg van het wegverkeer van de relevante wegen. Voor de resultaten wordt van dit onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7.

Wet geluidhinder

Uit de berekeningsresultaten blijkt op de gevels van de nieuwe woonbestemmingen een geluidbelasting van ten hoogste 59 dB als gevolg van het wegverkeer op de Rijksweg A4 en 47 dB als gevolg van de Woudseweg. Voor een aantal gevels dient het bevoegd gezag een hogere waarde te verlenen, de motivering daarvoor is gegeven in het geluidsrapport.

Voor de een aantal waarneempunten geldt dat de gevels in het kader van de Wet geluidhinder al als doof moet worden uitgevoerd. De verplichting tot de realisatie van deze dove gevels is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in artikel 3.4.5. In het kader van de bouwaanvraag moet van de nieuw te realiseren geluidgevoelige functies de karakteristieke geluidwering van de gevel (Gak) worden getoetst.

Woon- en leefklimaat

Er van uitgaand dat er wordt voldaan aan de minimale eis voor de geluidwering van de woning van 20 dB mag de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Met de berekende geluidbelastingen tot ten hoogste 61 dB (ex. 2dB correctie) is het woon- en leefklimaat in de geluidgevoelige functies zonder nader onderzoek naar de geluidwering van de gevel niet gewaarborgd. De benodigde geluidwering is ten hoogste (61-33=) 28 dB bij de westgevel van de zorgboerderij met waarneempunt 04/5. Middels het treffen van isolerende maatregelen kan aan deze eis voldaan worden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Beleidskader

De invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid moet op de leefomgeving worden afgewogen. Er dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van milieuzonering. Wonen is een voorbeeld van een milieugevoelige functie. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of de nieuwe bedrijvigheid (het parkeren) problemen oplevert voor de milieugevoelige functies in de omgeving (zoals wonen). In tabel 1 staan de richtafstanden per milieucategorie uit de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) weergeven.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 1: richtafstanden op basis van de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009)

4.4.2 Doorwerking planinitiatief

4.4.2.1 Omliggende gronden

Ten oosten van het plangebied ligt een (nu nog onbebouwd) bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf - uit te werken' voor bedrijven tot en met categorie 3.2. Planologisch bestaat er geen zekerheid dat ter plaatse daadwerkelijk een bedrijventerrein gerealiseerd wordt, daarvoor dient eerst een uitwerkingsplan vastgesteld te worden conform de uitwerkingsregels. Het zijn per heden onbebouwde gronden waar zonder het vaststellen van een uitwerkingsplan geen bouw- en gebruiksrechten liggen. Planologisch is dat middels een bouwverbod geborgd in artikel 14.3.1. van het bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder Oost 2013'. De uit te werken bestemming zou conform de wijzigingsregels overigens ook uitgewerkt kunnen worden tot o.a. wonen en een kinderopvang. Dit zijn zelf ook gevoelige functies in het kader van bedrijven- en milieuzonering.

Nu uit de regels van het bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder Oost 2013' volgt dat er planologisch gezien geen vigerende bouw- en gebruiksrechten zijn voor een bedrijventerrein wordt geconcludeerd dat er geen belemmering ontstaat bij de realisatie van Equestrum.

Er zijn voor het overige ook geen bestaande milieubelastende bedrijfsbestemmingen in de nabijheid die van invloed zijn op de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.4.2.2 Binnen het plangebied

Naast de omliggende gronden moet ook binnen het plangebied gekeken worden naar de menging van functies. De VNG classificeert een manege als milieucategorie 3.1 bedrijf. De richtafstand tussen een gevoelige bestemming en de manege bedraagt 30 meter aangezien er binnen het plangebied sprake is van een gemengd gebied. De nieuwe stallen en de praktijkruimte moeten dus op 30 meter afstand van de gevoelige objecten worden gebouwd. Gevoelige objecten binnen het plangebied zijn de zorgwoningen, de klaslokalen waar theorieles wordt gegeven en de studio's voor studenten. Dit zijn allen functie die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van de kenniscampus en alleen beschikbaar zijn voor directe gebruikers van Equestrum.

Naast de ruimtelijke richtafstanden gelden ook de regels uit het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit zijn ook minimale afstanden opgenomen wanneer sprake is van opslag van agrarische bedrijfsstoffen zoals bijvoorbeeld mest, kuilvoer en vast bijvoedermiddelen. Dit zijn milieubelastende activiteiten. In het activiteitenbesluit is een vaste afstand van 50 meter opgenomen tussen deze milieubelastende en milieugevoelige activiteiten (artikel 3.46 Activiteitenbesluit). Het Activiteitenbesluit kent ook uitzonderingen, zo is de minimale afstand voor een mestbassin kleiner dan 350 m^2 slechts 25 meter. Het voornemen is om de milieubelastende en milieugevoelige activiteiten zover als mogelijk te scheiden van elkaar, waarbij de grootste minimale afstand uit de VNG of het Activiteitenbesluit leidend is.

Bij aanvraag omgevingsvergunning wordt formeel getoetst aan het Activiteitenbesluiten, aangetoond moet worden dat ook voldaan kan worden aan deze geldende wet- en regelgeving. Deze toetsing vindt voor geuremissie plaats op basis van artikel 2.7 van het Activiteitenbesluit. In dit artikel is bepaald dat bij activiteiten waar geuremissies plaatsvinden, geurhinder bij geurgevoelige objecten voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau wordt beperkt. Deze toetsing vindt plaats op basis van een onderzoeksrapport (NTA 9065) naar de inrichting en de aanwezige activiteiten en technische voorzieningen. Het bevoegd gezag kan (indien noodzakelijk) op basis van het onderzoeksrapport een maatwerkvoorschrift opstellen waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan het uitgangspunt geurhinder tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Conclusie

Bij aanvraag omgevingsvergunning zal wederom getoetst moeten worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, mogelijk dient bij de aanvraag omgevingsvergunning een aanvullend onderzoek plaats te vinden naar geurhinder conform het Activiteitenbesluit. Met zekerheid kan geconcludeerd worden dat het plangebied groot genoeg is om voldoende afstand tussen milieugevoelige en milieubelastende functies te kunnen garanderen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Beleidskader

Het uitgangspunt bij ruimtelijke planvorming is dat een project niet leidt tot overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer, titel 5.2; ofwel de Wet luchtkwaliteit. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide en stof (PM^{10} en $PM^{2,5}$). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden. De grenswaarden van de stikstofdioxide en fijnstof zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO_2)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
Fijnstof (PM_{10})	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m^3
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m^3
Fijnstof ($PM_{2,5}$)	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m^3

Tabel 2: Grenswaarden luchtkwaliteit

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen.

<u>Besluit niet in betekenende mate (nibm)</u>

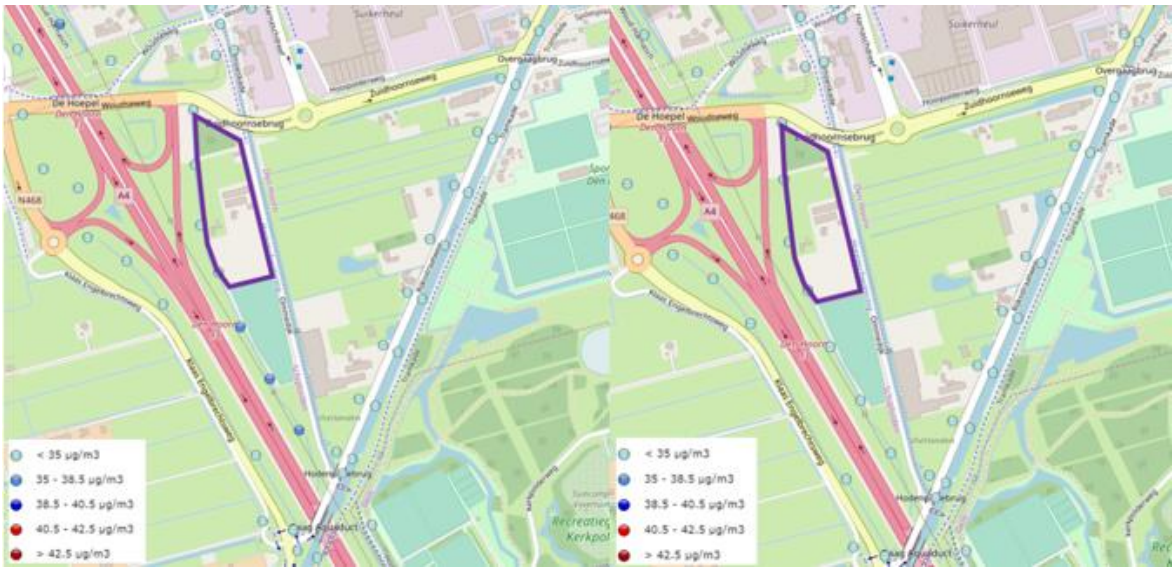
De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (nibm), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit niet in betekenende mate (nibm) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO2 en PM10;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is in samenwerking met Kenniscentrum InfoMill een rekentool ontwikkeld waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteitseisen kan worden vastgesteld. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is de NIBM-tool uitgegaan van worst-case omstandigheden. Met deze beperkte invoergegevens wordt vastgesteld of een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging.

4.5.2 Doorwerking planinitiatief

Al het huidige wegverkeer in en rondom het plangebied stoten uitlaatgassen uit. NO^2 en fijnstof worden voornamelijk geëmitteerd door wegverkeer. Gezien het feit dat het plangebied grenst aan de Rijksweg A4 is het wegverkeer naast de heersende achtergrondconcentraties bepalend voor de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Op basis van de NSL – monitoringstool kan gesteld worden dat de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied van voldoende kwaliteit is.



Afbeelding 18: Uitsnede NSL – monitoringstool; links NO2 concentratie; rechts PM10 concentratie (bron: Rijksoverheid)

De ontwikkelingen binnen het plangebied zijn relatief gezien beperkt van aard vergeleken met de uitstoot van de A4. Om te kunnen bepalen of het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wordt gekeken naar het aantal verwachte verkeerbewegingen. Het verwachte aantal extra verkeersbewegingen kunnen worden ingevuld in de nibm-tool. De CROW heeft verkeersgeneratiecijfers, maar niet voor alle functies die binnen het plangebied worden gevestigd.

Een exacte inschatting van de toekomstige verkeersgeneratie is lastig te bepalen. Besloten is om te kijken naar wat het maximale aantal verkeersbewegingen mag zijn zonder dat er sprake is van een negatieve bijdrage in betekende mate. De nibm-tool is ingevuld voor het jaar 2023, onderstaande uitsnede geeft nibm-tool weer. Uit deze berekening blijkt dat er bij een toename van 1029 verkeersbewegingen per weekdag nog altijd geen sprake is van een negatieve bijdrage in betekende mate. Op basis van het beoogde programma binnen het plangebied kan met zekerheid gesteld worden dat deze grens niet zal worden overtreden, daar is het plangebied te klein voor en de gebruiksmogelijkheden te beperkt.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, ook in de toekomstige situatie zal er sprake zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend planinitiatief.

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)		1029
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**1,20**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,22**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 19: Uitsnede nibm-tool 2023 (bron: infomil)

4.6 Bodemkwaliteit

4.6.1 Beleidskader

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt zo nodig middels een historisch onderzoek (eventueel aangevuld met een nader bodemonderzoek) bepaald. Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond.

Het bodembeleid onderscheidt drie soorten grond en bodem met ieder hun eigen beleid en wet- en regelgeving:

- Sterk verontreinigde grond (boven interventiewaarden);
- Licht verontreinigde grond (boven streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden);
- Schone bodems (beneden streefwaarden, na 1 juli 2008 AW2000-waarden).

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Dit besluit hanteert voor het toepassen van grond en bagger, een toets op de ontvangende bodem en aan de gebruiksfunctie. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu en gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen. Tevens biedt het besluit meer mogelijkheden voor grondverzet.

4.6.2 Doorwerking planinitiatief

Het perceel heeft in de bestaande planologische situatie voor een groot deel een woonbestemming, derhalve zou de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies (zoals wonen en zorgvoorzieningen) mogelijk moeten zijn. De voorgestelde ontwikkeling vindt echter plaats op een oud agrarisch perceel waarop een aantal oude gebouwen staan. Grondverontreiniging door bijvoorbeeld asbest is op voorhand niet uit te sluiten. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, moet middels een historisch onderzoek (eventueel aangevuld met een nader bodemonderzoek) worden bepaald.

Ingenieursbureau Mol op de locatie Ommedijk nabij 3 te Schipluiden verschillende bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd. De rapporten zijn toegevoegd als bijlages 8, 9, 10 en 11.

Bodem

Het plangebied is onderzocht om de bestemmingsplanwijziging en de navolgende aanvraag omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het doel van de verschillende bodemonderzoeken is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehaltes boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Op basis van de resultaten van de onderzoeken wordt het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood en kwik;
- De ondergrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters;
- Het grondwater is licht verontreinigd met arseen, barium, nikkel en naftaleen.

Op de locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming, aangezien het totaal aantal m³ sterk verontreinigde grond minder dan 25 m³ bedraagt. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt worden geen bezwaren verwacht voor het verstrekken van een omgevingsvergunning en voortzetten van het huidige gebruik. Opgemerkt wordt dat indien bijvoorbeeld bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden hergebruikt er restricties gelden ten aanzien van het hergebruik.

Asbest

Op basis van de resultaten van het verkennend asbest in grondonderzoek kan geconcludeerd worden dat er alleen nabij boring 14 sprake is van asbestverontreiniging die de streefwaarde overschrijdt. Binnen het plangebied is er verder geen sprake van een asbestverontreiniging die de wettelijke normen overschrijdt.

Boring 14

- Tijdens de visuele inspectie van het maaiveld is geen asbestverdacht plaatmateriaal waargenomen;
- In het gat is in de laag van 0 tot 50 cm-mv asbestcement vlakke plaat aangetroffen;
- In de monsters is analytisch asbest aangetroffen;
- Het gewogen asbestgehalte is berekend op 643,40 mg/kg ds en overschrijdt de grens van nader onderzoek (50 mg/kg ds).

Opgemerkt wordt dat indien bijvoorbeeld bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden hergebruikt er restricties gelden ten aanzien van het hergebruik.



Afbeelding 20 : Boorpunten verkennend bodem- en asbest in de grond onderzoek

Aanvullende bodem- en asbestonderzoeken

De uitgevoerde bodem- en asbestonderzoeken zijn beoordeeld door de Omgevingsdienst Haaglanden. Uit de beoordeling is gebleken dat er naar verwachting geen belemmering zal zijn voor de voorgenomen herontwikkeling. De uitgevoerde onderzoeken dienen op een aantal onderdelen nog aangevuld te worden, het gaat om de volgende aanvullingen:

- Nader bodemonderzoek ter plaatse van de hooischuur;
- Verkennend asbest in grond onderzoek op de gehele locatie;
- Nader asbest in grond onderzoek.

De aanvullende onderzoeken zullen voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan uitgevoerd en afgerond worden. Tijdens de ontwerpfase van de procedure wordt dit planologische geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in artikel 10.2.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid voor de omgeving van een inrichting met gevaarlijke stoffen en/of transport van gevaarlijke stoffen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarbij kunnen de volgende bronnen worden onderscheiden:

- Inrichtingen: risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen per spoor;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een denkbeeldige persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De norm (één op één miljoen per jaar) geldt voor kwetsbare objecten als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Dit betekent dat er als gevolg van een ongeval -in theorie- per jaar slechts één persoon op een miljoen mensen mag overlijden. Dit geldt ook als deze objecten geprojecteerd zijn.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is de kans op een ongeval met veel dodelijke slachtoffers. Hierbij wordt gekeken naar de werkelijk aanwezige bevolking en de verspreiding van die bevolking rond een risicobron.

Bepaald wordt hoe groot de kans is op tien, honderd of meer slachtoffers tegelijk onder die bevolking. Groepsrisicoberekeningen beogen maatschappelijke ontwrichting inzichtelijk te maken. Het groepsrisico is afhankelijk van de omvang van het ongeval. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groepsrisico worden verantwoord (VGR). Vanzelfsprekend speelt de hoogte van het groepsrisico een rol, ook de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid maken onderdeel uit van de verantwoordingsplicht. De risicomaten zijn vastgelegd in diverse besluiten en beleidsnota's.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen, zoals deze op dit moment luiden (REVI II), zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd.

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS) die reeds is vervallen. De nota heeft geen wettelijk bindende werking, maar is niet vrijblijvend. Voor buisleidingen geldt sinds 1 januari 2012 de regeling 'Besluit externe veiligheid buisleidingen'

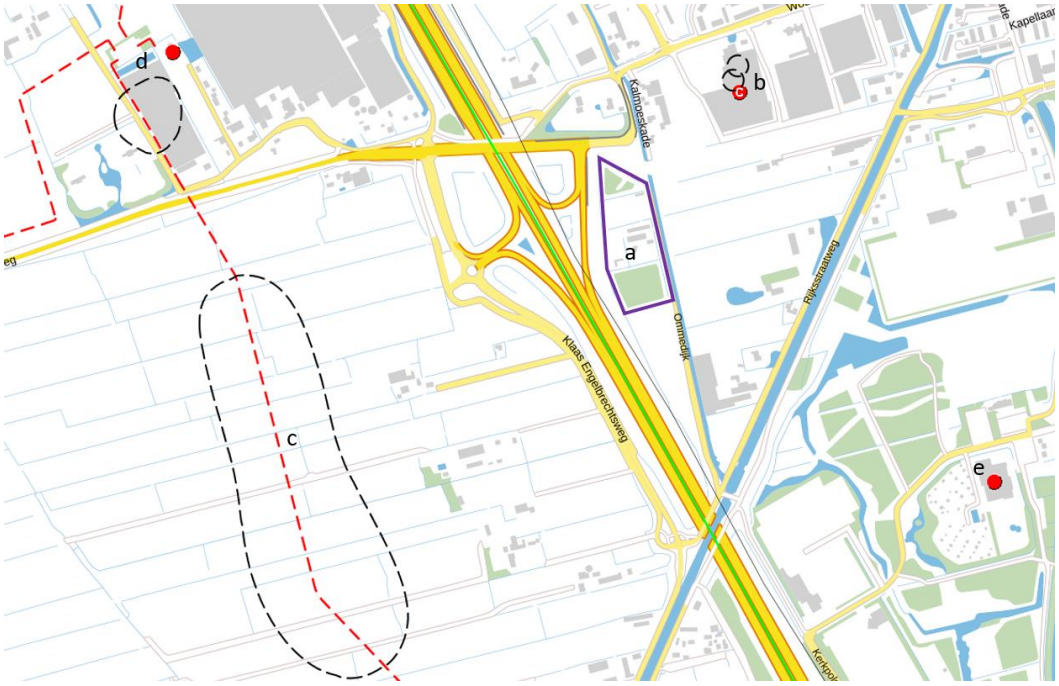
4.7.2 Doorwerking planinitiatief

4.7.2.1 Plaatsgebonden risico

Aan de hand van de risicokaart kan opgemaakt worden welke risicovolle inrichtingen zich bevinden nabij het plangebied. De risico's zijn weergegeven in de onderstaande afbeelding

- Ter hoogte van aanduiding a ligt het plangebied, paars omlijnd
- Ter hoogte van aanduiding b ligt Benfried B.V., een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen, waar C-meststoffen worden opgeslagen
- Ter hoogte van aanduiding c ligt een aardgasleiding van Gasunie Transport Services
- Ter hoogte van aanduiding d ligt gasontvangstation Gasunie W451
- Ter hoogte van aanduiding e ligt zwembad Kerkpolder

De risicocontouren zijn weergegeven aan de hand van een zwarte stippellijn. De risicocontouren liggen niet over het plangebied heen. het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 21: uitsnede risicokaart met risicobronnen (bron: risicokaart.nl)

Binnen het plangebied (de zuidoosthoek) is een voormalige propaantank aanwezig. Omdat de propaantank op eigen terrein ligt is geen sprake van een 'extern' veiligheidsrisico. Op basis van de PR-contour kan vastgesteld worden dat de propaantank in het verleden niet vaker dan 5 keer per jaar bevoorraad werd.

Omdat sprake was van zeer incidenteel transport had dit ook geen invloed op het groepsrisico. De propaantank wordt niet meer gebruik en zal na realisatie ook niet meer gebruikt (en dus bevoorraad) worden. De propaantank zal in het verdere onderzoek dan ook niet betrokken worden

4.7.2.2 Groepsrisico

Voor het groepsrisico (GR) is geen harde norm vastgelegd, maar is ervoor gekozen om een oriëntatiewaarde te hanteren. Een overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename van het groepsrisico van een bepaalde omvang dient door het bevoegd gezag te worden verantwoord.

Het plangebied ligt ten westen van wegvak Z33: A4: afrit 13 (Den Hoorn) - afrit 14 (Delft). Conform de regeling Basisnet [3] dient voor de berekening van het groepsrisico uit te worden gegaan van 500 transporten GF3 (brandbare gassen zoals LPG). Voor wegvak Z10 ten noorden van het plangebied dient uitgegaan te worden van 1000 GF3-transporten. Het plangebied ligt binnen 200 meter van de A4, conform art. 8 van het Bevt dient dan verantwoording afgelegd te worden over de wijziging van het groepsrisico.

Onderzoeksbureau Aviv heeft een notitie externe veiligheid opgesteld om het groepsrisico te verantwoorden, deze notitie is toegevoegd als bijlage 12. Uit de berekening blijkt dat zowel in de huidige als toekomstige situatie sprake is van een groepsrisico onder 0.1 keer de oriëntatiewaarde, daaruit volgt dat het groepsrisico geen belemmering vormt. Op basis van artikel 8 bevt kan geconcludeerd worden dat het uitgevoerde onderzoek volstaat voor de verantwoording van het groepsrisico.

4.8 Kabels en leidingen

4.8.1 Beleidskader

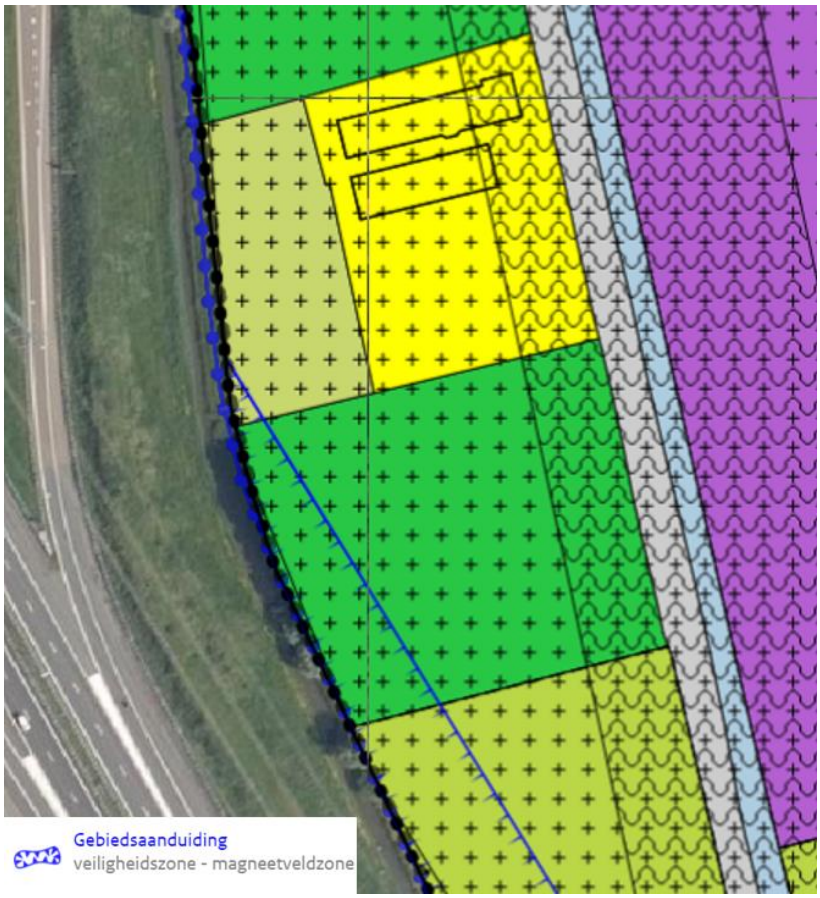
Er kunnen planologische relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het vigerende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling.

4.8.2 Doorwerking planinitiatief

In of nabij het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante kabels en leidingen in de grond.

Wel loopt er in de nabijheid van het plangebied een hoogspanningskabel, zoals reeds besproken in paragraaf 3.1.3. Voor een hoogspanningskabel gelden minimale veiligheidsafstanden tot gevoelige bestemmingen. In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande aanduiding 'veiligheidszone - magneetveldzone' overgenomen. Dat betekent dat er binnen deze aanduiding geen gevoelige bestemmingen zijn toegestaan en niet ten behoeve van een gevoelige bestemming mag worden gebouwd.

Op onderstaande afbeelding is de bestaande aanduiding 'veiligheidszone - magneetveldzone' nader weergegeven.



Afbeelding 22: ligging gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - magneetveldzone'

4.9 Water

4.9.1 Beleidskader

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld aan de hand van de Waterwet. Deze is sinds 22 december 2009 van kracht. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie.

Het NWP 2016-2021 bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Het kabinet actualiseert het waterbeleid op een aantal terreinen in het nieuwe NWP.

- Het beleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater. Dit beleid is met vastgestelde deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Uit de voorstellen voor deze deltabeslissingen vloeit het rijksbeleid voort. Het rijksbeleid is in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het NWP 2009-2015. Ook is het rijksbeleid opgenomen in de actuele versie van het NWP voor de periode 2016-2021;
- Het kabinet heeft de afgelopen jaren over verschillende beleidsterreinen afspraken gemaakt die raakvlakken hebben met water. Voorbeelden zijn afspraken over energie (Energieakkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet en vernieuwde bestuurlijke verhoudingen (SVIR, bestuursakkoord water en Deltaprogramma). Deze afspraken zijn verwerkt in het NWP. De betreffende beleidsdocumenten blijven van kracht;
- Met de vaststelling van het NWP voldoet Nederland tevens aan de Europese eisen. Actuele plannen en maatregelenprogramma's moeten volgens de Europese eisen opgesteld worden volgens de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico (ROR) en de Kaderrichtlijn mariene Strategie (KRM).

Het NWP formuleert antwoorden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie. Ook investeert het NWP in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte, en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Nederland als aantrekkelijk waterrijk land met een hoge mate van veiligheid levert een positieve bijdrage aan het vestigingsklimaat.

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Acht wetten zijn samengevoegd tot één wet. Dit is de Waterwet. De wet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Daarnaast verbetert de Waterwet ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Ook levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen. Te denken valt aan vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 verplicht het Besluit ruimtelijke ordening een watertoets te verrichten. De watertoets beschrijft het proces waarop de waterbeheerder en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces leidt uiteindelijk tot een 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit. Bij dit bestemmingsplan is de Hoogheemraadschap van Delfland en de gemeente Midden-Delfland de waterbeheerder. De waterparagraaf bevat een beschrijving over de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Hoogheemraadschap van Delfland

De gemeente Midden-Delfland valt onder het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap van Delfland heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheersplan 2016-2021. Dit beleidsdocument is vastgesteld op 19 november 2015 en het beleid is formeel vastgelegd in de Keur en de legger. Het verbeteren van de waterkwaliteit en het vergroten van de bergingscapaciteit zijn belangrijke pijlers binnen dit beleid. Het waterschap zoekt bij de planvormig en uitvoering zo veel mogelijk de samenwerking met partners.

Hoogheemraadschap van Delfland hanteert daarnaast een Handreiking watertoets (2016) voor gemeenten. De handreiking biedt gemeenten, adviesbureaus en projectontwikkelaars handvatten voor de invulling van proces en inhoud van de watertoets voor ruimtelijke plannen op gemeentelijk niveau. De handreiking is gebaseerd op bestaand beleid van Delfland en sluit aan op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Crisis- en herstelwet en de Waterwet. De toets berust op twee uitgangspunten:

- standstillbeginsel - negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen;
- verbetering - in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Tevens gelden de regels van de Keur. De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. De Keur en de Beleidsregels van Hoogheemraadschap van Delfland zijn online raadpleegbaar

4.9.2 Doorwerking planinitiatief

De gemeente Midden-Delfland heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Delfland. Het Hoogheemraadschap heeft hierop gereageerd middels een vooroverlegreactie. De gemeente en de initiatiefnemer hebben voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap zodat de vooroverlegreactie en het waterschapsbelang correct geborgd is. Op deze manier wordt voldaan aan het uitgangspunt zoals verwoord in de 'Handreiking watertoets voor gemeenten' van het Hoogheemraadschap.

Watercompensatie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de Rijksmonumentale boerderij mogelijk, inclusief de omliggende gronden. De herontwikkeling van de Rijksmonumenten betreffen alleen inpandige wijzigingen, hierdoor neem het verharde oppervlak niet toe. Daarnaast worden er nieuwe gebouwen gerealiseerd en terreinverharding toegevoegd. Deze toename van verharding is meegenomen in de watersleutel. De watersleutel is naar aanleiding van het vooroverleg verfijnd en geactualiseerd. De ingevulde watersleutel is toegevoegd als bijlage 13 .

De bestaande en toekomstige situatie zijn het uitgangspunt voor de watersleutel. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de bestaande en toekomstige verharding. De paardenpiste is als onverhard oppervlakte beschouwd. De grond ter plaatse van de paardenpiste bestaat uit grasland. In de toekomstige situatie is binnen de paardenpiste sprake van een zandgrond. De functie van zandgronden in de volledige waterhuishouding, zoals infiltratie en vertraagde afvoer, is vergelijkbaar met grasland. Derhalve is het oppervlak van de paardenpiste zowel in de bestaande als toekomstige situatie als onverhard ingevoerd in de watersleutel.

Type verharding	**Bestaande situatie m^2**	**Toekomstige situatie m^2**
Bebouwing	2.200	3.500
Terreinverharding	19.000	17.700

Tabel: bestaande en toekomstige verharding plangebied

Op basis van de ingevulde watersleutel is watercompensatie noodzakelijk. Watercompensatie kan plaatsvinden in de vorm van extra oppervlakte water (m^2), extra opstuwing in het peilgebied (m^3) of water infiltrerende voorzieningen (m^3). Voorbeelden van water infiltrerende voorzieningen zijn bijvoorbeeld de toepassing van sedumdaken of infiltratiekratten. De initiatiefnemer stelt voorafgaand aan de werkzaamheden een integraal waterhuishoudkundig plan op, in samenwerking met de gemeente en het Hoogheemraadschap. Onderdeel van dit waterhuishoudkundige plan is ook een optimalisering van de bestaande watersystemen. Dit heeft te maken met de slechte staat van inlaten,

waardoor het waterpeil op dit moment flexibel optreedt. Er wordt in overleg met het Hoogheemraadschap en op basis van funderingsonderzoek een voorstel gedaan voor een definitief waterpeil rondom de ontwikkeling.

Op basis van de watersleutel dient te worden voorzien in 845 m^2 extra oppervlaktewater of in 282.5 m^3 extra waterberging. Het integrale waterhuishoudkundige plan zal nader ingaan op de gekozen wijze van watercompensatie, hierbij is ook een combinatie van voorzieningen mogelijk. Het plangebied en de beoogde ontwikkeling bieden in ieder geval voldoende mogelijkheden om tot een goede waterhuishoudkundige situatie te komen.

In artikel 3.2.4 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is vastgelegd dat, voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning, voorzien moet worden in een goede waterhuishoudkundige invulling. Onderdeel van deze voorwaardelijke verplichting is een positief advies van het Hoogheemraadschap.

Er is voor gekozen om in de voorwaardelijke verplichting geen exacte hoeveelheid aan m^2 en/of m^3 watercompensatie op te nemen. Het bestemmingsplan biedt nog flexibiliteit in de hoeveelheid bebouwing, derhalve kan ook de exacte hoeveelheid watercompensatie nog wijzigingen. Om te voorkomen dat bij nadere uitwerking dan wel aanpassing van het bouwplan strijdigheid met het bestemmingplan ontstaat is gekozen voor een globale omschrijving.

Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'

Aan de oostzijde van het plangebied loopt de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', deze dubbelbestemming zal in voorliggend bestemmingsplan gehandhaafd blijven. Werkzaamheden die binnen deze dubbelbestemming plaatsvinden moeten worden afgestemd met het Hoogheemraadschap, dat is in de regels van zowel het bestemmingsplan als keur geborgd. Werkzaamheden binnen deze de waterkering zijn altijd vergunningplichtig, hiervoor zal een watervergunning (c.q. aanlegvergunning) aangevraagd moeten worden bij het Hoogheemraadschap. Op basis van de huidige plannen zijn de volgende werkzaamheden voorzien binnen waterkering:

1. De aanleg van een brug voor de ontsluiting;
2. De aanleg van een persriool;
3. De aanleg van verschillende kabels en leidingen (nutsvoorzieningen);
4. Renovatie of vervanging bestaande inlaat.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Legger van het Hoogheemraadschap weergegeven. De dubbelbestemming op de verbeelding komt overeen met de aangegeven beschermingszone in de Legger.



Afbeelding 23: Uitsnede Legger Hoogheemraadschap van Delfland

Wateroverlast

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Middel-Delfland. Het beschermingsniveau voor overstromingen is derhalve gelijk aan het gehele buitengebied. Daarom wordt uitgegaan van buien met een T=25, voor stedelijk gebieden is deze norm T=100. De T staat voor Toetsbui. Hoe lager de T-waarde, hoe groter de theoretische kans op overstromingen. Om wateroverlast te voorkomen kunnen maatregelen genomen worden, dit betreft ten alle tijden maatwerk. Normaliter adviseert het Hoogheemraadschap derhalve om bebouwing in het buitengebied verhoogd aan te leggen, vergelijkbaar met de vroegere terpen. Daarbij wordt dan geadviseerd uit te gaan van een drooglegginghoogte van ca. 1,25m[1].

Maatwerk is noodzakelijk voor deze specifieke, unieke locatie. Het ophogen van de bestaande bebouwing is niet mogelijk, het zijn immers beschermde Rijksmonumenten waar een ophoging niet gewenst dan wel bouwkundig mogelijk is. Voor de nieuwe bebouwing wordt gezocht naar een optimale situatie, hierbij moet rekening gehouden worden met de stedenbouwkundige relatie tot de Rijksmonumenten. Een te groot verschil in hoogteligging is bijvoorbeeld niet wenselijk, hierdoor kan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische samenhang op het perceel uit balans raken.

Waterkwaliteit

Voor de waterkwaliteit is het van belang dat er geen negatieve effecten door de ontwikkeling optreden. Binnen en rondom het plangebied zijn meerdere watergangen aanwezig, zowel primaire als secundaire. Omdat er sprake is van de realisatie van een manege dient rekening gehouden te worden met eventuele nutriënt rijke afspoeling van paardenontlasting in het oppervlakte- en grondwater. Om dit zoveel als mogelijk te voorkomen worden meerdere maatregelen getroffen. Binnen de bebouwing wordt voorzien in vloeistofdichte vloeren zodat de paardenontlasting niet uit kan spoelen in de bodem. Ter plaatse van de paardenpiste zal een drainagesysteem toegepast worden. Middels het drainagesysteem wordt het water afgevoerd richting een filter (naar verwachting een helofytenfilter), waarin nutriënten worden opgenomen. Het effluent wordt afgevoerd naar de nabijgelegen watergang.

Tevens zal er voor de bebouwing en constructies gebruik worden gemaakt van niet uitlogende of schadelijke materialen, daarmee wordt eventuele vervuiling van het oppervlakte- en grondwater voorkomen.

Beheer en onderhoud

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het belangrijk om vooraf na te denken over beheer en onderhoud van de aanwezige (en de te realiseren) watergangen. In en rondom het plangebied zijn zowel primaire als secundaire watergangen aanwezig. Op basis van de Legger (afbeelding X). kan nagegaan worden wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de watergangen.

De primaire watergang aan de westzijde van het plangebied is en blijft in onderhoud van het Hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap heeft in de bestaande situatie al de mogelijkheid om het beheer vanaf de zijde van de A4 uit te voeren, dit blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd.

De secundaire watergangen zijn in beheer bij de aangelanden. Beheer en onderhoud wordt uitgevoerd door de eigenaren van de aangrenzende percelen. Zorg voor goed beheer en onderhoud van deze watergangen is geborgd in de keur van het Hoogheemraadschap, het bestemmingsplan heeft op dit punt geen aanvullende werking.

Het plan voorziet daarnaast in de realisatie van bomen langs de watergangen, vanwege bladuitval kan de waterkwaliteit aangetast worden en is aanvullend onderhoud noodzakelijk. Er worden geen bomen aan de watergang toegepast waarvan het blad zuurhoudend is (bv Eik).

Om eventuele gevolgen van bladval op de waterkwaliteit te voorkomen worden de watergangen jaarlijks onderhouden, om bladeren en maaisel te verwijderen. Het Hoogheemraadschap en de verantwoordelijke aangelanden zullen daar gezamenlijk op toezien.

Klimaatadaptatie (Convenant Klimaatadaptief bouwen)

Het hoogheemraadschap heeft het Convenant Klimaatadaptief bouwen ondertekend in samenwerking met vele gemeentes. De gemeente Midden-Delfland heeft het Convenant ook ondertekend en heeft zich daarmee voor plannen waarvan zij zelf opdrachtgever is verbonden aan de afspraken. Het project wordt ontwikkeld op private gronden met een private initiatiefnemer. Formeel is een initiatiefnemer niet gebonden aan de afspraken uit het Convenant.

Desondanks is het in de huidige tijd noodzakelijk om voldoende aandacht te besteden aan klimaatadaptief bouwen en ontwikkelen, op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan de landelijke doelen voor klimaatadaptatie. In het op te stellen integrale waterhuishoudkundig plan wordt aandacht besteed aan facetten wateroverlast, hittestress, droogt en bodemdaling.

Middels het integrale waterhuishoudkundige plan zal in ieder geval zorg gedragen worden voor het behalen van de zogenaamde minimale eisen vanuit het convenant. Als minimale eis wordt het volgende aangehouden. Hevige neerslag leidt niet tot schade aan infrastructuur, gebouw, eigendommen of groen in de bebouwde omgeving:

1. 50 mm van een korte hevige bui (70 mm 1/100 jaar) op privaat terrein moet worden opgevangen en in 24-48 uur vertraagd worden afgevoerd (of neerslaggestuurd worden geleegd).
2. In het plangebied treedt geen schade op aan bebouwing en voorzieningen bij extreem hevige neerslag (90 mm 1/250 jaar).

Langdurige droogte leidt niet tot verdroging of schade aan de bebouwde omgeving:

1. De inrichting van het gebied is op de verwachte grondwaterstanden en de beschikbaarheid van zoetwater tijdens droogte afgestemd.
2. Er wordt naar gestreefd, dat 50% van de jaarlijks gemiddelde neerslag in het plangebied geïnfiltreerd wordt.

Riolering

Ten opzichte van de huidige situatie zal ook de riolering geüpdatet worden naar de huidige maatstaven en eisen. In de huidige situatie sluit het gebouw nog aan op septic tanks. De toekomstige nieuwbouw zal in overleg met gemeente op openbaar riool worden aangesloten volgens de gemeentelijke voorwaarden. Het hemelwater zal net als in de bestaande situatie worden afgevoerd op het oppervlakte water.

Grondwater

Als onderdeel van het op te stellen integrale waterhuishoudkundigeplan worden ook het grondwater en het grondwaterpeil nader onderzocht. In de huidige situatie is het waterpeil niet optimaal voor de waterhuishouding binnen en rondom het plangebied. Beter inzicht in het grondwater is ook noodzakelijk voor de geplande nieuwbouw. Op basis van het onderzoek zal beoordeeld worden, in overleg met het Hoogheemraadschap, hoe het grondwaterpeil gereguleerd kan worden.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Beleidskader

Voor de herontwikkeling van de boerderij, stal, hooischuur en de wagenschuur en het oprichten van een zorgboerderij en stallen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van het handboek Nota Parkeernormen Midden-Delfland 2012, behalve voor de functie manege, aangezien hier geen kencijfers voor opgenomen zijn in de Nota. De kencijfers van de manege zijn gebaseerd op de uitgave Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW (2013). Er zijn geen parkeercijfers opgenomen voor het restaurant, omdat er van uitgegaan wordt dat het restaurant wordt gebruikt door bezoekers die al aanwezig zijn op de locatie en niet voor externe bezoekers. Indien het restaurant toch een externe functie krijgt kunnen de verkeer- en parkeercijfers hierop aangepast worden.

4.10.2 Doorwerking planinitiatief

4.10.2.1 Parkeerbehoefte

Aan de hand van onderstaande parkeertabel is berekend hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd dienen te worden indien uit wordt gegaan van de huidige planvorm. Doel is om aan te tonen dat er binnen het plangebied voldoende ruimte is om te voorzien in de noodzakelijke, dagelijkse parkeerbehoefte. Indien het plan bij aanvraag omgevingsvergunning is gewijzigd zal nogmaals inzichtelijk gemaakt worden hoeveel parkeerplaatsen er minimaal gerealiseerd dienen te worden. Om het overzichtelijk te houden is de parkeerbehoefte per gebouw/functie berekend.

Gebouw	**Functie**	**Parkeernorm**	**Eenheid**	**Aantal**	**Benodigd aantal parkeerplaatsen**
Boerderij					
	Werkplekken	2	100 m^2	174 m^2	3,48
	Studio's	0,8	woning	10	8
	Horeca	11	100 m^2	150 m^2	16,5
	Auditorium/Leslokaal	2,5	leslokaal	1	2,5
Hooischuur					
	Dagbesteding	2	100 m^2	160 m^2	3,2
Koetshuis					
	Werkplekken	2	100 m^2	216 m^2	4,32
Nieuwbouw ASVZ					
	Zorgkamers	0,6	zorgkamer	24	14,4
Nieuwbouw Lentiz					
	Leslokalen	2,5	leslokaal	4	10
Bedrijfswoning					
	Bedrijfswoning	2,2	woning	2	2,2
Totaal (afgerond)					65

Tabel 3: parkeernormen plangebied

De parkeerbehoefte voor de dagelijkse gebruikers en bezoekers kan volledig binnen het plangebied opgevangen worden. Het plangebied biedt voldoende ruimte om te voorzien in deze 65 parkeerplaatsen, welke ingepast worden conform de visie Equestrum in bijlage 1. De transferia die buiten het plangebied gerealiseerd worden zijn alleen noodzakelijk in het geval van evenementen, één van deze transferia wordt bij Chardon gerealiseerd. Vanaf deze transferia kan het plangebied zowel per voet als bijvoorbeeld per paard en wagen bereikt worden. Op deze wijze kan op alle momenten voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit binnen en buiten het plangebied.

4.10.2.2 Verkeerssituatie

De initiatiefnemer heeft gezamenlijk met een ruimtelijk adviesbureau gekeken naar zowel de ontsluitingsmogelijkheden voor de definitieve gebruikssituatie als de tijdelijke bouwroutes tijdens de realisatiefase. Vooropgesteld dient een bestemmingsplan hoofdzakelijk te voorzien in een ruimtelijke onderbouwing voor de toekomstige eindsituatie, derhalve dient de definitieve gebruikssituatie voor de ontsluiting planologisch geborgd te worden.

Voorkeursvariant - aansluiting rotonde Zuidhoornseweg

De voorkeursvariant bestaat uit het realiseren van een aansluiting op de rotonde van de Zuidhoornseweg, zoals op afbeelding 24 met gele lijn is weergegeven. Deze ontsluitingsroute zal ook gebruikt worden voor het bouwverkeer, hiermee wordt de Ommedijk zowel in de tijdelijke als definitieve situatie ontzien van zwaar verkeer. De ligging van de ontsluiting op de Zuidhoornseweg is vormgegeven conform de ruimtelijke uitgangspunten van de toekomstige Hooipolder. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet binnen de bestemmingen Verkeer en Water in de noodzakelijke ontsluiting, daarmee is de ontsluiting van het plangebied middels de voorkeursvariant planologisch geborgd.



Afbeelding 24: Voorkeursvariant ontsluiting Equestrum (bron: initiatiefnemer)

Alternatieve oplossingen en ontsluitingsmogelijkheden

De exacte ontwikkeling van het bedrijventerrein Hooipolder is nog onduidelijk, dit brengt een zekere onzekerheid met zich mee. In geval van nu onvoorziene omstandigheden zijn alternatieve ontsluitingsmogelijkheden onderzocht die kunnen voorzien in de ontsluiting van het plangebied. Er is na een uitgebreide analyse één alternatieve variant opgesteld, zoals weergegeven op afbeelding 25. In bijlage 14 is dit nader toegelicht. Een aantal onderzochte varianten is afgevallen wegens financiële en/of praktische reden, om verwarring te voorkomen worden deze varianten niet getoond in de toelichting en de bijlage.

Deze tweede ontsluitingsvariant is in principe dus een alternatief, maar kan in geval van onvoorziene omstandigheden toch voorzien in een gedegen ontsluiting. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat of de voorkeursvariant gerealiseerd moet zijn of de alternatieve ontsluiting moet voorzien in de ontsluiting van het plangebied. Deze regel is geformuleerd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in relatie tot het gebruik van de hippische kenniscampus.

Ten slotte zal de Ommedijk (ook belangrijk als recreatieve fietsverbinding) in geringe mate bijdragen aan de ontsluiting van het plangebied. In de bestaande situatie kent het plangebied immers ook een verkeersgeneratie welke ontsloten wordt via de Ommedijk. Enkele vaste gebruikers van het plangebied (verzorgers, leraren etc.) kunnen eventueel gebruik maken van de Ommedijk om het plangebied te bereiken. Om het gebruik van de Ommedijk te kunnen reguleren tot een acceptabel gebruik kan gewerkt worden met het verlenen van ontheffingen, daarbij geldt dat het aantal verkeersbewegingen niet mag toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Vanwege de ligging van Equestrum nabij de Rijksweg A4 en een waterkering zijn de ontsluitingen besproken met Rijkswaterstaat en het Hoogheemraadschap van Delfland.



Afbeelding 25: Alternatieve ontsluitingsmogelijkheid Equestrum (bron: initiatiefnemer)

4.11 Besluit milieueffectrapportage

4.11.1 Beleidskader

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats geven. Dit is noodzakelijk in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland verwerkt in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt een m.e.r.-plicht. Kunnen deze belangrijke nadelige milieugevolgen wel uitgesloten worden, dan is een m.e.r. niet noodzakelijk. Uit het Besluit m.e.r. volgt dat een m.e.r.-beoordeling verplicht is voor de vaststelling van een bestemmingsplan. Dit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met een oppervlakte van 100 ha of meer en/of een aaneengesloten gebied van 2.000 woningen of meer en/of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 m² of meer. Dit staat in de Besluit m.e.r., onderdeel D, categorie 11.2.

De totale oppervlakte van het plangebied blijft ruimschoots onder de 100 ha. Het plangebied en de geplande ontwikkelingen blijven daarmee onder de gestelde drempelwaardes uit het Besluit m.e.r. Op basis van deze constatering is er géén uitgebreide m.e.r.-beoordeling nodig. Wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden geldt in het kader van het bestemmingsplan een zogenaamde vorm-vrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. De belangrijkste procedurele wijziging is dat een vormvrije m.e.r.beoordeling aangevraagd dient te worden in de vorm van een aanmeldnotitie. Dit is een nieuwe, extra en verplichte procedurele stap in de vormvrije m.e.r.beoordeling.

4.11.2 Doorwerking planinitiatief

Deze ontwikkeling blijft ver onder de drempelwaardes bepaald in bijlage C en D.. Een uitgebreide m.e.r. procedure is niet noodzakelijk. De aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.beoordeling is toegevoegd als bijlage 15 van de toelichting.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemene juridische opzet

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische vertaling van de bestaande situatie en de nieuwe ontwikkelingen. De verbeelding en de regels zijn het juridische deel van een bestemmingsplan. De regels bevatten regels voor het gebruik van de gronden en bevatten bepalingen over de toegelaten bebouwingen. Daarnaast bevat het regelingen over het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels. Ook heeft het 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. De toelichting maakt juridisch gezien ook geen deel uit van het bestemmingsplan. Het heeft echter wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan. Ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Er is qua plansystematiek zoveel mogelijk aangesloten bij de reeds vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Midden-Delfland. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

5.2 Opbouw van de regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken met een of meer artikelen:

- Hoofdstuk 1: 'Inleidende regels' bevat de begripsbepalingen (artikel 1). Ook bevat het een bepaling over de wijze van meten (artikel 2). De begripsbepalingen dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels' bevat de bestemmingen. Elk artikel heeft een vaste opbouw. Eerst wordt een bestemmingsomschrijving gegeven. Vervolgens worden de bouwregels gegeven. Dan volgen de gebruiksregels. Daarna de eventuele nadere eisen. Ook kunnen er eventuele mogelijkheden voor afwijking van de bouwregels en de gebruiksregels worden gegeven.
- Hoofdstuk 3: 'Algemene regels' bevat regels die algemeen gelden en die vanwege de algemeenheid gegroepeerd zijn.
- Hoofdstuk 4: 'Overgangs- en slotregels' omvat de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan. Deze zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening 2008 met de verplichting deze over te nemen in het bestemmingsplan. De overgangsbepalingen gaan over bouwwerken en het gebruik.

5.3 Planregels

In deze paragraaf worden de verschillende enkel- en dubbelbestemmingen nader toegelicht.

5.3.1 Bestemmingsregels

- Enkelbestemmingen

Artikel 3 Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor de hippische kenniscampus en de daar beoogde mix aan activiteiten. De toegestane functie zijn o.a. wonen, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, kantoren, een manege inclusief sportvoorzieningen, gezondheidszorg, zorg en welzijn, verenigingsleven en voorzieningen ten behoeve van educatie en onderzoek in relatie tot de hippische sector. Tevens is ondergeschikt aan de hoofdfunctie horeca tot maximaal categorie 1c zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten in bijlage 1 bij deze regels toegestaan.

De gronden zijn tevens bestemd voor de bescherming van cultuurhistorische waarden. De regels en de verbeelding voorzien in verschillende aanduidingen om de specifieke waarden vast te kunnen leggen in het bestemmingsplan.

In het artikel zijn verschillende specifieke gebruiksregels opgenomen om de ontsluiting (zoals toegelicht in paragraaf 4.10.2.2), de verbondenheid met de hippische kenniscampus en de noodzakelijke waterberging te borgen.

Ten slotte zijn de bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water toegestaan.

Artikel 4 Groen

De gronden met de bestemming groen zijn bestemd voor beplantingen, plantsoenen, bermen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden, sociaal-culturele activiteiten, kleinschalige evenementen, parkeren en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals nutsvoorzieningen en water.

Artikel 5 Verkeer

De Ommedijk is bestemd tot 'Verkeer' om de ontsluiting va het plangebied in combinatie met de functieaanduiding 'brug' binnen de bestemming 'Water' te kunnen borgen. Binnen de verkeersbestemming zijn tevens groenvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Artikel 6 Water

De bestemming 'Water' is overgenomen uit het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Hooipolder en Kerkpolder-Oost 2013', aangevuld met de mogelijkheid steigers te realiseren. Deze bestemming is bestemd voor structurele waterlopen die ook zodanig behouden dienen te blijven. De bestemming water kent de functieaanduiding 'brug' om de ontsluiting van het plangebied mogelijk te maken. Omdat op dit moment nog niet duidelijk is waar deze bruggen exact komen te liggen kent de gehele bestemming 'water' de functieaanduiding 'brug'. In de bouwregels is aanvullend vastgelegd dat er maximaal 2 bruggen gerealiseerd mogen worden, dit om te voorkomen dat er te veel bruggen gerealiseerd kunnen worden.

- Dubbelbestemmingen

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een regeling opgenomen waarbij een omgevingsvergunning is vereist. Hierbij dient aangetoond te worden dat de archeologische waarden niet worden geschaad. Wanneer bodemverstorende ingrepen de aangegeven vrijstellingsgrenzen overschrijden, dient archeologisch onderzoek als voorwaarde te worden gesteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

Artikel 8 Waterstaat - waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de instandhouding van de waterkering en bijbehorende beschermingszone. Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Bestaande bebouwing is toegestaan maar mag niet worden uitgebreid. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om deze bestaande bebouwing aan te passen en/of uit te breiden.

5.4 Overgangsrecht

Het overgangsrecht heeft tot doel de rechtszekerheid te verzekeren ten aanzien van bouwwerken, die op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven bouwvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bouwregels in dit plan. Zij mogen blijven staan of, als een bouwvergunning of omgevingsvergunning is verleend, gebouwd worden zolang de bestaande afwijking maar niet vergroot wordt en het bouwwerk niet (grotendeels) wordt vernieuwd of veranderd.

Ook het gebruik van gronden en daarop staande opstallen dat – op het tijdstip dat het bestemmingsplan rechtsgeldig wordt – afwijkt van de gegeven bestemming is in het overgangsrecht geregeld. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een andere, zolang de afwijking van het bestemmingsplan maar niet vergroot wordt.

In het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is de tekst van de in een bestemmingsplan op te nemen regels voor het 'overgangsrecht gebruik' opgenomen.

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.5 Handhaafbaarheid

Inleidend
Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het vereiste van economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dwingt tot economische planvorming: bij de ontwikkeling van het ruimtelijk plan dienen voortdurend de lasten die zijn verbonden aan het realiseren van de doelstellingen van het plan te worden afgezet tegen de baten daarvan.

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeenteraad verplicht om een exploitatieplan vast te stellen voor gronden, waarop de verwezenlijking van een bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1 Bro is voorgenomen. Met deze dwingende wettelijke regeling heeft de wetgever beoogd een transparante en rechtvaardige regeling vast te leggen op basis waarvan door de gemeente gemaakte grondexploitatiekosten op de particuliere grondeigenaren binnen het te exploiteren gebied kunnen worden verhaald. Het voorliggende bestemmingsplan 'Equestrum' beoogt een juridisch-planologische regeling vast te leggen, die het verwezenlijken van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt.

De vaststelling van een exploitatieplan is zoals gezegd voor de in het Bro genoemde gevallen dwingend voorgeschreven. De gemeenteraad kan echter bij het besluit tot de vaststelling van een bestemmingsplan tevens besluiten van de gelijktijdige vaststelling van een exploitatieplan af te zien, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in dat bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen anderszins is verzekerd. Onder 'anderszins verzekerd zijn' kan in het bijzonder worden verstaan verhaal van deze grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijke spoor, zoals door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer / grondeigenaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld. Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen met de betrokkenheid van andere partijen. Er is overleg gepleegd met betrokken overheden en partijen in het kader van artikel 3.1.1 van de Bro. De resultaten van dit overleg worden in dit hoofdstuk toegelicht. Ook volgt in dit hoofdstuk een overzicht van eventuele zienswijzen. Daarnaast worden de ambtshalve wijzigingen toegelicht.

6.2.1 Overleg met betrokken overheden en andere partijen

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij een ontwerpbestemmingsplan voert de gemeente onderzoek uit naar de bestaande toestand. Ook kijkt het naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Het (voor)ontwerpbestemmingsplan wordt besproken met relevante partijen en/of het wordt gestuurd naar deze partijen. Dit is bepaald in artikel 3.1.1 van het Bro. In een latere fase wordt het resultaat van het overleg in het bestemmingsplan opgenomen.

De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan haar vooroverlegpartners. Er is alleen een reactie ontvangen van het Hoogheemraadschap van Delfland. De vooroverlegreactie is in een gezamenlijk overleg tussen de gemeente, het Hoogheemraadschap van Delfland en de initiatiefnemer besproken. Voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zijn de aangepaste waterparagraaf en de opgenomen voorwaardelijke verplichtingen akkoord bevonden door het Hoogheemraadschap van Delfland. De vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap van Delfland is hiermee correct verwerkt in het definitieve ontwerpbestemmingsplan.

6.2.2 Zienswijzen

In een latere fase van de procedure wordt het resultaat van de zienswijzen in het bestemmingsplan opgenomen.

6.2.3 Ambtshalve wijzigingen

Na de zienswijzentermijn kan er reden zijn om ambtelijke wijzigingen aan te brengen. Indien van toepassing wordt er in deze paragraaf naar verwezen. De ambtelijke wijzigingen worden daarbij opgenomen in een aparte bijlage.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Visie buitenruimte Equestrum

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Bouwhistorische verkenning

Bijlage 4 Quickscan flora & fauna

Bijlage 5 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 6 Aerius - berekening

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek

Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 9 Nader bodemonderzoek

Bijlage 10 Aanvullend onderzoek Hooischuur

Bijlage 11 Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek

Bijlage 12 Notitie externe veiligheid

Bijlage 13 Watersleutel

Bijlage 14 Notitie verkeersontsluiting

Bijlage 15 M.e.r. aanmeldnotitie Equestrum

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "Equestrum" van de gemeente Midden-Delfland met identificatienummer NL.IMRO.1842.BPEquestrum-ON01

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1842.BPEquestrum-ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.6 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, vanwege de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.7 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

1.8 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.11 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.12 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van kelderlagen, onderbouw en kapverdiepingen.

1.13 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.14 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.15 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.16 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps of bedrijfsactiviteit.

1.17 erf

die gedeelten van het bouwperceel, niet zijnde het bouwvlak, waarbinnen volgens dit plan bij de bestemming behorende bebouwing is toegestaan.

1.18 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.19 hippische kenniscampus

Een kenniscampus waar verschillende functies gerelateerd aan de hippische sector samenkomen en elkaar onderling versterken. Op de kenniscampus zijn functies als wonen, zorg, educatie, onderzoek, sport, recreatie en bedrijvigheid ruimtelijk aanvaardbaar met als gemeenschappelijke noemer de hippische sector.

1.20 hippische sport

Sportactiviteiten met paarden zoals dressuur, springen en mennen.

1.21 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.22 horecabedrijf

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken

1.23 internetverkoop

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, verkoop en afhaal van goederen ter plaatse, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en overwegend per post worden geleverd.

1.24 kantoor

voorzieningen gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.25 manege

Voorzieningen gericht op het houden van paarden en/of pony's, ten behoeve van onderwijs, zorg en/of recreatie, in combinatie met hiermee samenhangende activiteiten, bouwwerken en objecten.

1.26 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, apparatuur voor telecommunicatie valt hier niet onder.

1.27 ondergeschikte activiteit

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

1.28 overkapping

een bouwwerk op het van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.29 peil

a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.30 seksuele dienstverlening

het bedrijfsmatig-of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomst- gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuin, verrichten van seksuele handelingen.

1.31 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.32 voorgevelrooilijn

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

1.33 webwinkel

een specifieke vorm van detailhandel met eventuele uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse afgehaald worden.

1.34 wonen

gehuisvest zijn in een woning met dien verstande dat één woning door één huishouden bewoond mag worden

1.35 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten. Met inbegrip van woningen voor mindervaliden.

1.36 zorgboerderij

agrarisch of hippisch bedrijf waar mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking, psychiatrische cliënten of zorgbehoevende ouderen met een zorg- of hulpvraag wonen en terechtkunnen voor dagbesteding, dagopvang of arbeidstraining.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, balkons, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,0 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een hippische kenniscampus;

met daarbij behorend:

b. wonen;
c. een bedrijfswoning, met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
d. een manege;
e. voorzieningen ten behoeve van de hippische sport beoefening;
f. kantoren;
g. gezondheidszorg in de vorm van een zorgboerderij;
h. voorzieningen ten behoeve van educatie, onderzoek en verzorging in relatie tot de hippische sector;
i. ten dienste van en aan de hoofdfunctie ondergeschikte horeca tot maximaal categorie 1c zoals opgenomen in de Staat van Horeca-activiteiten in bijlage 1 bij deze regels;
j. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water.

mede bestemd voor:

k. het herstel, behoud en de instandhouding van aanwezige cultuurhistorische waarden;
l. ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' voor Rijksmonumenten.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
b. per bouwvlak geldt het maximale bebouwingspercentage zoals op de verbeelding is aangegeven;
c. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)” aangegeven goot- en bouwhoogte;
d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 7 m bedragen;
f. balkons en dakterrassen op aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van terrein- of erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m

3.2.3 Aanvullende bouwregels

In aanvulling en/of afwijking op artikel 3.2.1 en 3.2.2 gelden de volgende aanvullende bouwregels:

a. ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek' geldt een minimale afstand van 5 meter tot nieuw op te richten bebouwing;
b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' is bebouwing in elke vorm uitgesloten;
c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nokrichting' geldt dat de oriëntatie en nokrichting van nieuw op te richten bebouwing overeen dient te komen met die van de bestaande monumentale bebouwing ter plaatse van de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, zoals benoemd in artikel 3.2, wordt alleen verleend indien:

a. Aan de watercompenserende eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland, die gelden op het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning, voldaan wordt;
b. Middels een waterhuishoudkundig plan wordt aangetoond dat sprake is van voldoende watercompensatie zoals bedoeld in sub a.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken ten behoeve van dakterrassen op aan- en uitbouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder f om dakterrassen mogelijk te maken, met dien verstande dat het gebruik van het dakterras niet mag leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op de privacy in belendende woningen als gevolg van inkijk.

3.3.2 Afwijken nokrichting nieuwe bebouwing

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 onder c en nieuwe bebouwing met een afwijkende oriëntatie en nokrichting toestaan, met dien verstand dat toepassing geven aan de afwijking niet mag leiden tot een onaanvaardbare aantasting van de cultuurhistorische waarden.

3.3.3 Afwijken voorwaardelijke verplichting watercompensatie

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning toestemming geven voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 lid a, indien op een andere manier in voldoende watercompensatie wordt voorzien. De alternatieve watercompensatie moet instemming hebben van het Hoogheemraadschap van Delfland.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

a. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m op onbebouwde gronden is niet toegestaan;
b. het gebruik ten behoeve van seksuele dienstverlening is niet toegestaan;
c. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
d. voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende regels:
    1. het aan-huis-gebonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit wordt door de bewoner van het desbetreffende pand uitgeoefend;
    2. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 40 m²;
    3. ten behoeve van de aan-huis-gebonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;
    4. de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten hebben geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en niet gepaard gaan met horeca en detailhandel, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
    5. het gebruik ten behoeve van internetverkoop geen webwinkel zijnde is toegestaan.

3.4.2 Relatie tot de hippische kenniscampus

Op de gronden met de bestemming Gemengd geldt dat de onder artikel 3.1 genoemde functies en bedrijven alleen zijn toegestaan als ze een directe relatie hebben tot de hippische kenniscampus. Bedrijven die zich binnen de hippische kenniscampus willen vestigen dienen een economische relatie te hebben met de hippische sector in de vorm van toelevering, educatie, onderzoek en dergelijke zoals bijvoorbeeld een veearts, wagenmaker en/of verkooppunt van paardensportartikelen.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting ontsluiting

Het bevoegd gezag verleend pas een omgevingsvergunning voor het bouwen of het gebruik van gronden als er één (al dan niet tijdelijke) ontsluiting voor autoverkeer is gerealiseerd en in stand wordt gehouden conform één van de varianten zoals weergegeven in bijlage 2 van deze regels.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting watercompensatie

De gronden en bouwwerken zoals benoemd in artikel 3.1 mogen alleen gebruikt worden indien de watercompenserende maatregelen, conform de eisen van het Hoogheemraadschap van Delfland op het moment van aanvraag omgevingsvergunning, gerealiseerd zijn en in stand worden gehouden.

3.4.5 Voorwaardelijke verplichting goed woon- en leefklimaat

Het gebruik van een geluidsgevoelig gebouw is uitsluitend toegestaan indien:

a. middels akoestisch onderzoek naar de benodigde gevelgeluidwering aangetoond is dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeer in alle geluidgevoelige ruimten voldoet aan de maximale binnenwaarde van 33 dB, en/of,
b. daar waar noodzakelijk is voorzien in een dove gevel zoals bepaald in de Wet Geluidshinder.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken ontsluitingsplan

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.3 voor wat betreft de ontsluiting van het plangebied indien dit vanuit verkeerskundig en landschappelijke-ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

3.5.2 Advies

Alvorens toepassing te geven aan de afwijkingsmogelijkheid in artikel 3.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een verkeerskundige, landschapsdeskundige en een deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor

a. groenvoorzieningen, parken, plantsoenen;
b. agrarisch medegebruik ten behoeve van het beweiden van dieren;
c. waterlopen, waterpartijen en oeverstroken;
d. voorzieningen ten behoeve van de hippische sector en/of een manege;
e. voet- en fietspaden, in- en uitritten en andere ondergeschikte verhardingen;
f. bij deze functies behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 1 m voor terreinafscheidingen;
    2. 4 m voor speeltoestellen en terreinafscheidingen bij speelvoorzieningen;
    3. 3 m voor voorzieningen ten behoeve van de hippische sector zoals springbalken en daarmee gelijkgestelde voorzieningen;
    4. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen met ten hoogste twee rijstroken, bruggen, viaducten, opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, abri's en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn abri's toegestaan;
c. de bouwhoogte van abri's bedraagt ten hoogste 3 m;
d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste:
    1. 15 m voor licht- en andere masten, informatieborden, verkeerstekens en -regelinstallaties;
    2. 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen, waterpartijen en oeverstroken;
b. verkeer te water;
c. ter plaatse van de aanduiding 'brug': tevens voor bruggen;
d. vlonders en steigers;
e. natuurvriendelijke oevers;
f. water ten behoeve van de waterhuishouding;
g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals keerwanden, taluds, beschoeiingen en nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, steigers, duikers en beschoeiingen, bedraagt ten hoogste 3 m;
b. ter plaatse van de aanduiding 'brug' zijn maximaal 2 bruggen toegestaan.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Aanvullend op het bepaalde in de bouwregels van de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende bouwregels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag -met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een Inventariserend Veldonderzoek middels grondboringen (IVO-O) heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte of hoogte dan 40 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, saneren en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.3.2 Uitzondering op uitvoeringsverbod

Het verbod als bedoeld in lid 7.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 7.2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 50 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' ter plaatse geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

Artikel 8 Waterstaat - waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de waterhuishouding, wateraanvoer en -afvoer;
b. instandhouding van waterkeringen en bijbehorende beschermingszone(s);
c. bij deze functies behorende waterstaatkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Ten aanzien van de in lid 8.1 bedoelde gronden gelden de volgende bouwregels:

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4 m.
c. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag -met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels- uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 8.2 onder c in indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, uitsluitend worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt.

10.2 Milieuhygiënische geschiktheid bodem

Het bevoegd gezag verleend pas een omgevingsvergunning voor het bouwen indien de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem is aangetoond middels bodemonderzoek en/of de eventueel noodzakelijke bodemsanering is uitgevoerd.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Veiligheidszone - magneetveldzone

Ten aanzien van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - magneetveldzone' geldt dat geen gevoelige bestemming is toegestaan en niet ten behoeve van een gevoelige bestemming mag worden gebouwd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsbevoegdheid

het bevoegd gezag kan, tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds kan worden afgeweken, bij omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen in het plan voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.

12.2 Voorwaarden voor afwijken

De omgevingsvergunning wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luidden op het moment van vaststelling van het plan.

13.2 Parkeren

13.2.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk of gebruik van de gronden, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of in gebruik worden genomen, wanneer op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregel 'Nota Parkeernormen Midden-Delfland 2021', en indien deze beleidsregel gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie overeenkomstig de afwijkingsmogelijkheden die zijn vastgelegd in de onder lid b bedoelde beleidsregel.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de
      dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk zoals bedoeld in dit lid onder a, met ten hoogste 10%;
c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
c. als het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Equestrum'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Horeca - activiteiten

Bijlage 2 Ontsluitingsplan Equestrum