Bestemmingsplan
Koningpade 30 Hoogwoud
Gemeente Opmeer



27 februari 2025
NL.IMRO.0432.Koningspade30-VA01

Opgesteld door:

HzA stedebouw & landschap
Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
tel 0229-216757
info@hzabv.nl
www.hzabv.nl

In opdracht van:

Paardensportcentrum Zorgboerderij
Talentenhoeve
Stal Hoogwoud

Toelichting

Bestemmingsplan Koningspade 30 Hoogwoud

27 februari 2025

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1. INLEIDING ---- 7
1.1 Aanleiding ---- 7
1.2 Plangebied ---- 8
1.3 Geldende juridische regeling ---- 9
1.4 Leeswijzer ---- 13

2. PLANBESCHRIJVING ---- 15
2.1 Bestaande situatie ---- 15
2.2 Beoogde ontwikkeling ---- 16

3. BELEIDSKADER ---- 20
3.1 Algemeen ---- 20
3.2 Rijksbeleid ---- 20
3.3 Beleid provincie Noord-Holland ---- 21
3.4 Regionaal beleid ---- 24
3.5 Beleid gemeente Opmeer ---- 25
3.6 Conclusie beleidskader ---- 30

4. RUIMTELIJK KADER ---- 31
4.1 Inleiding ---- 31
4.2 Historische en landschappelijke context ---- 31
4.3 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit ---- 34
4.4 Conclusie ruimtelijk kader ---- 36

5. AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN ---- 36
5.1 Algemeen ---- 37
5.2 Duurzaam ruimtegebruik ---- 37
5.3 De watertoets ---- 39
5.4 Bodemsituatie ---- 41
5.5 Cultureel erfgoed ---- 43
5.6 Landschap en cultuurhistorie ---- 43
5.7 Natuurtoets ---- 46
5.8 Geluidhinder ---- 50
5.9 Verkeer en parkeren ---- 52
5.10 Bedrijven en milieuzonering ---- 55
5.11 Luchtkwaliteit ---- 62
5.12 Externe veiligheid ---- 63
5.13 Kabels en Leidingen ---- 67
5.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling ---- 67
5.15 Conclusie toets van de milieu- en omgevingsaspecten ---- 68

6. JURIDISCHE PLANOPZET ---- 69
6.1 Algemeen ---- 69
6.2 Juridische vormgeving ---- 69
6.3 Handhaving ---- 71

7. HAALBAARHEID ---- 72
7.1 Algemeen ---- 72
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ---- 72
7.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie ---- 72

Bijlagen

Bijlage 1.	Overzicht activiteiten Talentenhoeve Stal Hoogwoud, 30 juni 2023
Bijlage 2.	Beeldkwaliteitsplan – Memo Landschappelijke inpassing uitbreiding Stal Hoogwoud, SAB, 28 oktober 2015
Bijlage 3.	Wateradvies incl. digitale watertoets, 3 augustus 2023
Bijlage 4.	Rapportage quickscan en afdoend onderzoek kleine marters, Els & Linde, 24 december 2018
Bijlage 5.	Afdoend onderzoek rugstreeppad, Els & Linde, 2014
Bijlage 6.	Akoestisch onderzoek geluiduitstraling, , 20 februari 2014
Bijlage 7.	Akoestisch onderzoek stemgeluid, HGOadvies, 16 december 2019
Bijlage 8.	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HzA stedebouw & landschap, 12 december 2023
Bijlage 9.	Bedrijfsplan Talentenhoeve Stal Hoogwoud, 15 oktober 2021
Bijlage 10.	Stikstofdepositieonderzoek, HzA stedebouw & landschap, 12 december 2023
Bijlage 11.	AERIUS-projectberekening (verschilberekening), 28 februari 2025
Bijlage 12.	AERIUS-projectberekening (bouwfase inclusief huidig gebruik), 28 februari 2025
Bijlage 13.	Blootstellingsrisico gewasbeschermingsmiddelen, HzA stedebouw & landschap, 27 februari 2025
Bijlage 14.	Verkennend bodemonderzoek, Landview bodemonderzoek, 19 december 2024
Bijlage 15.	Quickscan ecologie, Els & Linde, 8 januari 2025

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is de legalisering van Talentenhoeve Stal Hoogwoud, zodat op het perceel aan de Koningspade 30 te Hoogwoud een manege met pensionstalling en ondergeschikte fokkerij, met een maatschappelijke voorziening in combinatie met de paardenhouderij geëxploiteerd mag blijven worden (waaronder paardentherapie/coaching en het aanbieden dan dagbesteding).

Legalisatie

Het gaat om het legaliseren van de bestaande situatie, aangezien deze in strijd is met het voor de gronden binnen het betreffende perceel geldende bestemmingsplan. Stal Hoogwoud is reeds in bezit van een aantal bouw- en gebruiksvergunningen voor (beperkte) manege activiteiten, die nog moeten worden verwerkt in planologische regels. Op het perceel zijn op dit moment 40 paarden aanwezig. In de bestaande situatie is er sprake van een kleinschalige zorgboerderijfunctie met 4 zorgplaatsen[1]. Voor de zorg is de Talentenhoeve aangesloten bij stichting Heemz.org en daardoor ingekocht in o.a. kop van Noord Holland, West Friesland en Groot Alkmaar.

Ten behoeve van de legalisatie worden een aantal wijzigingen in de inrichting van het perceel aangebracht. Dit houdt verband met een optimalisering van het ruimtegebruik en minimalisering van de eventuele overlast voor de omliggende (bedrijfs-)woningen. Een aantal van deze aanpassingen is noodzakelijk om aan de geldende (milieu) wet- en regelgeving te kunnen voldoen.

Aanvullend principeverzoek

De voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan loopt reeds enkele jaren, en de (ondergeschikte) maatschappelijke activiteiten in combinatie met de paardenhouderij hebben ondertussen binnen het bedrijf een solide basis gekregen. Gedurende de voorbereiding van het bestemmingsplan is het aantal van maximaal 4 zorgplaatsen te beperkt gebleken voor de geboden faciliteiten.

Tegelijk met de planologische regeling van bestaande situatie is de initiatiefnemer voornemens het gebruik van het perceel licht te intensiveren (het houden van 40 paarden naar 50 paarden[2]), en het tevens aanbieden van opvang voor thuiszitters in combinatie met de zorg voor paarden. De afgelopen jaren is de vraag naar thuiszittersplaatsen[3] op de Talenthoeve Stal Hoogwoud sterk gegroeid. De thuiszittersplaatsen zorgen nu nog dagelijks voor extra verkeersbewegingen naar en van de locatie, omdat de zorg voor thuiszitters nu deels elders moet worden gefaciliteerd. Bij de gemeente is daarom een principeverzoek ingediend om het zorgaanbod op de locatie iets te verruimen. Het college heeft ingestemd met een verruiming naar **maximaal 5 zorgplaatsen (zorgboerderij) en 10 thuiszitters-plaatsen**, op voorwaarde dat deze zorgactiviteiten ondergeschikt blijven aan de manegeactiviteiten. In de bij dit bestemmingsplan horende planregels is de ondergeschiktheid en de koppeling naar de manegeactiviteiten expliciet benadrukt.

---

[1] Waar in deze toelichting wordt gesproken over **zorgplaatsen**, worden de zorgplekken bedoeld gericht op het aanbieden van dagbesteding (zorgboerderij). Een zorgboerderij is een zorgvoorziening in de vorm van dagbesteding voor personen die daarbij zorg en hulp nodig hebben.

[2] Bij maximaal 50 paarden volstaat een **melding Activiteitenbesluit Milieubeheer**.

[3] Een **thuiszittersplaats** is een zorgplek gericht op het aanbieden van een dagbesteding en het geven van onderwijs.

Bestemmingsplanwijziging
Het bestemmingsplan ´Koningspade 30 Hoogwoud´ maakt de beoogde bedrijfsvoering van gebruiksgerichte paardenhouderij (maximaal 50 paarden) met maatschappelijke zorg gerelateerd aan paarden (maximaal 5 zorgplaatsen en 10 thuiszittersplaatsen) mogelijk. De opzet van het bestemmingsplan sluit aan op het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' en is tevens afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en op de systematiek van recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Opmeer.

De voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert, dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking kan worden verleend aan het plan.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan betreft een voormalig agrarisch perceel aan de westzijde van het agrarisch lint Koningspade in Hoogwoud. Het perceel bestaat uit ca. 2,62 ha ingericht terrein voor het paardensportcentrum, en 1,92 ha voor de weidegang. Op de locatie is een historische stolpboerderij aanwezig (Koningspade 30) aan de zijde van de weg.
In voorliggend bestemmingsplan wordt tevens een deel van het agrarisch perceel ten noorden van de stolpboerderij meegenomen, omdat hierop het agrarische bouwvlak in het kader van de planontwikkeling komt te vervallen *(zie afb.1.)*

De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Opmeer, sectie V, nummers 67 en 68 (gedeeltelijk), *zie afb.2.*



afb.1 Ligging aan de westzijde van de Koningspade (bron: googlemaps, plangrens indicatief)



afb.2 Uitsnede kadastrale kaart gemeente Opmeer, sectie V, percelen 67 en 68 (gedeeltelijk)

1.3 Geldende juridische regeling

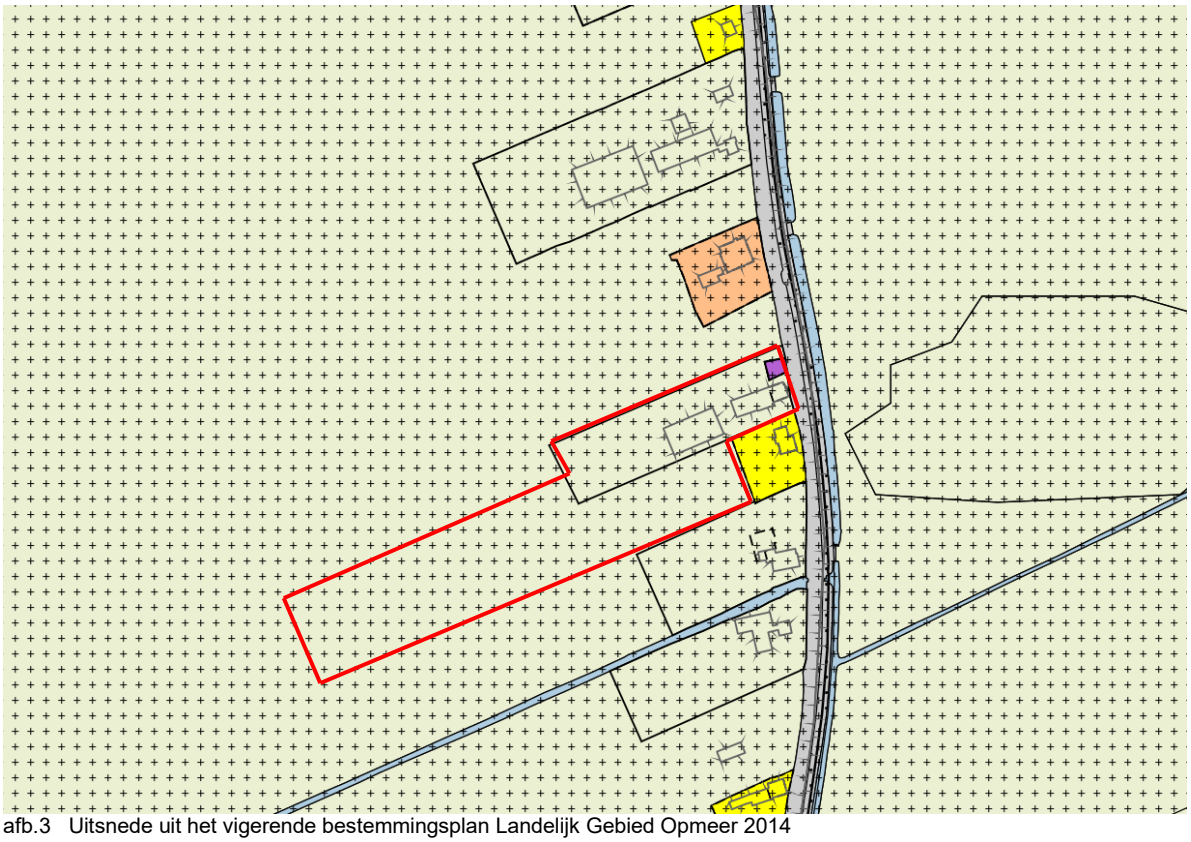
1.3.1 Vigerende bestemmingsplannen

De planologische ruimte voor ontwikkelingen op de locatie is vastgelegd in het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Opmeer 2014’, vastgesteld 5 mei 2015. In dit bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming ‘Agrarisch’ met een aanduiding ‘stolp’ en de dubbelbestemming ‘waarde-archeologie 3’. Ook is het gebied aangeduid als weidevogelgebied. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen.
Op basis van het geldende bestemmingsplan is het huidige gebruik van het perceel niet toegestaan. De gebruiksgerichte paardenhouderij[4] is niet passend binnen de agrarische bestemming van het geldende bestemmingsplan, aangezien de activiteiten niet zijn gericht op het voortbrengen van agrarische producten. Het plan kent ook geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden voor het gebruik van het perceel als manege[5]. Tevens is de zorg op de planlocatie planologisch niet geregeld.

[4] **Gebruiksgerichte paardenhouderij** is een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar.

[5] Een **manege** is bedrijvigheid met een publieksgericht karakter geheel of overwegend gericht op het houden, stallen, africhten, trainen en berijden van paarden en pony’s, het ter zake lesgeven en de exploitatie van daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een kantine of soortgelijke horecavoorziening;

Naast het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Opmeer 2014’ is het ‘Paraplubestemmingsplan Parkeren’ van toepassing. Dit is een facetplan dat als het ware over alle geldende bestemmingsplannen heen wordt gelegd. In dit bestemmingsplan is een koppeling gemaakt naar de beleidsregels voor parkeren in de gemeente Opmeer. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting dat bestemmingsplannen voor 1 juli 2018 moeten zijn voorzien van een parkeerregeling. De algemene is dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken van een bouwwerk slechts wordt verleend als er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand gehouden. Of daarvan sprake is, wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeerregels *(zie paragraaf 5.9)*.



afb.3 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014
(plangrens indicatief, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Bestaande (milieu) vergunningen

De gemeente Opmeer heeft in het verleden reeds toestemming verleend om naast de productiegerichte paardenhouderij (beroepsmatige paardenfokkerij, passend binnen de agrarische bestemming) een beperkte vorm van recreatieactiviteiten op het perceel toe te staan. Dit onder voorwaarde dat er onder andere voldoende parkeerplaatsen op eigen erf aanwezig zouden zijn en dat de productiegerichte paardenhouderij tevens als hoofdfunctie van het perceel en de aanwezige opstallen gehandhaafd zou blijven.

- **Milieuvergunning, 21 september 1993 (nr. 93-34)**
  Milieuvergunning voor het huisvesten van 30 paarden.

- **Bouwvergunning overdekte rijbak, 28 juni 1994 (nr. 1993/000246/02/01*)***
  Door het college is op 28 juni 1994 een artikel 19 procedure Wet op de Ruimtelijke Ordening gevoerd voor het realiseren van een overdekte rijbak.

De vrijstellingsprocedure is gevoerd omdat het bouwplan niet paste binnen de bestemming 'agrarische doeleinden' aangezien het accent verschoof van fokactiviteiten naar manegeactiviteiten.

- **Bouwvergunning omkleedruimte, 13 augustus 1996 (nr. 1996/000107/02/01)**
  Op 13 augustus 1996 is door het college van de gemeente Opmeer met gebruikmaking van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een bouwvergunning verleend voor het bouwen van een kleedruimte ten behoeve van een beperkte vorm van recreatieactiviteiten (lees: manege).
  De bouwaanvraag zag tevens toe op het aanleggen van een onoverdekte rijhal. Bij brief van 20 juni 1996 is aangegeven dat deze in overeenstemming is met het bestemmingsplan, uitgaande van de consequente gedachte dat deze faciliteit in eerste instantie is bedoeld voor de eigen paardenfokkerij en in tweede instantie voor gebruik door derden (manegeactiviteiten).

- **Milieuvergunning, 29 april 1997 (nr. 97.7HW)**
  Milieuvergunning ten behoeve van het veranderen van een paardenhouderij met een kleed- en wachtruimte en een onverdekte rijbak. Omvang 30 paarden en 10 pony's.

- **Bouwvergunning oprichten van mestbak en stalling, 31 oktober 2006 (nr. BTWM/20060142)**
  Op 31 oktober 2006 is door het college van de gemeente Opmeer een reguliere bouwvergunning verstrekt voor het realiseren van een mestbak en stalling in verband met de aansluiting op de milieuvergunning.

1.3.3 Proces legalisatie huidige situatie

Gebruiksgerichte paardenhouderij is niet passend binnen de agrarische bestemming van het geldende bestemmingsplan, aangezien de activiteiten niet zijn gericht op het voortbrengen van agrarische producten. De Talenthoeve Stal Hoogwoud is aangeschreven om de planologische en vergunningssituatie in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie.

Door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Opmeer zijn aan de initiatiefnemer enkele brieven verzonden met betrekking tot de mogelijke legalisatie van het paardenpension en de manege. Uit de brief van 31 juli 2007, met als kenmerk AZRO/BE07.00370, blijkt dat het college bereid is medewerking te verlenen aan de legalisatie wanneer:

- het aantal gehouden paarden en pony's wordt beperkt tot het door middel van een milieuvergunning vergunde aantal van 40 stuks;
- het parkeren geheel op het eigen terrein (erf) zal plaatsvinden, waarbij de intensiteit afhankelijk is van de geldende geluidsruimte;
- er een planschadeovereenkomst wordt getekend;
- er voldaan wordt aan de vereisten voor een sportkantine (exploitatievergunning, drank- en horecavergunning).

Uit de brief van 30 juli 2008 blijkt dat het college aan de hand van een stappenplan een beoordeling kan maken of legalisatie van een mogelijke ondergeschikte manege en in welke vorm tot de mogelijkheden behoort. Het stappenplan bestaat uit:

1. toetsen welk bedrijfstype of welke samenstelling van bedrijfstypen het hier betreft en vaststellen of het hier een productie- of een gebruiksgerichte paardenhouderij betreft;
2. toetsen of het hier een bedrijfsmatige of een semi-bedrijfsmatige activiteit betreft;
3. toetsen of de vestiging van de paardenhouderij passend is binnen het bestemmingsplan;
4. toetsen of de in de bouwaanvragen opgenomen voorzieningen hier relevant zijn;
5. toetsen of het (agrarisch) bouwblok voldoet of dat het aangepast moet worden;
6. toetsen of de overlast tot een minimum beperkt wordt;
7. indien noodzakelijk de bouwaanvragen laten beoordelen door de regionale beoordelings-commissie.

Het afgelopen decennium heeft het bedrijf niet stilgezeten. De productiegerichte paardenhouderij is gereduceerd tot een kleinschalige fokkerij. Thans is het perceel voornamelijk in gebruik voor de gebruiksgerichte paardenhouderij. Dit betreft het exploiteren van een manege met pensionstalling en een kleinschalige zorgboerderijfunctie.

In 2018 heeft Talentenhoeve Stal Hoogwoud een principeverzoek ingediend voor woonzorgvoorzieningen en/of dagbesteding bij de manege. Op basis van het principeverzoek gaat de gemeente akkoord met een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van een manege aangevuld met dagbestedingsplaatsen voor maximaal vier personen (4 zorgplaatsen).

1.3.4 Principeverzoek 2021

Talenthoeve Stal Hoogwoud heeft in mei 2021 een verzoek ingediend bij de gemeente voor uitbreiding van het zorgaanbod in het concept voorontwerp bestemmingsplan voor de legalisatie. Het op verzoek van de gemeente in het concept voorontwerp bestemmingsplan begrensde aantal van 4 zorgplaatsen blijkt door de praktijk te zijn ingehaald en te beperkend te zijn. Een uitbreiding van het aantal zorgplaatsen is gewenst.
Het bedrijf moet op dit moment voor de specifieke opvang van thuiszitters noodgedwongen de zorgopvang deels op een alternatieve locatie invullen, waardoor er dagelijks vanaf een andere locatie vervoer heen en terug noodzakelijk is. Ondernemer wenst deze zorg te concentreren op de locatie aan de Koningspade. Dit is efficiënt voor de bedrijfsvoering, ruimtelijk passend en voorkomt extra verkeershinder in de omgeving. De ambitie daarbij is om dan ook het ‘onderwijs’ deel uit het thuiszittersproject op de locatie in Hoogwoud in te vullen. Hiervoor is vakkundig personeel beschikbaar en voldoende ruimte. Op deze wijze kan de specifieke zorg op 1 locatie worden geconcentreerd.
Het college is akkoord gegaan met het verzoek om in het voorontwerp bestemmingsplan zorgaanbod op de locatie te verruimen naar respectievelijk maximaal 5 zorgplaatsen en 10 thuiszittersplaatsen, op voorwaarde dat deze zorgactiviteiten ondergeschikt blijven aan de manegeactiviteiten. In de bij dit bestemmingsplan horende planregels is de ondergeschiktheid en de koppeling naar de manegeactiviteiten expliciet benadrukt.

1.3.5 Wijziging van het bestemmingsplan

De gemeente Opmeer is bereid medewerking te verlenen aan het gebruik van het perceel ten behoeve van een manege met pensionstalling inclusief daaraan ondergeschikt fokkerij-activiteiten en zorgboerderij en onderwijsvoorzieningen ten behoeve van thuiszitters. Hiervoor is voor dit perceel een herziening van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 noodzakelijk. Met dit onderhavige bestemmingsplan wordt hier invulling aan gegeven. Met de bestemmingswijziging komt het agrarische bouwvlak op het perceel te vervallen.
Met voorliggend bestemmingsplan inclusief bijbehorende onderzoeken wordt de ruimtelijke procedure voor legalisatie gestart.

1.3.6 Toetsing aan het afwegingskader

De toetsing aan het door de gemeente voor legalisering gestelde afwegingskader wordt door initiatiefnemer als volgt onderbouwd:

Onderdeel	Afweging	Nadere toelichting
a.	Maximaal te houden paarden	Zie paragraaf 3.5.3 en 5.2.1
b.	Parkeren en geluid	Zie paragraaf 5.8, 5.9 en 5.10
c.	Planschadeovereenkomst	Zie paragraaf 7.3 en planschadeovereenkomst
d.	Exploitatievergunning en drank- en horecavergunning	n.v.t.
e.	Toetsing bedrijfstype	Recreatie – manege. Zie H3 en H5
f.	Bedrijfsmatige activiteit?	Ja. H3 en H5
g.	Bedrijfsmatige paardenhouderij passend binnen bestemmingsplan?	Ja. H2 en H4
h.	Bestaande en toekomstige voorzieningen relevant?	Ja. H3
i.	Voldoet agrarisch bouwvlak?	Nee, paragraaf 4.3 en verbeelding
j.	Overlast tot een minimum beperken.	Ja. H5, regels en verbeelding
k.	Bouwaanvraag toetsen door regionale beoordelingscommissie	n.v.t.

Tabel 1. Schema onderbouwing toets aan het gemeentelijke afwegingskader legalisering

De geldende planologische situatie stemt niet overeen met de verleende vergunningen en de praktijk. Hierin voorziet dit bestemmingsplan. Voor wat betreft de bovengenoemde onderdelen die aan de orde dienen te komen in een bestemmingsplan (a, b, c, e, f, g, i en j) voldoet initiatiefnemer met dit plan. De onderdelen d en k komen aan de orde nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en onherroepelijk is geworden. Zie hiervoor de desbetreffende onderdelen in dit bestemmingsplan en bovenstaande tabel. Op grond hiervan is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

Het wijzigen van een bestemming op een planlocatie dient samen te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In deze toelichting wordt uiteengezet of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In de voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

Ten behoeve van de leesbaarheid is in de verdere toelichting enkel en alleen manege genoemd. Ter vergroting van de leesbaarheid dient daar waar manege wordt genoemd ook pensionstalling inclusief daaraan ondergeschikt fokkerij-activiteiten en zorgboerderij te worden gelezen.

De **toelichting van dit bestemmingsplan** is opgebouwd uit de volgende zeven hoofdstukken:

1. Inleiding
2. Planbeschrijving aan de hand van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling.
3. De hoofdlijnen van de voor de planlocatie relevante beleidskaders van hogere overheden, de provincie Noord-Holland, de regio Westfriesland en de gemeente Opmeer.
4. Het ruimtelijk kader 'landschap en cultuurhistorie' waarbinnen ontwikkelingen in dit gebied plaats kunnen vinden.
5. Afweging van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten**,** beoordeling uitvoerbaarheid plan en toets aan wet- regelgeving op het gebied van o.a. geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijfszonering, water, flora en fauna, archeologie en duurzaamheid. Een belangrijke invalshoek in dit hoofdstuk is de motivering in relatie tot het provinciaal beleid van de nut en noodzaak (aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) en de ruimtelijke kwaliteit (afweging kwalitatieve aspecten).
6. Juridische vormgeving van het plan.
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de bestemmingsplanprocedure omschreven.

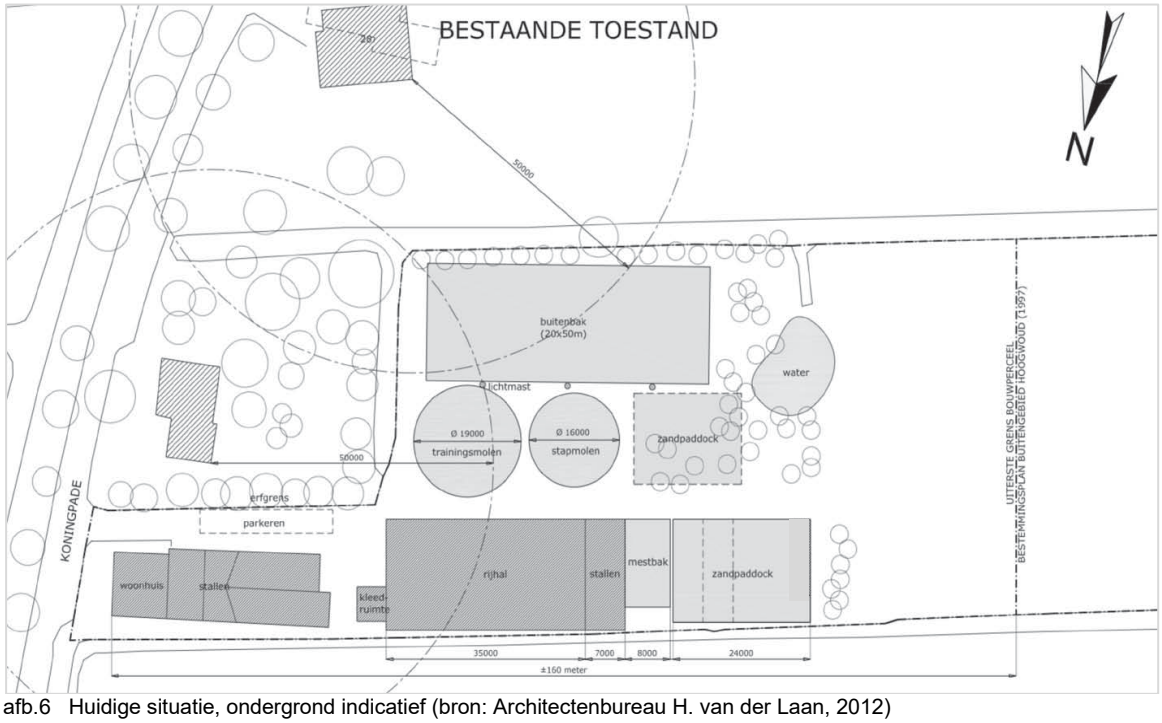
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt op ongeveer 900 m ten noorden van de bebouwde kom van het dorp Hoogwoud. De Koningspade is één van de twee noordelijke uitvalswegen van het dorp. Tussen de Koningspade en de Langereis ligt de provinciale weg N241 (de weg tussen de Rijksweg A7 en Langedijk). Het plangebied is daarmee goed ontsloten voor zowel het auto- als het fietsverkeer. Het plangebied inclusief de bebouwing voegt zich in het (bebouwings-)lint langs de Koningspade. Ter hoogte van het plangebied staan alleen langs de westzijde van de weg gebouwen.

Ruimtelijk

De bedrijfswoning staat in het noordoosten van het plangebied, vrij dicht aan de weg. Direct tegen de bedrijfswoning aan staan twee stalgebouwen. Op een wat grotere afstand daarachter staat een rijhal. Tussen de stalgebouwen en de rijhal staat een klein gebouw voor kleedruimtes en kantine. Achter de rijhal liggen een aantal paddocks (omheinde plaatsen voor paarden). Hierbij zijn een aantal tijdelijke stallen geplaatst in de vorm van containerunits om het vergunde aantal stalplaatsen op te vangen, en een mestbak. Naast de rijhal liggen de overige paardensportfaciliteiten. Het betreffen een stapmolen, longeercirkel, nog enkele paddocks en een buitenrijbaan. De bestaande inrichting van het plangebied is in *afbeelding 6* weergegeven. Alle gebouwen op het terrein zijn vergund. *De op de tekening aangegeven afstandscirkels zijn indicatief, en nader uitgewerkt in paragraaf 5.10.*
Direct achter het bouwperceel ligt 1,9 ha weidegrond.



afb.6 Huidige situatie, ondergrond indicatief (bron: Architectenbureau H. van der Laan, 2012)


afb.7 Luchtfoto bestaande situatie

Op het terrein van Stal Hoogwoud zijn naast normale buitenverlichting die de paden aanlichten ook lichtmasten aanwezig. Voldoende erfverlichting is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan verplichte certificeringen (zie Stichting Veilige Paardensport). Alle verlichting is van de directe omgeving van het plangebied afgeschermd door bebouwing en boomsingels.
De buitenrijbaan wordt verlicht met drie lichtmasten langs de noordzijde van de rijbaan. Deze zijn op dezelfde afstand van elkaar geplaatst waardoor een rustig beeld ontstaat. De lichtmasten zijn gericht op de buitenrijbaan. De lichtmasten worden voornamelijk in de winterperiode gebruikt door klanten die alleen in de avond tijd hebben het paard te trainen. Het gebruik is niet intensief aangezien er een overdekte rijbaan is die juist in de wintermaanden dienst doet.

Functioneel
In het plangebied is al bijna 50 jaar een paardenhouderij gevestigd. Eerst vooral als draf- en rensportstal en fokkerij, daarna als fokkerij en nu als manege: Stal Hoogwoud.
De gronden binnen het plangebied zijn volledig in gebruik ten behoeve van het bedrijf. Op dit moment worden er maximaal 40 paarden en pony's gehouden.
Het bedrijf heeft zowel een lokale als een regionale aantrekkingskracht. In de eerste plaats is het bedrijf een paardenpension waar paardeneigenaren hun paard(en) kunnen stallen, verzorgen en trainen. Ook de plaatselijke ruitervereniging heeft onderdak in de rijhal. Naast de ruitervereniging worden ook door de initiatiefnemer manegelessen en diverse aanverwante cursussen zoals paardenwelzijn, spiegelen met paarden, equi-therapie (therapeutisch werken met autistische kinderen of andere gedrags-problematiek) aangeboden. Samen betreft het hier ongeveer 100 tot 150 leerlingen per week die, verspreid over de week, in groepen dan wel individueel worden onderwezen.

Verder worden op het terrein van Stal Hoogwoud maandelijks kleinschalige wedstrijden georganiseerd. Deze wedstrijden trekken vooral mensen uit de regio. Gemiddeld vinden tijdens een wedstrijd over de hele dag 30 starts plaats. Afhankelijk van het seizoen worden de wedstrijden in de rijhal of op het terrein ten westen van de buitenrijbaan verreden, op een afstand van ongeveer 75 m van de dichtstbijzijnde woning. Tijdens deze wedstrijden wordt parkeergelegenheid op het terrein van Stal Hoogwoud geboden, waarbij bezoekers ook nadrukkelijk wordt gevraagd uitsluitend op het terrein van Stal Hoogwoud te parkeren.
Bij Stal Hoogwoud wordt ook op kleine schaal gefokt met eigen paarden. Dit betreft een ondergeschikte nevenactiviteit.

Sinds een aantal jaren functioneert Stal Hoogwoud onder de naam Talentenhoeve Stal Hoogwoud. Naast de hierboven genoemde vormen van paardentherapie/coaching heeft de Talentenhoeve ook een maatschappelijke functie als dagopvang in de ruime zin van het woord, maar altijd met paarden, waaronder dagbestedingsplaatsen in de vorm van zorgboerderij, en begeleiding van thuiszitters. Volwassenen en kinderen met psychische en/of gedragsproblemen kunnen meedraaien in de dagelijkse werkzaamheden op de boerderij in de vorm van dagopvang.

Verder levert Stal Hoogwoud een bijdrage aan de leefbaarheid in de omgeving door mee te werken aan verschillende sociaal-maatschappelijke projecten, zoals gemeentelijk sportoverleg, de Gabberweek, activiteiten van scholen, de Jeugd Sport Pas, weerbaarheidstrainingen en de Landbouwtentoonstelling in Opmeer.

In *bijlage 1* bij deze toelichting is een (indicatief) overzicht van de activiteiten inclusief de intensiteiten opgenomen.

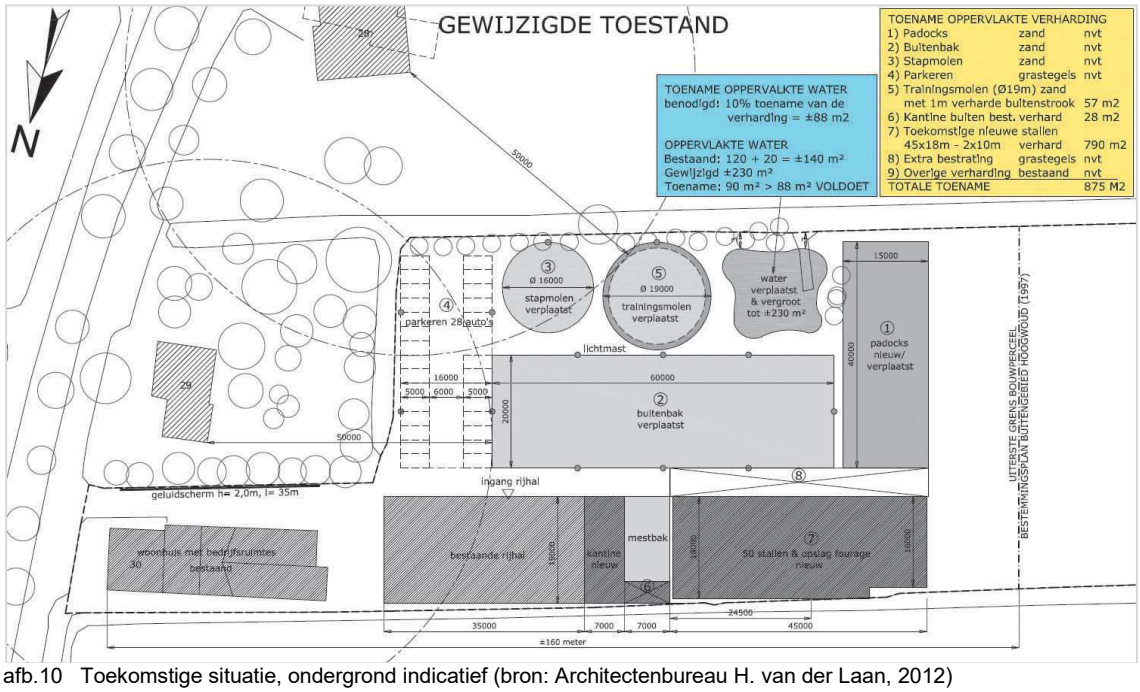

afb.8 Huidige situatie: parkeren op pad


afb.9 Huidige longeercirkel achter woning buren

2.2 Beoogde ontwikkeling

Met dit bestemmingsplan wordt een adequate regeling geboden voor de bestaande deels vergunde situatie. Daarnaast bestaat voor Stal Hoogwoud het voornemen om op termijn te komen tot een vernieuwde inrichting van het terrein. Hier gaat een lichte intensivering van het gebruik van het terrein mee gepaard. In *afbeelding 10* is een inrichtingstekening opgenomen van de beoogde situatie op de middellange termijn. Met het initiatief krijgt een agrarisch bestemd perceel de bestemming 'Recreatie - Sport'. *De op de tekening aangegeven hindercirkels zijn indicatief, en nader uitgewerkt in paragraaf 5.10.*

De bestemmingswijziging zorgt ervoor dat het bouwvlak van ongeveer 8.100 m^2 naar 7.300 m^2 gaat.
Van de volgens het geldende bestemmingsplan nog aanwezige bouwmogelijkheden ten noorden van de huidige boerderij wordt afgezien.
De mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen worden aanzienlijk beperkt ten opzichte van de huidige mogelijkheden doordat de bebouwing qua grootte en locatie zijn gefixeerd via de regels en daarbij behorende verbeelding.



afb.10 Toekomstige situatie, ondergrond indicatief (bron: Architectenbureau H. van der Laan, 2012)

Vernieuwde inrichting
Met de vernieuwde inrichting wordt het verkeer direct na de ingang van het terrein opgevangen en potentieel overlast gevende functies zoals de stallen en de paddocks naar achteren verplaatst. Het huidige bouwvlak wordt aangepast aan waar de nieuwe functies zijn voorzien. Door de vernieuwde inrichting worden eerder geconstateerde knelpunten (op het gebied van milieu) opgelost (zie paragraaf 5.8 Geluidhinder en paragraaf 5.10 Bedrijven en milieuzonering).
Op basis van de VNG- lijst bedrijven en milieuzonering wordt tussen een manege en een woning een richtafstand van 30 meter geadviseerd. In de nieuwe situatie is de afstand meer dan 50 meter.
Wanneer de vernieuwde inrichting wordt gerealiseerd, zal van de bestaande bebouwing alleen de oorspronkelijke boerderij met de aangebouwde stallen achter de bedrijfswoning en de overdekte rijhal blijven bestaan. In de aangebouwde stallen zullen geen dieren meer worden gehouden. Achter de rijhal wordt een nieuw stallencomplex gebouwd die ruimte zal bieden aan maximaal 50 paarden.

Daarnaast wordt aan de rijhal een kantine gerealiseerd en verschuiven de buitenbak, de trainingsmolen en de longeercirkel (stapmolen). Op de plaats waar zich voorheen de trainingsmolen en een deel van de buitenrijbaan bevonden, wordt een parkeerplaats gerealiseerd die ruimte zal bieden aan maximaal 28 voertuigen.
De nieuwe parkeerplaats, de trainingsmolen en de longeercirkel zijn zodanig gesitueerd (achter een woonperceel Koningspade 29 en een agrarisch bouwperceel Koningspade 28) dat deze vanaf de weg aan het gezichtsveld zijn onttrokken.

Intensivering
Momenteel biedt de manege nog plaats aan maximaal 40 paarden. Na uitbreiding door de bouw van een nieuwe stal zal deze voldoen aan de milieuwetgeving. Hierdoor zal intensiever gebruik kunnen worden gemaakt van de rijhal, buitenbak en van de overige voorzieningen op het perceel, en is er ruimte voor maximaal 50 paarden. Dit is verantwoord in paragraaf 3.5.2.
Thuiszitters vormen een aanvulling op het zorgaanbod. De nieuwe inrichting biedt ruimte aan leslokalen direct tegen de woning aan. De Talentenhoeve heeft op dit moment een wachtlijst voor de opvang van Thuiszitters, en wil deze op de locatie ruimte bieden. Het gaat dan om 10 ‘thuiszitters’-plaatsen, naast de 5 zorgplaatsen in de dagopvang. Thuiszitters krijgen op de Talentenhoeve structuur aangeboden, helpen mee met het verzorgen van de paarden en onderhoud van het terrein, en krijgen onder orthopedische leiding onderwijs aangeboden.

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's.
Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief binnen de beleidskaders van de verschillende overheden past.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:
1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale omgevingsvisie volgt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 op en vormt de opmaat voor de Omgevingswet. Deze structuurvisie vormde het integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich in de visie op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’, over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio’s rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de ‘SER-ladder’), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Met de Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Bij elk ruimtelijk plan geldt nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik: toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking
Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. In de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling gegeven (en voor zover buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen ook een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien).

De Ladder is uitsluitend van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Wat onder het begrip stedelijke ontwikkeling moet worden verstaan, volgt uit artikel 1.1.1, eerste lid, onder i. van het Bro: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van IenM vallen onder het begrip andere stedelijke voorzieningen onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.
Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaald ontwikkeling onder het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkeling nu wel of niet onder dit begrip vallen. Zo heeft de Afdeling een manege aangemerkt als stedelijke ontwikkeling[6]

Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw, planologisch, ruimtebeslag. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologisch regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

In paragraaf 5.2.1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050
Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.
Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

[6] ABRvS 24 februari 2016, 201506301/1/A1

Afweging
De provincie Noord-Holland biedt ruimte aan toekomstgericht en duurzaam ondernemerschap, inspelend op de maatschappelijke vraag en marktbehoeftes. De ambitie is de ontwikkeling van een toekomstbestendig agribusinesslandschap: een landschap waarin de agrarische keten optimaal functioneert en innoveert, passend binnen andere maatschappelijke doelstellingen. De combinatie van gebruiksgerichte paardenhouderij en de zorg past binnen deze ambitie.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland (Omgevingsverordening NH2020)
De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH is op 22 oktober 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en met ingang van half november 2020 van kracht.

Met de omgevingsverordening heeft de provincie een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels vast willen stellen. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. De nieuwe regels richten zich op het ‘hoe’: hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving? De fysieke leefomgeving staat voor alles wat mensen zien, voelen en ruiken zoals gebouwen, wegen, parken, bossen, rivieren en een schone lucht. Voorheen richtten de regels zich vooral op het ‘wat’: wat mag niet en welke uitzonderingen gelden? Het gaat dus meer om het doel en minder om het middel. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn daarvoor de eerste stappen gezet.

In de nieuwe verordening zijn de kernkwaliteiten van de landschappen vastgelegd en worden ze beschermd. De verordening kent drie regimes gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en werelderfgoed:
1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)
2. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)
3. Unesco-werelderfgoed (Stelling van Amsterdam, Beemster en Nieuwe Hollandse Waterlinie).

De planlocatie valt niet onder een van bovenstaande regimes.

De provinciale belangen in en rond de planlocatie zijn vervat in richtlijnen voor het hele grondgebied van de provincie, en in de volgende werkingsgebieden:
- Agrarische bedrijven
- Bodemsanering
- Noord-Holland Noord - Landelijk gebied
- Peilbesluit

Het plan Koningspade 30 Hoogwoud ligt buiten bestaand stedelijk gebied in het landelijk gebied van Noord-Holland Noord. Uit de Omgevingsverordening NH2020 zijn de volgende instructieregels van invloed op de bestemmingswijziging Koningspade 30:

Paragraaf 6.1.1 Algemeen
De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op o.a. het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit door het functie wijzigen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van kleinschalige ontwikkelingen anders dan woningbouw in het landelijk gebied.

Voormalige agrarische bouwpercelen (artikel 6.5 Omgevingsverordening NH2020)
Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties indien:

a. sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
b. deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperkt;
c. buitenopslag buiten het bouwvlak niet is toegestaan;
d. deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
e. benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd.

Afweging:
Het gebruik van de planlocatie ten behoeve van gebruiksgerichte paardenhouderij en zorgfuncties pas binnen deze voorwaarden.

Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied (artikel 6.59 Omgevingsverordening NH2020)
Met de instructie ruimtelijke kwaliteitseis verweeft Provinciale Staten de Leidraad Landschap en cultuurhistorie in de Omgevingsverordening. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

1. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
2. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
3. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Gedeputeerde Staten kunnen hierbij de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

Afweging:
Er kan worden meegewerkt aan het bouwplan als voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitseis zoals beschreven in artikel 6.59 Omgevingsverordening NH2020. De beoogde planontwikkeling moet rekening houden met de kernkwaliteiten van West-Friesland Midden. De kernkwaliteiten zijn uitgewerkt in de Leidraad landschap en cultuurhistorie (zie paragraaf 3.3). In hoofdstuk 4 (ruimtelijke kader) en in paragraaf 5.6 (landschap en cultuurhistorie) is verantwoord op welke wijze het plan passend is.
De functiewijziging gaat gepaard met een aanpassing van de terreininrichting. Het erf knapt hier enorm van op (aansluitend op de eisen voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering zoals genoemd in artikel 6.59).
Het is daarom verantwoord om aan de functiewijziging mee te werken, in combinatie met de herinrichting van het terrein. Tijdens de procedure bestemmingsplanherziening zal het plan nog worden voorgelegd aan het provinciale ARK (adviesteam ruimtelijke kwaliteit).

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 april 2018) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid in het landelijk gebied is in Omgevingsvisie en Omgevingsverordening geconsolideerd. De Ruimtelijke kwaliteitseis landelijk gebied/Leidraad landschap en cultuurhistorie is op een beleidsneutrale wijze omgezet en verduidelijkt in de Omgevingsverordening NH2020.

Op basis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie de volgende aspecten van belang (zie leidraadlc.noord-holland.nl):

- de planlocatie ligt in het ensemble West-Friesland Midden;
- West-Friesland Midden is een oud zeekleilandschap met kleinere, verspreid liggende droogmakerijen (droogmakerijenlandschap). De voormalige getijdegeulen zijn herkenbaar als relatief hooggelegen kreekruggen.
- de ligging van de linten is sterk gerelateerd aan de ondergrond en de ontginning. De nederzettingen kwamen uiteindelijk op de hoger gelegen kreekruggen te liggen. Een deel van de lange linten heeft hierdoor een licht gebogen vorm gekregen, zoals de langgerekte veenlinten met de aanliggende lange kavels. Lambertschaag is zo'n lang lint;
- tussen de lange bebouwingslinten is het landschap open en zijn er lange zichtlijnen;
- de Westfriese Omringdijk vormt een herkenbare omlijsting van het oude zeekleilandschap van West-Friesland.

Het initiatief ondersteunt de genoemde kernkwaliteiten *(zie hoofdstuk 4 en paragraaf 5.5).*
In de 'memo landschappelijke inpassing stal Hoogwoud' is een landschappelijk inpassingsplan (beeldkwaliteitsplan) gemaakt. In *bijlage 2* van deze toelichting is deze opgenomen. Het initiatief zorgt er zo voor dat de visueel ruimtelijke kwaliteit van het landschap niet negatief wordt beïnvloed en de openheid van het gebied wordt bevorderd. Het beeldkwaliteitsplan is tevens in de regels bij dit bestemmingsplan verankerd.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regio Westfriesland

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec vormen samen de bestuurlijke regio Westfriesland. De regio heeft de ambitie binnen enkele jaren tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland te behoren. Het gezamenlijk 'zorgen voor woonruimte voor de Westfriese bevolking en vraaggericht bouwen voor mensen van buiten de regio.
De ambities van voorliggend plan, hulp en opvang bieden aan kwetsbare inwoners van de regio, passen binnen een semi-agrarische omgeving passend bij het Westfriese landschap, sluit aan op regionale ambities uit de structuurschets Westfriesland en de Toekomstvisie kwetsbare inwoners.

Structuurschets Westfriesland
In de structuurschets Westfriesland zijn ambities en doelstellingen geformuleerd die er voor zorgen dat de regio aantrekkelijk en vitaal blijft, met een sterke economische structuur, een goed bereikbaar voorzieningenniveau en leefbare kernen. De zeven regiogemeenten willen gezamenlijke keuzes maken die de kwaliteiten en potentie van de regio volop benutten. Dit is nodig omdat demografische stabilisatie, de veranderende bevolkingssamenstelling en het samenvoegen en/of afbouwen van (publieke) voorzieningen kunnen ertoe leiden dat het voorzieningenniveau en de leefbaarheid onder druk komen te staan. De structuurschets is een ruimtelijke vertaling van de Westfriese ambities. Het is de bouwsteen voor het regionaal ruimtelijk beleid en de inbreng vanuit Westfriesland voor de provinciale omgevingsvisie.

De intentie is dat de zeven gemeenten zelf aan de slag gaan en onderling afspraken maken over regionale samenwerking. De structuurschets is daarnaast vooral een uitnodiging aan initiatiefnemers, ondernemers en bewoners:

- samen vormgeven aan de toekomst van Westfriesland;
- de gemeenten bieden ruimte aan initiatieven die Westfriesland versterken. Vanuit dit perspectief zijn vijf arrangementen geschetst.

Voor de onderhavige ontwikkeling is vooral arrangement 3 'Agribusiness-landschap' relevant.
In het Agribusiness-landschap krijgt de agribusiness de ruimte, in duurzame samenhang met andere belangen en functies van het gebied. Het zogenaamde 'Originele Westfriese landschap' is een vitaal onderdeel van het Agribusiness-landschap en kent vele pareltjes die het gebied eveneens interessant maken vanuit landschappelijk, cultuurhistorisch en recreatief perspectief. De Talenthoeve Stal Hoogwoud past binnen dit arrangement.

In de **Toekomstvisie kwetsbare inwoners regio West-Friesland 2018-2023** geven de Westfriese gemeenten aan hoe kwetsbare inwoners worden bijgestaan in het herstellen en versterken van de eigen regie en bij participatie aan de samenleving. De toekomstvisie is tot stand gekomen door een actieve bijdrage van alle maatschappelijke partners in West-Friesland. De dagbesteding in de zorgboerderij past binnen de ambities in deze visie.

Niet in de visie opgenomen, maar wel een onderwerp waar de regio vinger aan de pols bij houdt is zijn de thuiszitters. In het kader van de aanpak voorkomen voortijdig schoolverlaten en de invoering van passend onderwijs hebben thuiszittende kinderen en jongeren in Westfriesland grote aandacht. Vaak betreft dit erg complexe problematiek. De scholen, leerplicht/RMC, gebiedsteams en de twee samenwerkingsverbanden po en vo werken samen om het aantal thuiszitters verder terug te dringen.
In Westfriesland is in 2017 het Thuiszitterspact ondertekend. De ambitie is, gelijk aan de landelijke ambitie, dat in 2020 geen enkel kind langer dan drie maanden thuiszit zonder passend aanbod van onderwijs en/of zorg. Voor een deel van de thuiszitters is nog geen oplossing gevonden.
De Talentenhoeve is vanuit de regio benadert voor de opvang van Thuisblijvers. Deze opvang past binnen het zorgaanbod die aangeboden kan worden. Het gaat om 10 plaatsen.

3.5 Beleid gemeente Opmeer

3.5.1 Beleidsvisie fysieke leefomgeving (in ontwikkeling)

De gemeente Opmeer wil met een 'Beleidsvisie fysieke leefomgeving' een stap zetten richting Omgevingswet. Nog niet als volledig integrale Omgevingsvisie, maar een visie die de gemeentelijke doelstellingen in de fysieke leefomgeving aan elkaar verbindt en de ambities ten aanzien van bouwen, brandveiligheid, milieu en overige duurzaamheidsthema's concreet maakt. Hiermee worden beleidskaders voor Wabo vergunningverlening, toezicht en handhaving, alsmede voor milieu en duurzaamheid samengevoegd, wordt geanticipeerd op een volledige inhoudelijke integratie van beleid en wordt ervaring opgedaan met het proces om op termijn te komen tot een gemeentelijke Omgevingsvisie.

De visie bestaat uit twee delen:

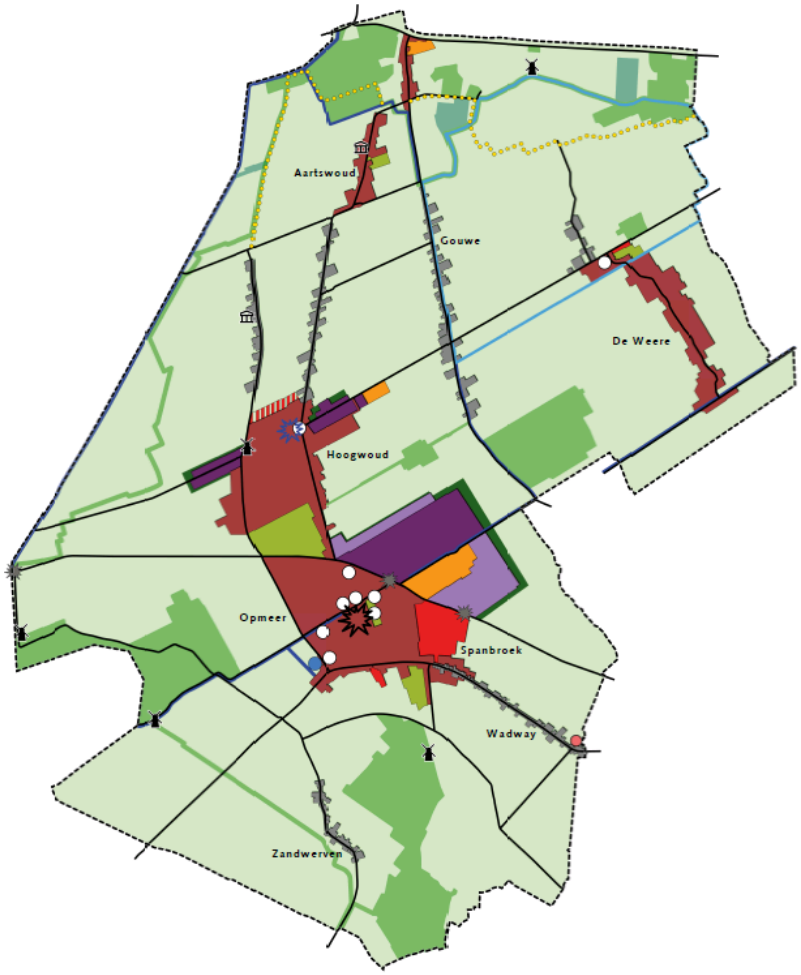
1. integrale gemeentelijke visie, prioriteitstelling en doelstellingen over bouwen, brandveiligheid, milieu en andere duurzaamheidsthema's (strategisch beleid). Het beleid geeft inzicht in de bijdrage die burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties de komende vier jaar van de gemeente kunnen verwachten ten aanzien van bouwen, brandveiligheid, milieu en andere duurzaamheidsthema's, alsmede de verwachtingen hierover die de gemeente heeft van haar burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties.
2. de wijze waarop (tactisch en operationeel beleid) vergunningverlening, het toezicht en de handhaving binnen de fysieke leefomgeving bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen. Het

betreft doelstellingen ten aanzien van bouwen, brandveiligheid, milieu en andere duurzaamheidsthema's, maar ook doelstellingen voor de fysieke leefomgeving uit aanpalende beleidsvelden. Met dit VTH-beleid prioriteert het college haar inzet voor de komende vier jaar en geeft ze de kaders mee voor de uitvoering van de preventie, de vergunningverlening, het toezicht en de handhaving in de fysieke leefomgeving.

De afwachting van het vaststellen van de visie is het volgende (verouderde) sectorale beleid van toepassing:

3.5.2 Structuurvisie Opmeer 2025 (2012)

De Structuurvisie Opmeer 2025 uit 2012 is opgesteld als ruimtelijke toekomstvisie voor het hele grondgebied. In de structuurvisie zijn de verschillende ambities en ontwikkelingen op elkaar afgestemd en ruimtelijk vertaald. Het biedt een kader voor op te stellen ruimtelijke plannen en voor ondersteunende beleidsnota's.



afb.12 Kaartbeeld Structuurvisie Opmeer

De verschillende ambities uit de structuurvisie die van toepassing zijn op het Landelijk Gebied van Opmeer en daarmee op dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- De gemeente heeft de ambitie om de historisch-geografische, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de gemeente zo veel mogelijk te behouden en te versterken. De gemeente heeft de ambitie om stolpen te behouden.
- De gemeente streeft ernaar de voorwaarden te scheppen voor handhaving en waar mogelijk verbetering van het huidige voorzieningenniveau en de vestiging van kleinschalige dienstverlenende bedrijven op voormalige agrarische bedrijfspercelen.
- In de lintbebouwing in de gemeente worden geen nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Als uitzondering hierop gelden kleinschalige initiatieven in de bestaande bebouwing op basis van Ruimte voor Ruimte (provinciaal beleid) en het eigen beleid, die bijdragen aan kwaliteitsverbetering, door het saneren of het her invullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of door het saneren van landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing of functies.
- De gemeente schept de voorwaarden voor handhaving van een economisch gezonde en gevarieerde landbouw in de gemeente (o.a. bouwvlakken van max. 2 ha), waarbij het behoud van de openheid, het kleinschalige en agrarische karakter van het gebied vooropstaat. De gemeente hanteert voor de toelaatbaarheid en bouwmogelijkheden van verschillende typen land- en tuinbouw de normen uit de provinciale Structuurvisie.
- Op basis van Ruimte voor Ruimte (provinciaal beleid) en het gemeentelijk beleid (het beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB)), worden initiatieven die bijdragen aan kwaliteitsverbetering, door het saneren of het invullen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met alternatieve passende bedrijfsfuncties of door het saneren van het landschappelijke storende en/of niet-passende bebouwing of functies, mogelijk gemaakt.
- De gemeente wil de bestaande natuurwaarden van de natuurgebieden behouden en zet zich tevens in voor verbetering van de mogelijkheden van het recreatief medegebruik van deze gebieden.
- De gemeente werkt niet mee aan de realisatie van grootschalige windturbines in de gemeente. In het kader van de bestemmingsplannen worden afwegingen gemaakt over de aanvaardbaarheid van vormen van duurzame energiewinning.
- De gemeente zet het ingezette beleid wat betreft waterhuishouding, infrastructuur, openbaar vervoer, duurzaamheid en milieu voort.
- In vergroting van het aantal recreatieparken met permanente recreatieverblijven en uitbreiding van deze parken, wordt niet voorzien. Het beleid is gericht op beheer en het in kwalitatieve zin verbeteren van deze terreinen.
- De gemeente zet zich in voor handhaving en verbetering van de toeristische gebruiksmogelijkheden van de bestaande dagrecreatieve voorzieningen.
- De gemeente wil de routerecreatie in regionaal verband bevorderen en werkt, waar mogelijk en haalbaar, mee aan het realiseren van nieuwe recreatieve en toeristische routestructuren.

Afweging
Het legaliseren van de manegeactiviteiten binnen het plangebied past binnen het beleid van de gemeente Opmeer voor het buitengebied. Het vergroot de recreatie mogelijkheden voor inwoners en toeristen en er wordt een nuttige invulling gegeven aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast vindt er een kwaliteitsverbetering plaats door het reorganiseren van de aanwezige bebouwing en het gebruik van de bebouwing binnen het plangebied. Op grond hiervan is het bestemmingsplan uitvoerbaar.
De reeds aanwezige stolp wordt tevens behouden door middel van een aanduiding op de verbeelding.

3.5.3 Geurgebiedsvisie en Verordening geurhinder en veehouderij Gemeente Opmeer
Op 20 december 2012 heeft de gemeenteraad van Opmeer naar aanleiding van de Geurgebiedsvisie een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld.
Aanleiding voor het opstellen van de gebiedsvisie is dat uit onderzoek bleek dat in de gemeente Opmeer een substantieel aantal veehouderijen volgens de Wet geurhinder een veehouderij (Wgv) “op

slot" zitten. De (Wgv) maakt het voor gemeente mogelijk om via een geurverordening binnen een aangegeven bandbreedte af te wijken van de geurnormen en afstanden van de Wgv. Er is geconcludeerd dat een geurverordening voor veel van deze veehouderijen een oplossing kan bieden.
Uitgangspunt van de Gebiedsvisie is te komen tot een goede balans tussen enerzijds de ontwikkelingsmogelijkheden voor de veehouderij en anderzijds het behoud van een goed woon- en leefklimaat in de hele gemeente. Om tot die balans te komen heeft de gemeente bij het bepalen van de eigen gemeentelijke geurnormen ervoor gekozen om onderscheid te maken tussen gevoelige objecten in de volgende drie gebieden:

- buiten de bebouwde kom (plangebied bestemmingsplan Landelijk gebied Opmeer);
- binnen de bebouwde kom (woongebieden met een stedelijk karakter);
- binnen de bebouwde kom (woongebieden met een landelijk karakter).

Het initiatief behelst onder andere het houden van maximaal 50 paarden buiten de bebouwde kom. Voor het houden van 50 paarden buiten de bebouwde kom geldt dat de minimale afstand emissiepunt stalgevel van 50 meter in de Wgv verkleind mag worden naar 25 meter.

Locatie geurgevoelige objecten (GGO)	Minimale afstand gevel stalgevel GGO	Minimale afstand emissiepunt stalgevel GGO	Maximaal aantal dieren waarvoor een vaste afstand geldt
Buiten de bebouwde kom	25	Van 50 meter verkleinen naar 25	50 paarden

tabel 2. Voorwaarden voor het verkleinen van de vaste afstanden
bron: Gemeente Opmeer (2012). Geurgebiedsvisie gemeente Opmeer.

Afweging
In de bestaande situatie zijn de paardenstallen in het plangebied gesitueerd aan de achterzijde van de bedrijfswoning, ten gevolge waarvan de eerste twee paardenboxen binnen de contour van 25 m van de woning aan de Koningspade 29 liggen. Deze paardenboxen zijn overigens niet meer in gebruik voor het stallen van paarden en/of pony's. In de vernieuwde inrichting van het terrein zijn de stallen aan de achterzijde van het plangebied gesitueerd en daardoor vallen de stallen buiten deze contour van 25 m (meer dan 50 meter). Het initiatief is aldus passend binnen het gemeentelijke beleid. In paragraaf 5.10 van deze toelichting wordt hier overigens in het kader van de milieuzonering nogmaals op ingegaan.
Op grond hiervan is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

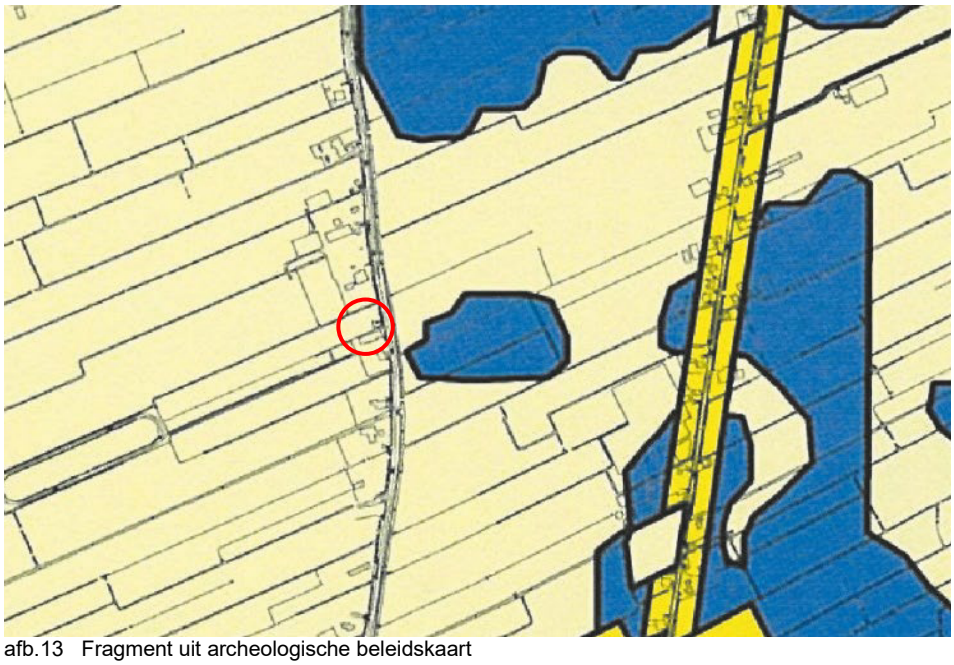
3.5.4 Archeologische beleidsadvieskaart

Het uitgangspunt van het gemeentelijk archeologiebeleid (vastgesteld 16 september 2010) is dat de zorg voor en omvang met het bodemarchief een regulier en volwaardig bestanddeel wordt van de ruimtelijke inrichting van de gemeente Opmeer. Het is daarbij van wezenlijk belang om een beeld te hebben van de archeologische waarden die in de bodem van de gemeente al zijn aangetoond en welke nog te verwachten zijn. De archeologische beleidsadvieskaart is een weergaven van de bekende archeologische en te verwachten archeologische waarden.
De archeologische beleidsadvieskaart is in 2012 op details gewijzigd en digitaal aangeleverd door Archeologie West-Friesland. Deze wijzigingen betreffen de begrenzing van twee archeologische rijksmonumenten en de aanwijzing van een provinciaal archeologisch monument. Deze terreinen zijn ingevolgde de Monumentenwet beschermd en worden met een aanduiding aangegeven op de verbeelding. De gemeente is bij deze terreinen geen bevoegd gezag.

Het grondgebied van de gemeente Opmeer is opgedeeld in zeven categorieën, waarvan de eerste twee geen dubbelbestemming Waarde-Archeologie behoeven aangezien deze terreinen middels de Monumentenwet kadastraal zijn beschermd.
Het overige deel van het grondgebied van de gemeente Opmeer is in vijf categorieën verdeeld van hoog naar laag. Deze gebieden worden via een dubbelbestemming Waarde-Archeologie planologisch beschermd.

De planlocatie heeft een middenhoge archeologische verwachting. Op basis van de locatie dient bij een planomvang van 500 m^2 of meer (en dieper dan 40 cm) rekening te worden gehouden met archeologie in het gebied.

Afweging
Voor de mogelijke archeologische waarden in het plangebied dient een beschermend regime te worden opgenomen. Door middel van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zal dit worden gewaarborgd op de verbeelding en de regels. Voor het bouwen van bebouwing met een oppervlakte 500 m^2 of groter dient er een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien er sprake is van een verstoring van de bodem met meer dan 40 cm - mv. Op grond hiervan is het bestemmingsplan uitvoerbaar.



afb.13 Fragment uit archeologische beleidskaart

3.5.5 Welstandsnota Opmeer
De gemeenteraad heeft in 2021 voor het gehele grondgebied van de gemeente Opmeer een nota vastgesteld waarin richtlijnen voor het uiterlijk van bouwwerken zijn opgenomen. Deze richtlijnen liggen ten grondslag aan de welstandsbeoordeling bij het beoordelen van bouwplannen. Er zijn verschillende bouwactiviteiten benoemd en ook is er gekeken naar specifieke situaties zoals agrarische percelen en bedrijventerreinen, karakteristieke panden en gebieden met onderscheidende kenmerken. De 'Nota uiterlijk van bouwwerken 2020' vervangt de Welstandsnota 2011' en anticipeert op de aankomende Omgevingswet.

Het plangebied bevindt zich aan het lint in het buitengebied van Opmeer, met het beoordelingsniveau 'bijzonder'. De bedrijfswoning in het plangebied (de stolp) is géén karakteristiek pand.

Binnen het plangebied vinden er geen wijzigingen plaats, maar deze sluiten aan op de karakteristieke erfopzetten in dit gebied. De stolp wordt behouden. Het karakter van het lint wordt behouden. De kenmerken van het landschap (zichtrelatie tussen stolpen, relatie tussen lint en landschap, slotenpatronen etc.) blijft behouden.

Afweging
Het welstandsbeleid biedt een ruimtelijk beleidskader maar is geen direct toetsingskader voor de bestemmingswijziging. Deze bestemmingswijziging maakt een herontwikkeling van het perceel mogelijk en creëert de noodzakelijke ruimtelijke randvoorwaarden voor duurzame herontwikkeling van de bestaande bebouwing en een nieuwe erfinrichting. Pas wanneer in dat kader een omgevings-vergunning wordt gevraagd voor de nieuwe gebouwen wordt aan de nota getoetst.
Het plan voldoet aan de Nota uiterlijk van bouwwerken gemeente Opmeer 2021.

3.5.6 Drank- en horecabeleid (2002)
De gemeente Opmeer beschikt over een notitie Drank- & Horecabeleid. Het doel van de notitie is het verschaffen van duidelijkheid en het aanbrengen van consistentie in het sturend optreden van de gemeente ten opzichte van horeca. Op grond van het drank- en horecabeleid is in onderhavig bestemmingsplan een toepasbare regel voor lichte horeca voor de manege opgenomen vanwege de aanwezigheid van een kantine. Lichte horeca-inrichtingen betreffen inrichtingen die in beginsel alleen overdag en ’s avonds geopend zijn en die als hoofdzaak de verstrekking van etenswaren en maaltijden hebben. Deze horeca-inrichtingen veroorzaken daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden.

Afweging
Onderdeel van het voorliggende initiatief is een sportkantine die ondergeschikt is aan de sportactiviteiten. Dat wil zeggen dat de hoofdfunctie de sportactiviteit is en de horeca daaraan ondergeschikt. De openingstijden zijn volgend aan de sportactiviteiten. Deze functie is aldus passend binnen de notitie Drank- en Horecabeleid en kan worden gedefinieerd als lichte horeca. Op grond hiervan is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

3.6 Conclusie beleidskader
Op basis van het nationale, provinciale en gemeentelijke beleidskader is de voorgestelde bestemmingswijziging van de locatie niet bezwaarlijk:
- op basis van het nationaal beleid Nationale Omgevingsvisie en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie naar paardenhouderij met zorgboerderij;
- de planlocatie ligt buiten het Bestaand stedelijk gebied van Opmeer. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels opgenomen in relatie tot de beoogde ontwikkeling (aantonen nut en noodzaak manege en zorg) en de locatie (verbeteren ruimtelijke kwaliteit bij locaties buiten Bestaand stedelijk gebied). Het voorliggende plan past binnen deze regels *(zie afweging in hoofdstuk 5);*
- de gemeente Opmeer wil ruimte bieden aan alternatieve invulling van vrijkomende agrarische bebouwing. De voorgestelde invulling van de Talenthoeve past hierbij. Vanuit de visie voor het integreren van functies in het landelijk gebied kent de gemeente een aangepast geurbeleid.

4. RUIMTELIJK KADER

4.1 Inleiding

De gemeente Opmeer wil meewerken aan het herinrichtingsplan van het erf wanneer het een ruimtelijke kwaliteitsverbetering betreft. Voor de planlocatie is een beeldkwaliteitsplan gemaakt (Memo Landschappelijke inpassing uitbreiding Stal Hoogwoud, SAB, 28 oktober 2015). Het beeldkwaliteitsplan maakt als bijlage 2 onderdeel uit van deze toelichting.
In het beeldkwaliteitsplan wordt de ontwikkeling van de Talentenhoeve geplaatst in een groter cultuurhistorisch, landschappelijk en ruimtelijk kader. Vanuit achtereenvolgens de ontginningsgeschiedenis van het landschap, de landschappelijke kernkwaliteiten, karakteristieke bebouwingsstructuren en de ruimtelijke opbouw van het erf worden kansen (spelregels) geformuleerd voor ruimtelijke ontwikkelingen. De hoofdlijnen van het beeldkwaliteitsplan zijn als volgt:

4.2 Historische en landschappelijke context

4.2.1 Historische ontwikkeling van het landschap

De locatie was tot ongeveer 4000 jaar voor Christus voor het grootste gedeelte water. De zee had vrij spel. Door de wisselende stijgingen van het zeeniveau veranderde het landschap in een kwelderlandschap, vergelijkbaar met sommige delen van het Waddengebied. Doordat het gebied vaak overstroomde ontstond er in de loop de eeuwen een bedekkende kleilaag. Door de steeds verdere invloed van de zee ontstond er ongeveer 1000 jaar voor Christus een krekenlandschap. Op de redelijk droge zandruggen ontstonden de eerste plekken voor bewoning. Het water nam na 400 na Christus weer bezit van de streek en bewoning was nauwelijks nog mogelijk. Door stagnatie van het water ontstond er veenvorming. Het duurde vier eeuwen, voordat de veenafzetting een voldoende dikte had bereikt, voordat men hier weer ging wonen en werken.

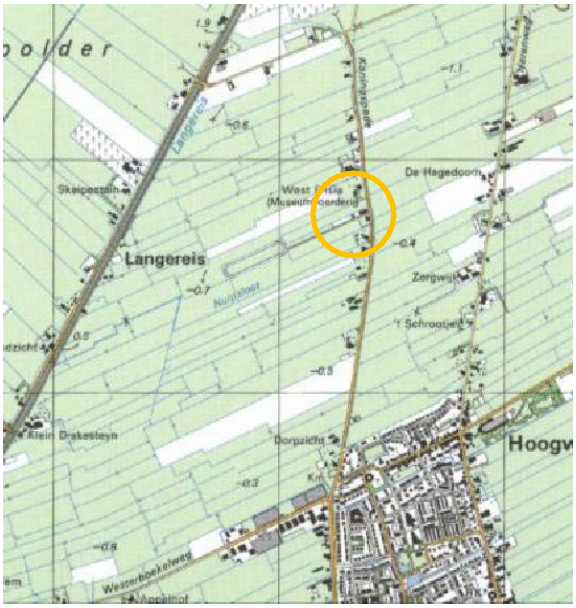
Rond het jaar 1000 begon voor het landschap van West Friesland een belangrijke ontwikkeling, namelijk de bouw van de Westfriese Omringdijk. Begin 14e eeuw, na totstandkoming van de Omringdijk, was West-Friesland eigenlijk een bedijkt eiland. Het werd omringd door de Zijpe, de Zuiderzee, de Beemster, de Schermer en de Zijpe. Al deze waterlopen en meren maakten van West-Friesland een geïsoleerd gebied binnen de Provincie Noord-Holland.
Tegelijkertijd met de aanleg van de omringdijk vonden in de tiende en elfde eeuw veenontginningen plaats. Het veen werd systematisch vanaf hoge zandruggen of nieuwe aangelegde dijken ontgonnen. De percelen werden in stroken ontgonnen en verdeeld. Door de ontginning ontstond de kenmerkende strokenverkaveling die tot op de dag van vandaag te herkennen is. Langs de ontginningslinten werden boerderijen aangelegd. De Koningspade waar de stal Hoogwoud zich bevindt is van oorsprong een ontginningslint. Sommige van die ontginningslinten groeiden uit tot nederzettingen zoals het nabijgelegen Hoogwoud. De ontgonnen grond bleek door snelle inklinking niet geschikt te zijn voor het verbouwen van tarwe en rogge. In de eerste jaren lukte het wel met gerst en haver, maar relatief snel moest worden overgestapt op de veeteelt.

Het karakter van het landschap is de afgelopen eeuwen nauwelijks veranderd. Grote delen van het landschap is nog steeds in gebruik als weidegrond en de afwezigheid van grootschalige beplanting op de kavels zorgt voor een zeer open landschap. Langs de as Koningspade bevinden zich naast een aantal ‘moderne’ boerderijen, een aantal woningen en een aantal oude historische stolpboerderijen, waarvan er twee zich dichtbij de planlocatie bevinden. De erven waar de boerderijen zich bevinden zijn beplant met geriefhoutbosjes, boomsingels en kleinschalige boomgaarden. De beplanting rondom het erf had een nutsfunctie, aangezien geriefhoutbosjes werden gebruikt voor onder andere brandhout en de boomsingels boden bescherming tegen de wind. Het contrast tussen de besloten erven en de

open weides is groot en is een belangrijke landschappelijke waarde voor het veenweidelandschap rondom Hoogwoud.
De afgelopen eeuw is het landschap rondom Hoogwoud weinig veranderd. De kenmerkende stroken-verkaveling is in het veenweidelandschap nog goed te herkennen



afb.14 Topografische kaart ca.1900



afb.15 Topografische kaart ca. 2000



afb.16 De Koningspade ligt als karakteristieke als lintbebouwing in het gebied West-Friesland Midden

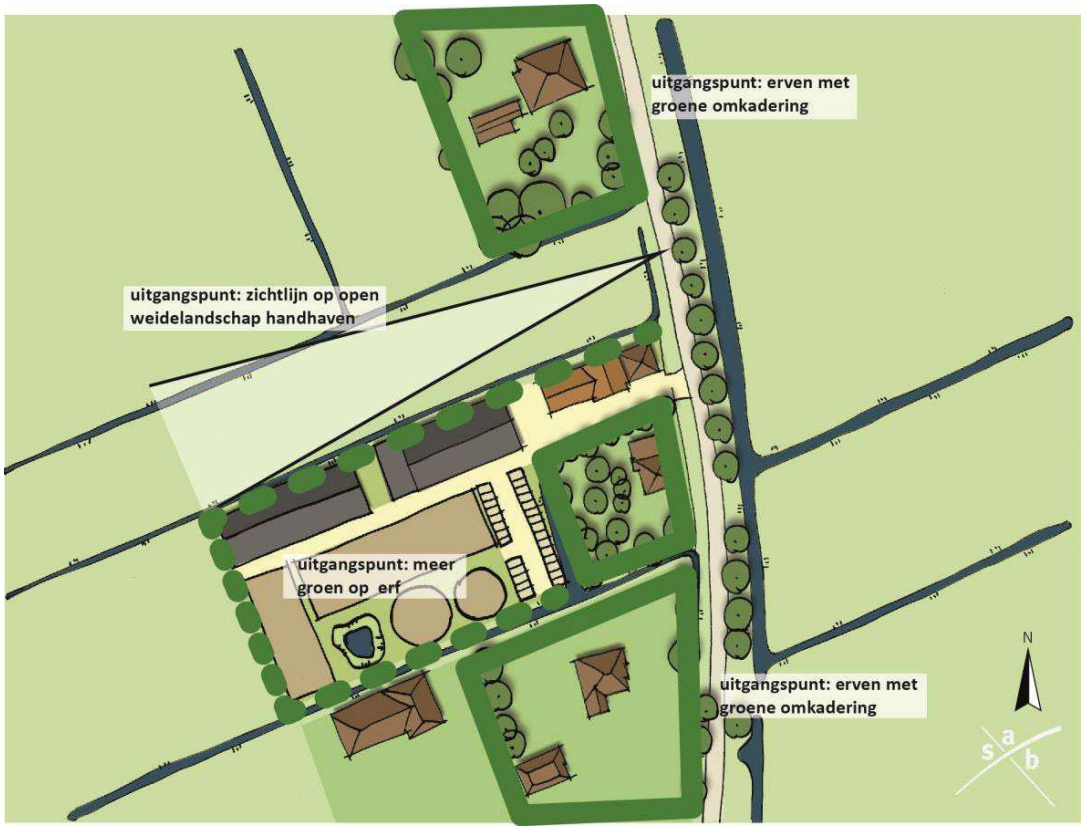
4.2.2 Landschappelijke context

Op basis van de voorgaande landschappelijke analyse vormen de volgende uitgangspunten input voor het landschappelijk inpassingsplan:

1. Het handhaven van het zicht op het open veenweidegebied vanaf de linten. De linten met de aangrenzende erven hebben een dicht karakter. Door het opgaande groen in de vorm van erfbeplanting en laanbeplanting. Af en toe wordt de laanbeplanting en de erfbeplanting onderbroken en is vanaf het lint Koningspade, vrij zicht op de open graslanden. Direct ten zuiden van de locatie is er een opening en kan het open landschap van de veenweidepolder beleefd worden.

2. Het van een groen erf zodat de uitbreiding opgaat in het landschap. Door de bouw van een nieuw stal direct achter de bestaande rijbak ontstaat er een wandwerking dat voor dit kleinschalige lint dominant kan gaan aanvoelen. Voorgesteld wordt om langs de wanden van de stallen groen te plaatsen, zodat de dominante wandwerking van de stallen wordt teruggebracht. Door het realiseren van groen aan de lengtezijde van het erf wordt de uitbreiding beter in het landschap ingepast en zijn de stallen vanuit het lint niet tot nauwelijks waarneembaar.

3. Het derde uitgangspunt is meer groen op het erf zelf door de aanplant van bomen of toepassen van hagen. Dit versterkt het groene karakter van dit erf en sluit beter aan de andere groene erven langs het lint.



afb.17 Landschappelijke uitgangspunten

4.3 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

4.3.1 Landschappelijke inpassing

De uitgangspunten zijn vertaald in een ruimtelijk inpassingsvoorstel. In dit voorstel wordt ten eerste de lengterichting van de kavel beplant. Aan de kant van de nieuwe stallen worden knotwilgen (Salix alba) voorgesteld. Knotwilgen passen goed in het karakter van het veenweidelandschap. Op de huidige plankaart van de architect is er weinig ruimte mogelijk om de knotwilgen aan te planten. Dit komt omdat het gebouw pal naast het talud van de sloot is gesitueerd. Geadviseerd wordt om de nieuwe stal 1 à 2 meter ten opzichte van het talud op te schuiven zodat aanplant van knotwilgenrij mogelijk is. Als opschuiven van de nieuwe stal niet mogelijk is wordt voorgesteld om de wanden te laten begroeien met klimplanten zoals de Wilde wingerd (Parthenocissus) en Klimop (Hedera helix). Aan de andere zijde wordt de bestaande rij knotwilgen aangevuld met nieuwe knotwilgen. De knotwilgen zorgen voor een groene transparante scheiding met het naastgelegen perceel.

Op het erf wordt ook meer groen voorgesteld zoals de aanplant van een aantal kronkelwilgen (Salixbabylonica) nabij de vijver. Wilgen groeien redelijk snel en geven snel een volwassen groen beeld op het erf. Rondom de parkeerplaats wordt hagen van meidoorn (Crataegus monogyna) voorgesteld. Deze hagen zijn inheems en kunnen tegen natte grond. Bovenal zijn meidoorns niet giftig voor paarden. De muur die de inrit van het naast gelegen perceel afscheidt wordt in het landschappelijk inpassingsvoorstel beplant met klimplanten. Als soort wordt Wilde wingerd (Parthenocissus), Wilde kamperfoelie (Lonicera periclymenum) en Klimop (Hedera helix) voorgesteld zodat bij de entree in alle seizoenen een mooie begroeide wand zichtbaar is.



afb.17 Landschappelijk inpassingplan

4.3.2 Beeldkwaliteit uitbreiding stallen

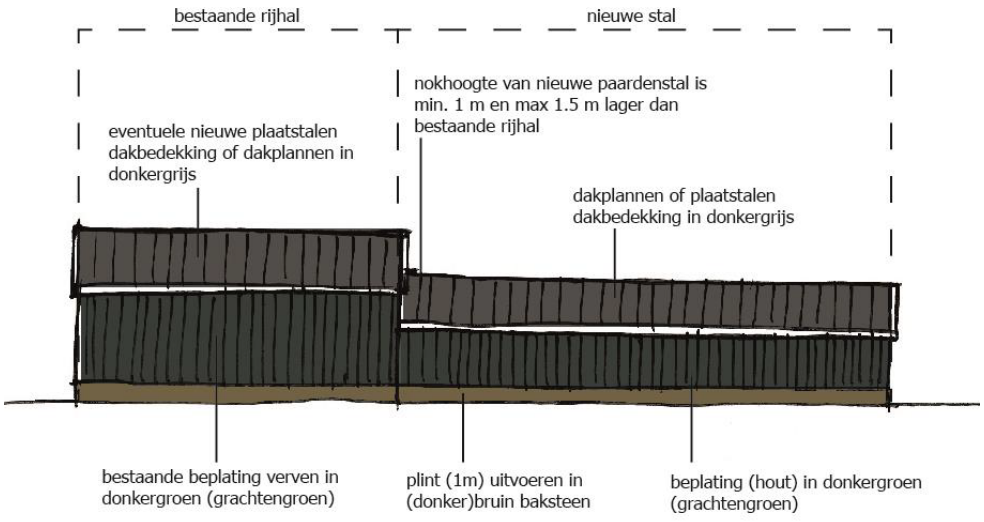
Voor het uiterlijk van de nieuwe stal worden een aantal richtlijnen gegeven zodat de stal beter wat betreft materiaal en kleurgebruik bij de gebouwen in de omgeving passen.

De meeste woongebouwen en met name de stolpboerdijen hebben aan het lint een pyramide dakvorm en de dakbedekking van riet en de gevels zijn opgetrokken in baksteen.
De meeste bijgebouwen langs het lint zijn van baksteen, hout of kunststofbeplating en hebben vaak gedekte en terughoudende kleuren in aardetinten variërend van donker groen tot donker bruin. De dakbedekking bestaat uit zwartgrijze dakpannen of golfplaten.

Op de locatie zelf bestaat de woonbebouwing uit een riet gedekt huis waarvan de gevels op de begane grond zijn opgetrokken in lichtbruin baksteen. De 1e verdieping maakt onderdeel uit van een pyramide vormige kap die bedekt is met riet. De vorm van de woning en het materiaalgebruik van het woongebouw is geïnspireerd op de stolpboerderijen die langs lint het Koningspade staan.
De bestaande rijhal heeft een eenvoudige constructie met gesloten gevels bestaande uit groen geverfde beplating. Het zadeldak is uitgevoerd met donkergrijze golfplaten waar op regelmatige afstand vensters van transparante golfplaten in zijn geplaatst.

- Voorgesteld wordt om de nieuwe stal een zadeldak te geven waarvan de nokhoogte 1 a 1.5m lager is dan die van de bestaande rijhal. Een lagere nokhoogte draagt bij dat de stal minder sterk in het landschap opvalt en er een geleding plaatsvindt in de lange gevel.
- De eerste meter van de onderzijde van de nieuwe stal wordt uitgevoerd in bruin baksteen en sluit aan bij de plint van de bestaande hal. Het bovendeel van de gevel wordt uitgevoerd met houten planken of hoogwaardig plaatmateriaal in verticale richting. De kleur van het hout is gedekt en terughoudend en het kleurenpallet varieert van donkergroen tot zwartgroen. Het dak wordt bedekt met dakpannen of hoogwaardig plaatmateriaal bij voorkeur in de kleur donker grijs. In het dak komen een aantal lichtvensters op dezelfde afstand als in de bestaande rijhal. Op de volgende pagina is een principeschets voor de beeldkwaliteit van de nieuwe stal terug te vinden.

  Tot slot wordt voorgesteld om de bestaande rijhal op te knappen door de bestaande groene beplating te vernieuwen of over te schilderen in dezelfde kleur als de gevel van de nieuwe stal.



afb.18 Voorstel geleding bedrijfsgebouwen

Welstand
Het voorgestelde architectonisch beeld sluit aan op de traditionele Westfriese architectuur, in een sober eigentijds jasje. De geleding van de bedrijfsgebouwen en het voorgestelde architectonisch handschrift reageren goed op de terreininrichting.

De welstandscommissie Opmeer toetst concrete plannen op ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit.

4.4 Conclusie ruimtelijk kader

De aanleiding voor het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de Stal Hoogwoud is de uitbreiding van de bestaande stal. Het voornemen van de initiatiefnemer is om het perceel te intensiveren van 40 paarden in de huidige situatie naar 50 paarden in de nieuwe situatie. Daarnaast wil de initiatiefnemer dagbesteding realiseren: maximaal 5 zorgplaatsen (zorgboerderij) en 10 thuiszitters-plaatsen (onderwijs en zorg). Door de uitbreiding worden er wijzigingen aan het perceel aangebracht. Dit houdt verband met de optimalisering van het ruimtegebruik zodat de uitbreiding minder impact heeft op de directe omgeving.

Het initiatief past als volgt binnen de landschappelijke context van de locatie:

- Kern van het landschappelijke inpassingsplan is het creëren van een groen kader om het erf, het behoud van de openheid van het landschap en meer groen op het erf.
- Overlast gevende functies zoals de stallen, de paddocks en de mestbak worden naar achter op het erf verplaatst.
- De buitenbak, de trainingsmolen en de longeercirkel worden verplaatst naar achteren en op de plek waar voorheen de stapmolen bevond wordt een parkeerplaats aangelegd.
- In aangebouwde stallen zullen geen dieren meer worden gehouden.

Het initiatief is daarmee ruimtelijk passend.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening dient inzicht te worden gegeven of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient aandacht besteed te worden aan milieuaspecten zoals geluid, bodem en externe veiligheid, de gevolgen voor de waterhuishouding en archeologie en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk komen de milieu-, water en archeologieaspecten aan bod.
Een belangrijke invalshoek in dit hoofdstuk is de motivering in relatie tot provinciaal beleid van de nut en noodzaak (aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) en de ruimtelijke kwaliteit (afweging kwalitatieve aspecten). Opmerkingen die de Omgevingsdienst Noord Holland Noord in het voortraject heeft gemaakt zijn verwerkt.

Melding Activiteitenbesluit
Bedrijfsmatige activiteiten, of activiteiten in een omvang alsof deze bedrijfsmatig zijn, kunnen onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen.
Onderscheid wordt gemaakt in type A, B en C bedrijven. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit zijn of vergunning-plichtig in het ader van de Wabo.
Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is een type B-bedrijf. Type B-bedrijven zijn meldingsplichtig.

5.2 Duurzaam ruimtegebruik

5.2.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Alleen nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Functiewijziging naar een manege is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.
Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik als:
1. de nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de regels die het Barro stelt over het aantonen van nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, en
2. de nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Nut en noodzaak
Het agrarische landschap verandert. Door achteruitgang van de landbouw komt er steeds meer ruimte voor agrarisch natuurbeheer en recreatief-toeristische, aan de agrarische sector verwante, activiteiten. De invulling van een leegstaande boerderij met een manege is daarom een prima oplossing tegen leegstand in het platteland.

De paardensector heeft de afgelopen 15 jaar een vlucht genomen, en blijkt ook binnen een conjunctionele economie een stabiele sector. De verwachting vanuit bijvoorbeeld LTO en FNHS is dat dit minstens op dit niveau blijft. De paardensport is echter wel steeds in ontwikkeling.

Stal Hoogwoud is een voormalig agrarisch bedrijf, en van productiegerichte paardenhouderij door de afgelopen jaren gegroeid naar gebruiksgerichte paardenhouderij. De manege heeft op dit moment ruimte voor 40 paarden, en er is een wachtlijst. Het gebruik dat met dit plan mogelijk wordt gemaakt vindt reeds sinds 1994 onophoudend en succesvol plaats. Er is sprake van een gezonde bedrijfsvoering.

Een goede manege vraagt goede faciliteiten: minimaal een rijhal met kantine en stallen. Na herstructurering biedt de locatie ruimte aan 50 paarden. Dit is een evenwichtig aantal in relatie tot het beschikbare land (weidegang).

Talentenhoeve Stal Hoogwoud is de enige manege in de gemeente Opmeer. In oostelijk West-Friesland zijn een drietal maneges gevestigd, in westelijk West-Friesland geen een. Daarmee heeft de stal ook een functie voor de omliggende gemeenten. Het functioneren van de stal binnen de gemeente toont aan dat er een behoefte is aan een dergelijke voorziening op deze plek.

Op het gebied van gebruiksgerichte paardenhouderij kan Stal Hoogwoud een breed aanbod bieden. De breedte zoekt het bedrijf ook in de maatschappelijke dienstverlening in relatie tot de paardenhouderij als nevenactiviteit.
In deze combi is er in de regio geen alternatief. Het bedrijf werkt met wachtlijsten. Daarmee is de vraag naar een dergelijke voorziening op deze plek aangetoond.

Binnenstedelijke mogelijkheden
Binnen bestaand stedelijk gebied is geen alternatieve locatie voor een manege die aan dezelfde milieu-eisen kan voldoen: paardenhouderij in de nabijheid van woningen is dan een belemmering. Daarmee is er ook tevens geen binnenstedelijke locatie beschikbaar waar een vergelijkbare vorm van zorg (maatschappelijke zorg in relatie met paardenhouderij) beschikbaar is.

Regionale afspraken
De Talenthoeve heeft wachtlijsten voor de dagbesteding en voor het Thuiszittersproject.
Vanuit de regio is aan de Talenthoeve specifiek de zorgvraag gesteld voor de opvang van Thuiszitters, daarmee is in overeenstemming met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Conclusie:
Aangezien de huidige behoefte groter is dan de capaciteit, voldoet het plan aan een actuele behoefte en vormt geen concurrentie met andere plannen. De Talentenhoeve is in Opmeer de enige manege.
Er is regionale overeenstemming over het maatschappelijke belang van de Talentenhoeve.

5.2.2 Duurzaamheid en energiebesparing
Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Het is van belang om al in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken) kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Opmeer participeert hierin.

In de bouwplannen zal duurzaamheid een definitief beslag moeten krijgen. Een van de maatregelen is de realisatie van een emissievrij stalsysteem.

Conclusie:
Duurzaamheid vormt een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en is daarmee een belangrijk aandachtspunt in het beleid van de gemeente Opmeer.
Het bestemmingsplan staat duurzaamheid niet in de weg, en andersom ook niet.

5.3 De watertoets

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Keur en Uitvoeringsregels
Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervuiling van maatschappelijke functies door watersystemen.

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het hoogheemraadschap te vinden zijn (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het HHNK, het aanleggen van meer dan 800 m2 aan verharding, het onttrekken van grondwater en het lozen op het oppervlaktewater is een watervergunning van het Hoogheem-raadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) als waterbeheerder in het gebied nodig.

Huidige situatie
Het plangebied wordt omringd door agrarische sloten. Op de locatie is een poel aanwezig.

Watertoets
Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) op 7 augustus 2020 gevraagd een reactie te geven op het plan *(zie bijlage 4).* Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven een waterschapsbelang te hebben.
Er moet een normale procedure worden gevolgd. De opmerkingen van HHNK zijn in het plan verwerkt.

De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is ligt, is het nodig om een watervergunning aan te vragen.

Het plan past binnen het beleid van HHNK. Het hoogheemraadschap heeft op 7 augustus 2023 een positief wateradvies gegeven *(zie bijlage 4).*

Waterkwantiteit
Wanneer, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, de oppervlakte van verharding toeneemt, stroomt het regenwater sneller af naar het oppervlaktewater. Daarom is bij een toename van verharding compensatie, in de vorm van het graven van extra oppervlaktewater vereist. In de nieuwe Keur 2016 is de verplichting opgenomen om voor verhardingstoenames groter dan 800 m² compenserende maatregelen in het watersysteem op te nemen.
Bovendien laat het HHNK weten dat de verhardingstoename die met de ontwikkeling gepaard gaat, moet worden gecompenseerd om te voorkomen dat het watersysteem als gevolg van de ontwikkelingen verslechtert. De compensatie moet in de vorm van de realisatie van additioneel oppervlaktewater.

In deze ontwikkeling worden de volgende (extra) verhardingen gerealiseerd:
- een trainingsmolen met een buitenstrook van 57 m^2.;
- een kantine van 28 m^2;
- nieuwe stallen 790 m^2.

Totaal: 875 m^2.
Op basis van regels van HHNK moet 10% van de toename aan verharding als oppervlaktewater gecompenseerd worden, ca. 88 m^2. In het plan is een uitbreiding van de poel met 90 m^2 opgenomen.
HHNK heeft in een reactie op de watertoets aangegeven dat het plan voldoet.

Waterkwaliteit en riolering
Het scheiden van schoon en vuil water komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt en via hemelwaterriolering afgevoerd naar oppervlaktewater. Het voorliggend plan sluit hier op aan door het aansluiten van de drainage en de afvoer van het hemelwater op de naastgelegen watergang.

Aangezien een deel van de nieuwe bebouwing verdiept wordt aangelegd, wordt bij het bouwrijp maken van de locatie, bronbemaling zal worden toegepast. Afhankelijk van de te bemalen hoeveelheid is een watervergunning of een melding in het kader van de Waterwet noodzakelijk. Aandachtspunt hierbij is dat het gebied bekend staat om zoute kwel. Bij toepassen van bronbemaling en ontgravingen dient hier rekening mee gehouden te worden. Het onttrokken grondwater zal ook moeten worden afgevoerd. Het Hoogheemraadschap is net als voor de onttrekking van het grondwater ook aanspreekpunt als het gaat om het lozen van het onttrokken grondwater op het oppervlaktewater. Voor het retour bemalen van het onttrokken water is de provincie aanspreekpunt.

De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen verslechtering van de waterkwaliteit tot gevolg. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt bij alle bouwplannen een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.
Via de sloten is varend onderhoud mogelijk.

Conclusie:
Ten aanzien van het aspect water zijn er randvoorwaarden voor deze ontwikkeling. Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van ≥800 m² verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig:
- ten behoeve van de toename aan verharding dient 88 m^2 aan watercompensatie te worden gerealiseerd. Hiervoor zal een watervergunning worden aangevraagd.

5.4 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Gegevens Bodemloket

De kaart van het 'Bodemloket' geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Ook laat de kaart zien waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen saneringen dan wel bodemonderzoeken zijn uitgevoerd of dat er nog bodemonderzoeken in procedure zijn. Ter plaatse van het plangebied zijn bovendien geen historische activiteiten bij het Bodemloket bekend die wijzen op verontreiniging van de bodem.

Historisch bodemonderzoek

Desalniettemin is in het verleden wel bodemonderzoek uitgevoerd op de gronden die tot het plangebied behoren. Dit betreft een in augustus 1993 door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. uitgevoerd verkennend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Verkennend bodemonderzoek Koningspade 30 te Hoogwoud" (projectnummer 601-24768). Op basis van de onderzoeksresultaten is geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn dat binnen de onderzochte gronden in de bodem en het grondwater verontreinigen aanwezig zijn.

Huidige situatie

Naar aanleiding van de bestemmingswijziging is door Landview BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie *(zie bijlage 14. Verkennend bodemonderzoek).* Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een diffuus belaste nietlijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming (VED-HE-NL).
Het veldwerk is, door KIWA gecertificeerde medewerkers, uitgevoerd onder het procescertificaat BRL SIKB 2000, conform de protocollen 2001 en 2002.

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

<u>Bodemkwaliteit</u>

Mengmonster mm3 van de bovengrond valt op basis van zink, som PAK en minerale olie in de klasse Industrie. Het gehalte aan som PAK overschrijdt de (voormalige) tussenwaarde. In het aanvullend onderzoek wordt in monster 22-2 de interventiewaarde voor som PAK overschreden. Grondmonster 23-1 valt op basis van som PAK in de klasse Wonen. De overige (meng)monsters van de boven- en ondergrond vallen in de klasse Landbouw/natuur.

<u>Grondwater</u>

In het grondwatermonster uit peilbuis 1 is een matige verhoging van arseen en een lichte verhoging van barium gemeten. In het grondwatermonster uit peilbuis 2 zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen.

<u>Asbest</u>

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld asbesthoudend plaatmateriaal (delen > 20 mm) aangetroffen. In de bodem is geen asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen, maar wel puin aangetroffen wat als asbestverdacht wordt aangemerkt. Tijdens een verkennend bodemonderzoek

(NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. Om cijfermatig uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. De uitvoering van een asbestonderzoek wordt door Landview BV echter momenteel niet mogelijk geacht, aangezien ter plaatse grotendeels een gesloten verharding (asfalt en beton) aanwezig is. Contactmogelijkheden met de bodem hieronder zijn momenteel niet aanwezig.

Afweging
De hypothese dat in de grond verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek deels bevestigd. Ter plaatse van boring 22 wordt echter de interventiewaarde voor som PAK overschreden.
De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek bevestigd.

Aangezien bij boring 22 de interventiewaarde voor som PAK wordt overschreden, bestaan er aldaar mogelijk risico's voor de volksgezondheid. Aan het bevoegd gezag kan worden gevraagd een uitspraak te doen of de verontreinigingssituatie voldoende vastligt en of er sprake is van een spoedeisende sanering. Eventuele werkzaamheden in en op de sterk verontreinigde bodem moeten worden gemeld aan het bevoegd gezag, bijvoorbeeld middels een melding “graven in bodem met een kwaliteit boven interventiewaarde”.
(HzA: op basis van het herinrichtingsplan worden er rond boring 22 geen werkzaamheden voorzien.)

Bij graafwerkzaamheden op de overige delen van het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Indien verontreinigde grond aanwezig is, moet bij uitvoering van graafwerkzaamheden gewerkt worden conform de wettelijke voorschriften, welke zijn vastgelegd in het Arbeidsomstandighedenbesluit.

Conclusie:
- Op basis van het verkennend bodemonderzoek en het verkennend asbestonderzoek blijkt dat de aangetroffen verhogingen dusdanig gering zijn of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen direct aanleiding wordt gezien.
- Bij boring 22 wordt de interventiewaarde voor som PAK overschreden, er bestaan mogelijk risico's voor de volksgezondheid. Eventuele werkzaamheden in en op de sterk verontreinigde bodem moeten worden gemeld aan het bevoegd gezag, bijvoorbeeld middels een melding “graven in bodem met een kwaliteit boven interventiewaarde”. *Aan het bevoegd gezag wordt gevraagd een uitspraak te doen of de verontreinigingssituatie voldoende vastligt en of er sprake is van een spoedeisende sanering. op basis van het herinrichtingsplan worden er rond boring 22 geen werkzaamheden voorzien.*
- Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

5.5 Archeologie

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 van kracht wordt.
De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- roerend cultureel erfgoed en de aanwijzing van rijksmonumenten staat in de Erfgoedwet
- de aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed (stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen) en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komt in de Omgevingswet.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt.

De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. Onderdeel uit de erfgoedwet is de archeologische monumentenzorg.

Beoordeling
De gemeente Opmeer heeft gebieden van archeologische waarde vastgelegd middels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. In deze dubbelbestemming worden nadere eisen gesteld aan het verrichten van bodemingrepen.

Conclusie:
Het plangebied maakt onderdeel uit van de regio West-Friesland. Deze regio is aangewezen als een gebied met bovenregionale archeologische waarde.

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.
Voor de mogelijke archeologische waarden in het plangebied dient een beschermend regime te worden opgenomen. Door middel van een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ zal dit worden gewaarborgd op de verbeelding en de regels. Voor het bouwen van bebouwing met een oppervlakte 500 m^2 of groter dient er een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden indien er sprake is van een verstoring van de bodem met meer dan 40 cm - mv. Op grond hiervan is het bestemmingsplan uitvoerbaar.
Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen (zgn. archeologische toevalsvondsten), geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

5.6 Landschap en cultuurhistorie

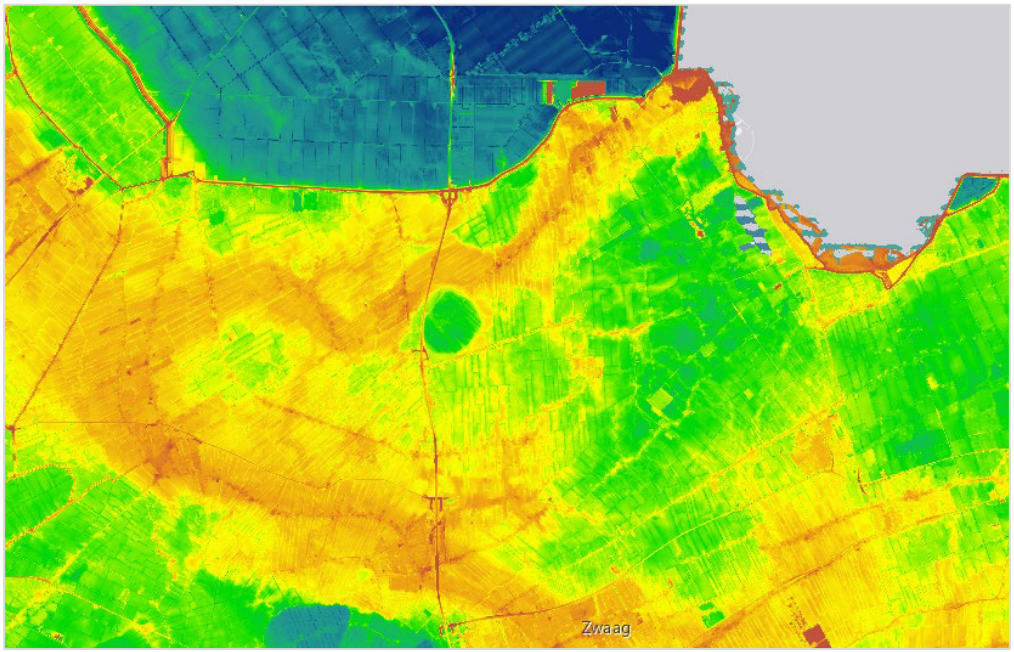
Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (herziening vastgesteld 2018) is geraadpleegd om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van de planlocatie. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie verdeelt en beschrijft 20 ensembles en 10 provinciale structuren die zich onderscheiden in de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van landschap en cultuurhistorie.

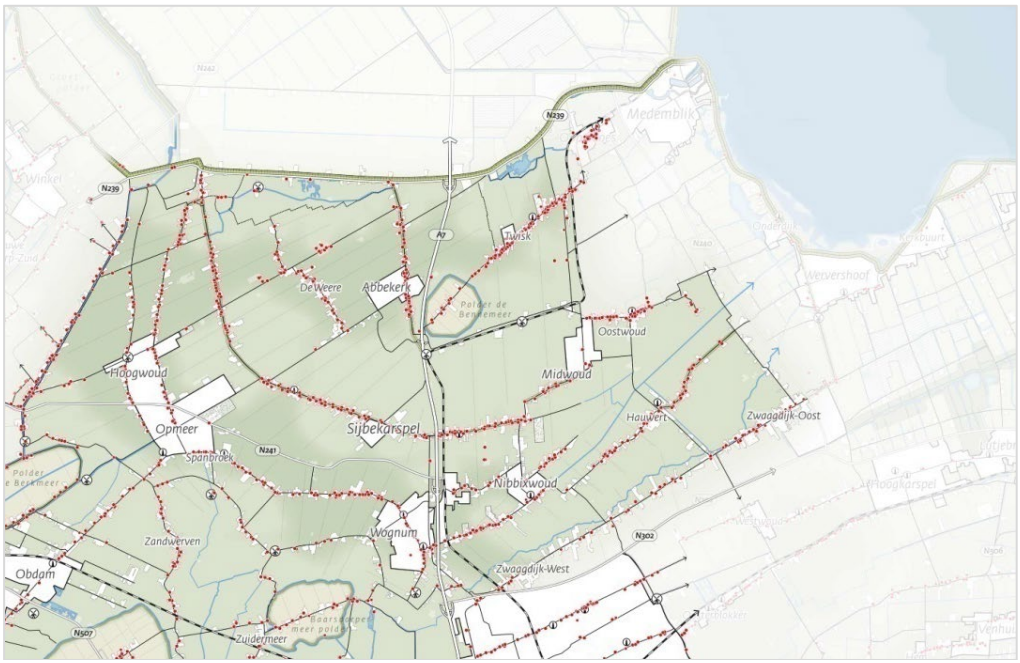
Ambities en ontwikkelprincipes in de Leidraad geven richting bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het toepassen van de Leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, artikel 15 Ruimtelijke Kwaliteit.
Op basis van de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie Joods werkdorp cultuurhistorische aspecten die via het ruimtelijke traject worden beschermd van belang, zoals de regelmatige strokenverkaveling van het landelijk gebied en het lineaire karakter van de bebouwing het karakteristieke ontginningspatroon van de polder, en de ruimtelijke context van de planlocatie *(zie hiervoor ook hoofdstuk 4).*
De locatie ligt in het karakteristieke Westfriese landschap op een natuurlijke hoogte in het landschap.

Verantwoording ruimtelijke kwaliteit
De algemene ambitie volgens de Leidraad is om ruimtelijke ontwikkelingen:
- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De omgeving van het plangebied kent een rijke ontwikkelingsgeschiedenis. De planlocatie ligt op een historisch erf, ongeveer binnen een bestaand agrarisch bouwvlak. Er wordt op een verantwoorde manier met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de omgeving omgegaan.



afb.22 Uitsnede hoogtekaart (Actueel Hoogtebestand Nederland)



afb.23 Uitsnede overzichtskaart Westfriesland Midden (bron: Leidraad LC 2018)

De beoogde planontwikkeling sluit op de volgende wijze aan op bovenstaande ambities:

1. Het kleinschalige landschap van West-Friesland Midden wordt verder versterkt
De beoogde ontwikkeling voegt zich in historische kleinschalige landschap van West-Friesland Midden op de kreekrug. De planlocatie ligt aan de rand van Hoogwoud (op een hoger gelegen deel in het landschap). Het betreft een historische huiskavel in lijnvormige lintbebouwing. De openheid en zichtlijnen naar het landelijk gebied. blijven behouden. Een aanzienlijk deel van dit ensemble is weidevogelgebied. De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor het weidevogeleefgebied.

2. Het plan versterkt de historische ruimtelijke dragers
De Koningspade maakt onderdeel uit van de karakteristieke Westfriese stolpenstructuur. Er is een waardevolle samenhang tussen historisch lint, de erven en de stolp. Stolpen zijn belangrijke bakens in het landschap.
Koningspade 30 is een enkele stolp. De boerderij is gebouwd in 1920 en herbouwd in 1981. De karakteristieke Noord-Hollandse stolpboerderij is rietgedekt.
De boerderij maakt onderdeel uit van een karakteristiek patroon van stolpen langs de linten in Noord-Holland. De hoofdvorm van de stolp wordt beschermd in het bestemmingsplan

3. Vernieuwing met respect voor de bestaande erfcompositie
De schaalvergroting, de nieuwe bebouwing, op het erf wordt zorgvuldig ingepast, met respect voor de bestaande, historische erfcompositie en het versterken van de ‘groene jas’ (erfbeplanting). Met het doel de plek een nieuwe betekenis te geven is gekeken naar de oorspronkelijke compositie.
De erfbeplanting is als voorwaardelijke verplichting meegenomen in het bestemmingsplan.


afb.24 Vooraanzicht Koningspade 30

Conclusie:
Met de ontwikkeling van het plan komen geen landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten in het gedrang.

5.7 Natuurtoets

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet. Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

5.7.1 Toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming

Ecologisch onderzoek 2018
Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Els & Linde heeft in februari 2017 een quickscan opgemaakt van de aanwezige natuurwaarden op de planlocatie. Dit onderzoek is in december 2018 geactualiseerd. De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn als volgt beoordeeld *(zie bijlage 4 Rapportage quickscan en afdoend onderzoek kleine marters):*

Beschermde soorten
De planlocatie heeft potenties voor de aanwezigheid van kleine marterachtigen.
In de begroeiingen en bomen binnen de planlocatie, en in de houtstapel zijn algemene broedvogels niet uit te sluiten. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode – maart tot en met juli – te starten.

De vijver binnen de planlocatie is in potentie geschikt als voortplantingswater voor de rugstreeppad. De vijver blijft behouden, maar zal enkele meters worden verplaatst. Deze werkzaamheden aan de vijver dienen buiten de kwetsbare voortplantingsperiode van amfibieën te worden uitgevoerd. Tevens wordt geadviseerd om de oevers van de vijver niet te stijl te maken. Hierdoor blijft dit gedeelte van de vijver ondiep en daardoor geschikt voor rugstreeppadden.
Indien de werkzaamheden binnen de kwetsbare voortplantingsperiode van amfibieën worden uitgevoerd, is een afdoend onderzoek naar de rugstreeppad noodzakelijk.
Binnen de planlocatie zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Beschermde plantensoorten zijn binnen de planlocatie ook niet te verwachten.

Op de planlocatie heeft aanvullend onderzoek naar beschermde soorten plaatsgevonden.

Afdoend onderzoek Rugstreeppad
Het onderzoek naar de rugstreeppad is in juli 2014 uitgevoerd *(zie bijlage 5, Afdoend onderzoek rugstreeppad).* De rugstreeppad blijkt voornamelijk aan de voorzijde van de manege aanwezig te zijn. Binnen de locatie die wordt ontwikkeld zijn geen dieren aangetroffen. Er is daarom geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.
Wel wordt geadviseerd enkele voorzorgsmaatregelen te treffen, die zijn gebaseerd op de inrichting van de poel, het opruimen van materiaal en op het bouwen.

Afdoend onderzoek kleine marterachtigen
Uit de resultaten van de quickscan ecologie van 31 oktober 2018 is gebleken dat binnen de planlocatie potentieel geschikte rust- en verblijfplaatsen voor kleine marters aanwezig zijn. Aansluitend op de quickscan is een afdoend onderzoek naar kleine marters uitgevoerd *(voor onderzoeksmethode zie bijlage 4, p.8).*
Uit de resultaten van het afdoend onderzoek blijkt dat er in het gebied geen sporen van kleine marterachtigen zijn aangetroffen. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Ecologisch onderzoek 2025
Op verzoek van de Omgevingsdienst heeft is het verouderde ecologische onderzoek uit 2018 geactualiseerd *(zie bijlage 15. Quickscan ecologie)*. De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn als volgt beoordeeld:

Beschermde soorten
Uit de resultaten van de quickscan kan de aanwezigheid van strikt beschermde soorten op voorhand worden uitgesloten binnen de paardenbakken. Een verdiepend onderzoek of een vergunning van de Omgevingswet is niet nodig.

Overige soorten
De aanwezigheid van egels en algemeen voorkomende broedvogels in de tuin kan op voorhand niet worden uitgesloten. Geadviseerd wordt de geschikte begroeiing intact te laten en geen werkmateriaal in het groen te plaatsen.

Gebiedsbescherming
Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op gebieden die onder de gebiedsbescherming van Natura 2000, NNN en weidevogelleefgebied vallen.

- Natura 2000-gebied Waddenzee:
  Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is het IJsselmeer Dat ligt op een afstand van 12,7 kilometer ten oosten van het plangebied. Vanwege de aard en omvang van de werkzaamheden zijn er op deze afstand geen negatieve effecten te verwachten van de werkzaamheden op Natura 2000-gebieden. Om eventuele effecten van stikstofdepositie in kaart te brengen is het uitvoeren van AERIUS-berekeningen vereist *(zie 5.7.3).*

- Natuur Netwerk Nederland:
  Het plangebied is niet in een NNN-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied heet Weel-en Braakpolder, Kolk van Dussen en omgeving, en ligt op circa 1 kilometer ten noorden van het plangebied. Externe werking is niet van toepassing op NNN-gebieden in Noord-Holland. Negatieve effecten zijn dan ook op voorhand uit te sluiten. Het is niet noodzakelijk om een nee, tenzij-toets uit te laten voeren.
- Weidevogelleefgebied:
  Het plangebied is in een weidevogelleefgebied gelegen. Het betreft een legalisatie van de bestaande situatie en een gedeeltelijke verandering van de inrichting.
  De weidevogelleefgebieden zijn in de Structuurvisie 2040 van de provincie Noord-Holland opgenomen om ze te vrijwaren van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Deze planologische bescherming betekent dat ingrepen die een weidevogelleefgebied aantasten in principe niet zijn toegestaan Het gaat met name om het toevoegen van nieuwe bouwvakken. Nieuw bebouwing binnen bestaande bouwvlakken of uitbreidingen hiervan vallen hier niet onder. Een groot deel van het buitengebied van de gemeente Opmeer is aangewezen als weidevogelleefgebied. Het weidevogelleefgebied is verankerd in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied Opmeer 2014". In de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 zijn de weidevogelleefgebieden verankerd in de Bijzondere Provinciale Landschappen (BPL). De planlocatie valt buiten de begrenzing van het BPL.

  De bestemmingswijziging zorgt ervoor dat het bouwvlak van ongeveer 8.100 m^2 naar 7.300 m^2 gaat. Gezien de situering in het agrarische lint van de Koningspade, gezien het historische agrarische bouwvlak op de locatie, en de ligging tussen bestaande woningen en agrarische bebouwing, kan ervan uit worden gegaan dat er geen verstoring plaatsvindt ten opzichte van het weidevogelleefgebied. Gezien de situering tussen de bestaande bebouwing en de (ruime) afstand tot het BPL, kan een negatief effect op weidevogels in het BPL worden uitgesloten.

Een berekening van de stikstofdepositie is nodig. Andere effecten op de Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland en/of het Bijzonder Provinciaal Landschap zijn uit te sluiten.

Zorgplicht
De zorgplicht dient in acht te worden genomen. Aangetroffen dieren die niet uit zich zelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen – onder begeleiding van een ecoloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten.
Binnen de planlocatie zijn algemene broedvogels niet uit te sluiten. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode – maart tot en met juli –van vogels te starten.

5.7.3 Toetsing stikstofdepositie
Op basis van het door de rijksoverheid beschikbaar gestelde model (actuele versie AERIUS Calculator 2024.1.2) zijn in dit rapport de effecten van stikstofemissie van het project op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied berekend (stikstofdepositie) en beoordeeld.
Zowel de eindsituatie (gebruiksfase) als de bouwfase zijn beoordeeld.

Projectberekening (verschilberekening)
Uit de AERIUS-berekening van de gebruiksfase blijkt, dat er depositieresultaten zijn hoger dan 0,02 mol N/ha/jaar. Uitgaande van de rekenresultaten is er een relevant effect voor Natura 2000-gebieden te verwachten ten aanzien van stikstofdepositie.

Om te kunnen beoordelen of hiervoor een vergunning of melding noodzakelijk is, is dit resultaat door middel van een projectberekening vergeleken met de referentiesituatie. In de projectberekening zijn de huidige situatie en de eindsituatie met elkaar vergeleken (=verschilberekening).

Het depositieresultaat uit de projectberekening is 0,00 mol/ha/jaar. Uit de projectberekening blijkt voor de eindsituatie ten opzichte van de referentiesituatie (=verschilberekening) geen toe- of afname van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied veroorzaakt. groter dan 0,00 mo/ha/jaar.
Onderstaand is een overzicht opgenomen van alle Natura 2000-gebieden (binnen de maximale rekenafstand van 25 km) waar in de "Beoogde situatie" een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend, maar waar in de "Projectberekening" (=verschilberekening) geen toe- of afname is berekend. Het effect vanuit de "Projectberekening" op deze gebieden is daarmee 0,00 mol/ha/jaar.

- Waddenzee
- Duinen Den Helder-Callantsoog
- Zwanenwater & Pettemerduinen
- Schoorlse Duinen
- Noordhollands Duinreservaat

Een vergunning of melding is niet noodzakelijk.

Projectberekening (maximale tijdelijke effect)
Stal en zorgplaatsen blijven functioneren tijdens de bouwfase. Het maximale tijdelijke effect is als projectberekening voor het jaar 2025 uitgevoerd, bestaande uit de realisatie (inclusief een half jaar referentiesituatie) en een half jaar eindsituatie.

De totale emissie in het gehanteerde model bedraagt 77,7 kg NOx/jaar en 203,9 kg NH_3/jaar

Het model zoals hiervoor is omschreven, is doorgerekend met als uitkomst dat er een depositieresultaat is van 0,02 mol N/ha/jaar in de bouwfase, waarbij het terrein ook voor de zorg en als manege wordt gebruikt

Uit de AERIUS-berekening van de gebruiksfase blijkt, dat er depositieresultaten zijn hoger dan 0,02 mol N/ha/jaar. Uitgaande van de rekenresultaten is er een relevant effect voor Natura 2000-gebieden te verwachten ten aanzien van stikstofdepositie.

De depositie is tussen de 0,00 mol/ha/jr en 0,05 mol/ha/jr gedurende maximaal 2 jaar (of een equivalent hiervan). In dit geval dient er een ecologische voortoets opgesteld te worden, waarin nagegaan wordt of significante negatieve effecten op voorhand uitgesloten kunnen worden.

i. Kunnen significante negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten, dan zijn er geen verdere vervolgstappen en is een stikstof-vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig.
ii. ii. Kunnen significante negatieve effecten op voorhand niet worden uitgesloten, dan moet er een passende beoordeling opgesteld worden en is er tevens een stikstof-vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

De voortoets wordt bij de omgevingsvergunningaanvraag gevoegd.

Conclusie:
- De beoogde bestemmingswijziging veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming. Er is ecologisch onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten, deze zijn niet aangetroffen.
- Daarnaast is een belangrijk aspect van de flora- en faunawet het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.
- Gebiedsbescherming in het kader van Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. De ontwikkeling is verantwoord.
- Uit de AERIUS berekeningen blijkt dat er zowel in de realisatiefase sprake is van een stikstofdepositie van 0,02 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebied, omdat de locatie zowel in de bouwfase als in het resterende deel van het jaar zal worden gebruikt ten behoeve van de manege en de zorg. Er geldt voor de stikstofdepositie als gevolg van dit project dan ook mogelijk een een meldingsplicht of vergunningplicht ingevolge de Wet natuurbescherming. Om dit te kunnen beoordelen is een ecologische voortoets noodzakelijk.

5.8 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai.

Geluidhinder wegverkeer

In de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:
- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van een akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Bij een weg met twee rijstroken is de zonebreedte buiten de bebouwde kom 250 m. In die gevallen waar binnen deze zone sprake is van een nieuwe situatie en geluidsgevoelige functies zijn betrokken, bijvoorbeeld in het geval van de bouw van nieuwe woningen, dient te worden getoetst of de geluidsbelasting aan de gevel de wettelijke grenswaarden niet overschrijdt. In het geval van wegverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Koningspade. Het plan omvat echter niet het oprichten van een nieuwe geluidgevoelige functies, derhalve is geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig. Op grond hiervan is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Afweging geluidswaarden Activiteitenbesluit

De manege valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit wanneer sprake is van een paardenhouderij met niet meer dan 100 paarden. In dit besluit worden eisen gesteld aan de maximale geluidsniveaus van een inrichting zoals Stal Hoogwoud. Gezien de afstand tussen de woning aan Koningspade 29, de inrit en het parkeerterrein en de uitbreidingsplannen van Stal Hoogwoud is geconcludeerd dat de in het Activiteitenbesluit opgenomen geluidswaarden mogelijk worden overschreden door rijdende en parkerende voertuigen.

Door ASP Akoestisch Adviesburo is onderzoek *(zie bijlage 6)* verricht naar het geluid in de omgeving ten gevolge van het in werking hebben van de inrichting. Doel van het onderzoek is geweest om te

bepalen of de inrichting ter plaatse van de nabijgelegen woningen van derden tijdens de plaatsvindende voertuigbewegingen kan voldoen aan de in het besluit opgenomen standaard geluidgrenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT). Het gehele akoestische onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In onderstaande is een samenvatting van de resultaten en conclusies gegeven.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat met uitzondering van waarneempunt 1 (aan de noordzijde van de woning aan de Koningspade 29) op alle overige waarneempunten wordt voldaan aan de in het besluit opgenomen geluidgrenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde.
Ter plaatse van waarneempunt 1 vindt in de avonduren een overschrijding van maximaal 3 dB van de maximale geluidsbelasting plaats. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt in de avondperiode 43 dB(A). De overschrijding wordt veroorzaakt door de in de avondperiode plaatsvindende personenautobewegingen.
Door het aanbrengen van een geluidscherm langs de zuidelijke erfgrens van de woning met een hoogte van 2,05 m en een lengte van 35 m kan alsnog worden voldaan aan de genoemde geluidgrenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Gezocht is naar een geluidsscherm dat passend is in de omgeving. De initiatiefnemer zal een geluidsscherm realiseren die aan de volgende voorwaarden voldoet:
- de massa per eenheid van oppervlakte is tenminste 10 kg/m2;
- het object heeft geen grote kieren of openingen.

Bij de keuze van het object zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de karakteristiek van de omgeving. Dit heeft echter wel tot gevolg dat de bewoner(s) van de woning aan de Koningspade 29 ter plaatse van de geluidswal een verminderd uitzicht hebben. In de huidige situatie, dus vóór de plaatsing van de geluidsscherm, is het uitzicht op dit punt echter ook al beperkt nu wordt uitgekeken op een woning met een grotere hoogte dan de eventuele toekomstige geluidswal.
Op alle waarneempunten wordt voldaan aan de in de circulaire inzake geluidhinder veroorzaakt door het verkeer van en naar de inrichting van 29 februari 1996 opgenomen voorkeursgrenswaarde (LAr,LT) van 50 dB(A).

Het planvoornemen mag wat betreft geluidhinder vanwege de inrichting uitvoerbaar worden geacht, mits het aanbrengen van een geluidscherm als mitigerende maatregel wordt getroffen. Deze mitigerende maatregel is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Op grond hiervan is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Afweging stemgeluid
Door de gemeente Opmeer is verzocht om alsnog ook het stemgeluid dat optreedt bij zowel de representatieve bedrijfssituatie als de incidentele bedrijfssituatie inzichtelijk te maken. De totale geluidsbelasting op de omliggende woningbouw ten gevolge van deze bedrijfssituaties inclusief het stemgeluid is in *bijlage 7* inzichtelijk gemaakt. Het akoestisch onderzoek voor het stemgeluid is uitgevoerd door akoestisch adviesbureau HGOadvies. Het omvat de geluidsbelasting op de woningen Koningspade 28, 29 en 31b ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten van de manege.

Aan de bestaande rekenmodellen voor de representatieve en incidentele bedrijfssituatie is het onderdeel stemgeluid toegevoegd. Uit de berekening blijkt de volgende maximaal berekende geluidsbelasting:
▪ representatieve bedrijfssituatie; 40,5 dB(A) op de noordgevel van woning Koningspade 29
▪ incidentele bedrijfssituatie; 38,1 dB(A) op de noordgevel van woning Koningspade 29

Gelet op de berekende geluidsniveaus LAr,LT kan inclusief het stemgeluid als berekend aan de normering voor het Activiteitenbesluit worden voldaan en aan het aspect ‘goede ruimtelijke ordening’.

Hiertoe dient als maatregel het geluidscherm, berekend voor de situatie exclusief stemgeluid als weergegeven in de rapportage van adviesbureau ASP, te worden verhoogd tot 2,20 meter.

Conclusie::
Bestaande bedrijven en woningen in de ruime omgeving van de planlocatie worden niet belemmerd in het functioneren. Er is vanuit milieuhygiënische overwegingen geen bezwaar tegen het plan.
Een geluidwal met een minimale hoogte van 2,20 m wordt als voorwaardelijk verplichting in de regels opgenomen.

5.9 Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt ook dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

5.9.1 Verkeer

In deze paragraaf zijn de verkeerseffecten in het plangebied en de directe omgeving in beeld gebracht.
De manege met pensionstalling wordt direct ontsloten op de Koningspade. Deze weg loopt in noordelijke richting naar zuidelijke richting naar Hoogwoud. In noordelijke richting sluit de weg aan op de agrarische ontsluitingsweg Mienakker. Langs de Koningspade staan woningen en agrarische bedrijven. De Koningspade sluit aan de zuidzijde direct aan op de provinciale weg N241, op ca. 2,2 km vanaf de manege.

Verkeersgeneratie
De aanwezigheid van de manege met de zorgboerderij heeft effect op het aantal verkeersbewegingen in de omgeving. De verkeersgeneratie voor bedrijfswoning, manege, zorg en evenementen wordt als volgt ingeschat:

Manege
In de herziene handreiking “Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening” (SRP, VNG, 2009) is gesteld dat bij een normale bedrijfssituatie kan worden uitgegaan van 4 tot 15 voertuigen in een periode van circa twee uur bij de exploitatie van een gebruiksgerichte paardenhouderij. De CROW heeft het in de parkeerkencijfers over een verwachtte verkeersgeneratie van 4 voertuigbewegingen per (bezette) box per weekdagetmaal. Met daarbij de directe aantekening dat het hier slechts globale kencijfers verkeersgeneratie betreft en een flinke marge in acht moet worden genomen.
Gezien de ligging van de Stal Hoogwoud nabij Hoogwoud en Opmeer wordt verwacht dat een aanzienlijk deel van de leerlingen per fiets komt.

Door initiatiefnemer is het aantal bezoekers in kaart gebracht *(zie tabel 3).* In de huidige situatie ligt de verkeersgeneratie tussen de 36 (zondag) en 100 (woensdag) voertuigbewegingen per etmaal, op basis van resp. 18 en 50 bezoekende voertuigen*,* totaal ca. 250 per week. Dit is inclusief de huidige zorg.

Van	Tot	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo
8:30	9:30	1	1	1	1	4	4	1
9:30	10:30	1	1	1	1	4	4	1
10:30	11:30	1	1	1	1	4	4	2
11:30	12:30	1	1	1	1	1	2	2
12:30	13:30	1	1	4	1	1	2	1
13:30	14:30	1	1	4	1	1	2	1
14:30	15:30	1	1	4	1	1	2	2
15:30	16:30	2	2	4	2	2	2	2
16:30	17:30	2	2	4	2	2	2	2
17:30	18:30	4	4	4	4	4	2	2
18:30	19:30	6	6	6	6	6	2	1
19:30	20:30	6	6	6	6	6	1	1
20:30	21:30	6	4	6	8	6		
21:30	22:30	4	4	4	8	4		

tabel 3. Aantal bezoekende voertuigen paardensportcentrum

Voor de aanvoer van krachtvoer, strooisel, hooi en de afvoer van mest zullen tevens vrachtwagens de locatie bezoeken. Dit zal beperkt zijn tot ca. 2 wagens per week, ca. 200 voertuigbewegingen per jaar.

Bedrijfswoning
Voor een vrijstaande woning in landelijk gebied wordt op basis van de CROW uitgegaan van 8,2 mvt/etm.

Zorg
De zorgboerderij heeft vijf zorgplaatsen. Dit betekent dat er per dagdeel maximaal 5 cliënten aanwezig. Deze cliënten komen veelal uit de (directe) omgeving. De helft komt per fiets, de andere helft wordt gebracht of komt met eigen auto. Ook op zaterdag zijn de zorgplaatsen bezet.
De bijgehorende verkeersgeneratie is in bovenstaande tabel verwerkt.

Voor de thuiszitters, die ook deels met eigen vervoer komen, wordt uitgegaan van 2 busjes, 8 ritten per dag van/naar zorgboerderij = 16 mvt/etm.
Er is op dit moment een bezetting personeelsleden zorgbegeleiding van 4 fte. Met de uitbreiding kan dit groeien tot 6 à 7 fte. Personeel komt voor werktijd en vertrekt na werktijd. De verkeersgeneratie is ca. 12 mtv/etm.

Totale verkeersgeneratie regulier
Hierboven is de feitelijke verkeersgeneratie van een gangbare week in beeld gebracht. Voor de planlocatie (dienstwoning, manege, zorg) wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van:

Activiteit	**Verkeersgeneratie**
Dienstwoning	8,2 per dag, 7 dagen per week
Manege incl. personeel	250 per week, 50 weken
Bevoorrading en afvoer mest	4 per week, 50 weken
Extra personeel zorg	6 per dag, 5 dagen per week, 39 weken
Leerlingenvervoer thuiszitters	16 per dag, 5 dagen per week, 39 weken

tabel 4. Totale verkeersgeneratie eindsituatie

Evenementen
Overigens moet, naast de reguliere verkeersgeneratie van de manege, ook rekening gehouden worden met een incidenteel verhoogde verkeersgeneratie als gevolg van evenementen (bijv. tijdens wedstrijden). Op basis van de jaarkalender van de manege dient rekening gehouden te worden met 6 tot 8 evenementen per jaar. De evenementen vinden over het algemeen plaats in het weekend. Omdat evenementen niet maatgevend zijn voor een gemiddelde verkeerssituatie, moet per

evenement (in het kader van de evenementenvergunning) beoordeeld worden of en zo ja welke tijdelijke verkeersmaatregelen (bijv. verkeersregelaars) nodig zijn.

De totale verkeersgeneratie licht verkeer is ca 21.083 per jaar.
De totale verkeersgeneratie zwaar verkeer is 200 per jaar.

Bereikbaarheid en verkeersafwisseling
Op deze weg worden meerdere percelen, die in gebruik zijn voor woningen en agrarische bedrijven, direct op de Koningspade ontsloten.
Een manege/paardenpension heeft een verkeersaantrekkende werking. Ten gevolge van de intensivering van het gebruik zal het aantal te verwachten verkeersbewegingen over de Koningspade licht toenemen.

Uit de praktijk blijkt dat de voertuigen met tussenpozen arriveren. Hierdoor is de ruimtelijke impact gelijk aan het heersende verkeersbeeld van de openbare weg. Gezien de aard en omvang van de manegeactiviteiten en de SRP, VNG, 2009 kan worden geconcludeerd dat de verkeersdruk niet dermate hoog is dat de Koningspade een dergelijk aantal verkeersbewegingen niet zonder problemen zou kunnen verwerken.
Afweging
Onderhavig planvoornemen leidt niet tot een onevenredige verkeerstoename over de aanvoerende weg Koningspade. Het planvoornemen leidt niet tot negatieve invloeden op de verkeersafwikkeling nabij het plangebied. Tevens zijn geen maatregelen benodigd in verband met de veiligheid van afslaand verkeer naar het plangebied.
Op grond van bovenstaande mag worden geconcludeerd dat onderhavig planvoornemen uitvoerbaar is wat betreft de te verwachten verkeerseffecten.

5.9.2 Parkeren
Er is onvoldoende ruimte op het huidige terrein aanwezig om, gelet op de kwaliteiten van de locatie, te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op basis van de gemeentelijke Parkeernota is het creëren van voldoende parkeergelegenheid bij ontwikkelingen verplicht. Het bestaande erf wordt daarom heringericht. Hiertoe wordt er een parkeerterrein aangelegd, als buffer tussen de woning Koningspade 29 en de activiteiten behorende bij de paardenhouderij. Op deze wijze ontstaat er een ‘natuurlijke’ barrière tussen de ontsluitingsweg en de paardenhouderij.

De gemeente Opmeer kent parkeerregels die zijn gebaseerd op de richtlijnen van de CROW (CROW-kencijfers, publicatie 317 - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie)
Hierin is aangegeven dat voor een manege per box ten minste 0,3 en ten hoogste 0,5 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. In totaal zullen in het complex 50 boxen worden gerealiseerd. Uitgaande van deze parkeernormering dienen er tussen de 15 (ondergrens) en 25 (bovengrens) parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, gemiddeld 20 plaatsen.

In de nieuwe situatie wordt parkeergelegenheid geboden aan 28 voertuigen. Er is sprake van dubbelgebruik van de plaatsen.
Voor een zorgboerderij zijn geen kencijfers beschikbaar. De extra parkeerplaatsen zorgen voor meer verkeersveiligheid en zijn tevens beschikbaar voor personeelsleden zorgbegeleiding (7 fte, 6 plaatsen)) en ten behoeve van de dienstwoning (2 plaatsen).
Het plan voldoet daarmee in de parkeerbehoefte. Er kan dan ook in zijn geheel worden voldaan aan de eis dat het parkeren op eigen erf moet worden opgelost.

Afweging
Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen erf beschikbaar.
Het is niet nodig om voor evenementen die incidenteel plaatsvinden, zoals wedstrijden en andere hippische evenementen, te voorzien in parkeervoorzieningen (aldus de VNG/Sectorraad Paarden

Publicatie ‘De paardenhouderij in het omgevingsrecht’). In de regels is de mogelijkheid opgenomen voor een tijdelijk parkeerterrein op het direct achter het bouwvlak liggende weiland ten behoeve van extra parkeerbehoefte bij evenementen als wedstrijden.

Betekenis voor het project:
- De extra verkeersaantrekkende werking zal beperkt zijn ten opzichte van de huidige situatie, dit verzorgt geen overlast op de omgeving. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.
- Het parkeren wordt op een eigen, nieuw, parkeerterrein opgelost: er is sprake van een sluitende parkeerbalans.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.
Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.
Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Koningspade 30 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende woningen en bedrijven niet wettelijk worden beperkt.

Inrichtingen die nadelige gevolgen voor het milieu kunnen veroorzaken moeten op grond van de Wet milieubeheer (Wm) voldoen aan algemene regels (zoals het Activiteitenbesluit) die voorschriften met betrekking tot de bescherming van het milieu bevatten, of beschikken over een omgevingsvergunning voor milieu.
Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid en voorzieningen in de nabije omgeving valt.
Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.
Uit de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Op grond van de publicatie Bedrijven en milieuzonering kunnen maneges (SBIcode 931-E) in milieucategorie 3.1 worden ingedeeld. Voor maneges geldt derhalve een minimale richtafstand van 50 m tot aan milieugevoelige functies. De minimale richtafstanden voor de afzonderlijke hinderaspecten van maneges zijn voor geur 50 m, voor stof 30 m, voor geluid 30 m en voor gevaar 0 m.

In navolgende paragraaf wordt voor deze gevoelige functies ingegaan op de hinderaspecten geur en stof. Wat betreft geluid is specifiek akoestisch onderzoek naar geluidhinder afkomstig van de inrichting uitgevoerd. Dit is in paragraaf 5.8 uitgewerkt. Hier wordt dan ook naar verwezen. Voor het

hinderaspect gevaar is geen nadere overweging ten aanzien van de aanvaardbaarheid van onderhavig bestemmingsplan nodig, aangezien hier geen minimale richtafstand voor geldt.

5.10.1 Geur

Indien een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen, dient de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden (van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld) en een geurgevoelig object, op basis van artikel 4, lid 1, onder b van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), ten minste 50 m te bedragen.

Op 20 december 2012 heeft de gemeenteraad van Opmeer naar aanleiding van de Geurgebiedsvisie een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. De Wgv maakt het voor gemeente mogelijk om via een geurverordening binnen een aangegeven bandbreedte af te wijken van de geurnormen en afstanden van de Wgv. Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom en het initiatief behelst het houden van maximaal 50 paarden. Voor het houden van 50 paarden buiten de bebouwde kom geldt dat de minimale afstand emissiepunt stalgevel van 50 meter in de Wgv verkleind mag worden naar 25 meter.

Afweging

Mestplaat
Achter de bestaande rijhal ligt ook een mestplaats. Zoals afb. 26 en 27 laten zien bedraagt de afstand van de mestplaat tot de omliggende woningen ten minste 50 meter.



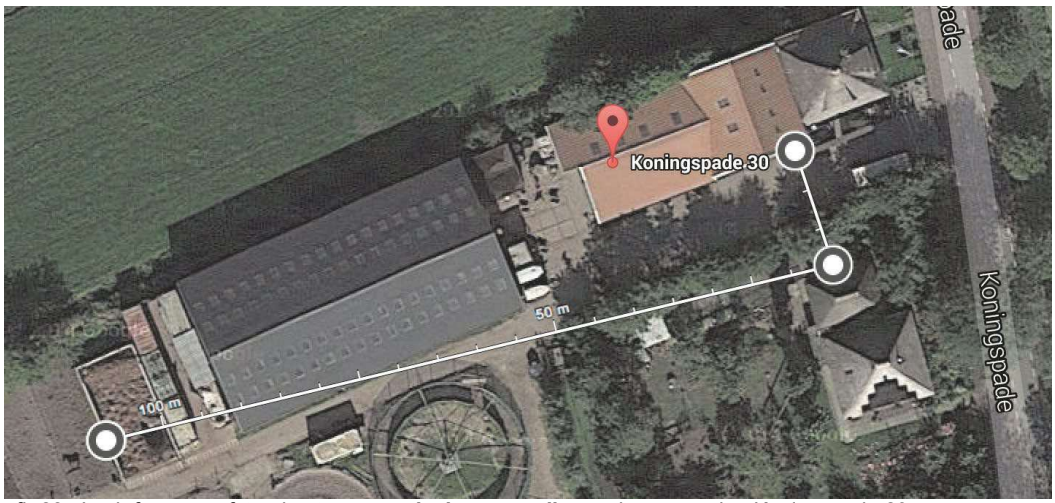
afb.26 Luchtfoto met afstanden tussen **emissiepunt mestplaat** en burgerwoning Koningspade 29



afb.27 Luchtfoto met afstanden tussen **emissiepunt mestplaat** en burgerwoning Koningspade 28

Stallen
In de bestaande situatie zijn de paardenstallen direct achter de bedrijfswoning gesitueerd. De afstand tussen de woning aan de Koningspade 29 en het emissiepunt bedraagt ongeveer 15 meter, waardoor de stallen binnen de contour van 25 m van de woning aan de Koningspade 29 liggen. Daarom worden deze stallen op dit moment niet meer gebruikt voor het stallen van paarden en/of pony's, en is een tijdelijke voorziening gecreëerd achter de bestaande rijhal.

In de vernieuwde inrichting van het terrein worden nieuwe stallen gebouwd achter de bestaande rijhal en achter de bestaande mestplaat. De afstand van de woning Koningspade 29 tot het emissiepunt is ca. 92 meter, waardoor de stallen buiten de contour van 25 meter vallen (gemeentelijk geurbeleid), maar ook buiten de contour van 50 meter Wet geurhinder en veehouderij. De vernieuwde inrichting van het plangebied vormt derhalve een directe verbetering ten opzichte van de oude situatie.



afb.28 Luchtfoto met afstanden tussen **emissiepunt stallen** en burgerwoning Koningspade 29



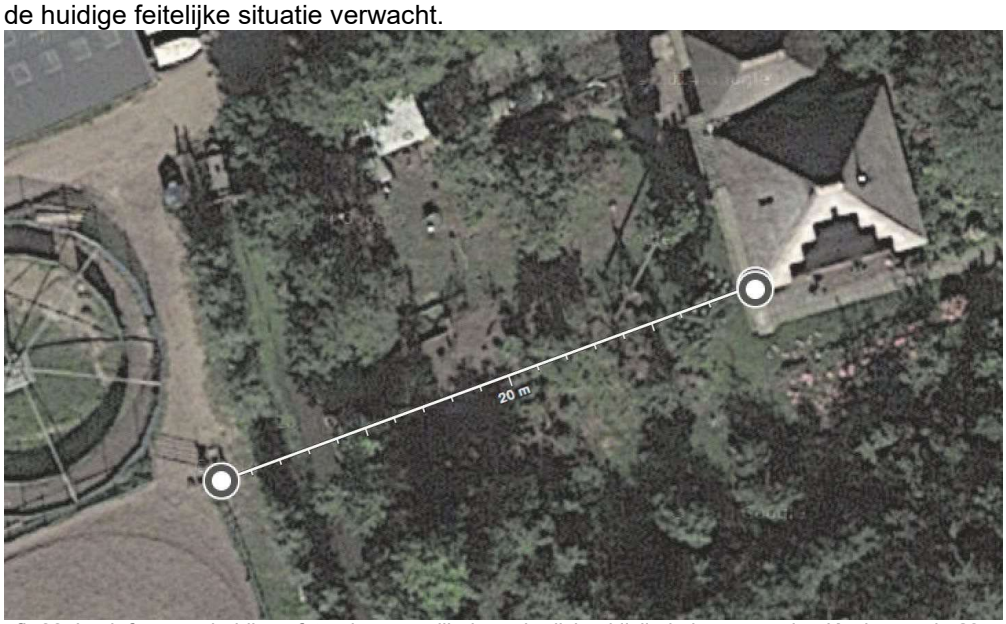
afb.29 Luchtfoto met afstanden tussen **emissiepunt stallen** en burgerwoning Koningspade 28

Rijhal
De rijhal is op ca. 35 meter van de woning Koningspade 29 gesitueerd, dus minder dan 50 m. De rijhal (en overige voorzieningen) vormen echter geen emissiepunt. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) valt ook een (overdekte) rijbak niet te kwalificeren als emissiepunt, omdat er geen dieren worden gehouden en derhalve niet kan worden aangemerkt als dierenverblijf als bedoeld in artikel 1 Wgv. De aanwezigheid van de bedrijfswoning, paddock, stapmolen en (overdekte) rijbaan binnen een eventuele afstand van 50 m levert derhalve geen problemen op in het kader van milieuwetgeving. Desondanks wordt met het planvoornemen alsnog een verbetering aangebracht op de huidige situatie door het verplaatsen van de ingang van de rijhal naar de zijmuur van het pand, waardoor ook deze op een grotere afstand van de woning aan de Koningspade 29 is gelegen.

5.10.2 Stof
Op grond van de publicatie Bedrijven en milieuzonering kunnen maneges (SBI-code 931-E) in milieucategorie 3.1 worden ingedeeld. Voor maneges geldt derhalve een minimale richtafstand van 30 m voor het aspect stof.
De afstand tussen de rijbak en de woning aan de Koningspade 29 is in de huidige situatie ongeveer 37 meter. De bewoners van de woning aan het perceel Koningspade 29 hebben aangegeven in de huidige situatie bij droog weer soms overlast te ondervinden van opwaaiend stof. Hoewel aan de normen van VNG richtlijnen wordt voldaan (afstand tussen rijbak en gevoelige functie geldt een richtafstand van 30 meter) wordt bij het gebruik van de rijbak hiermee rekening gehouden. De rijbak wordt vochtig gehouden indien noodzakelijk en wordt niet of gedeeltelijk gebruikt bij aanhoudende droogte en een sterke westenwind.

Afweging
In overleg met de bewoners van Koningspade 29 is een nieuwe lay-out voor het buitenterrein uitgewerkt. In de nieuwe situatie zal een deel van het parkeerterrein worden gesitueerd op de huidige locatie van de buitenbak en de trainingsmolen, die naar achteren worden verplaatst.

De buitenbak zal aansluitend op het parkeerterrein worden gerealiseerd waardoor de afstand tussen de buitenbak en de woning aan de Koningspade 29 kan worden vergroot naar meer dan 50 meter.
Dit is ook de afstand tot de woning Koningpade 28. Voor de buitenbak wordt een zogenaamde eb- en vloedbodem aangebracht zodat er zeker geen stofoverlast meer kan zijn. Door middel van een put met eb- en vloedtechniek wordt de water toe- en afvoer in de rijbaan geregeld. Bij droog weer wordt automatisch water uit het bodemreservoir gepompt om uitdroging en de daarmee gepaard gaande stofoverlast te voorkomen.
Qua mogelijke stofoverlast wordt in de toekomstige situatie dan ook een verbetering ten opzichte van de huidige feitelijke situatie verwacht.



afb.30 Luchtfoto met huidige afstand tussen rijbak en de dichtstbijzijnde burgerwoning Koningspade 29



afb.31 Luchtfoto met de afstand tussen rijbak en de dichtstbijzijnde burgerwoning Koningspade 29 in de nieuwe situatie



afb.32 Luchtfoto met de afstand tussen rijbak en de burgerwoning Koningspade 28 in de nieuwe situatie

5.10.3 Licht

Kunstlicht kan hinder geven op de omgeving. In de bestaande situatie staan er drie lichtmasten aan de noordzijde van de buitenrijbaan, met een lichtbundel gericht op de rijbaan.

Afweging

Er worden geen nieuwe lichtmasten geplaatst in het gebied. De buitenrijbaan wordt verplaatst, waardoor het logisch is de masten om te keren, van de omliggende burgerwoningen af. De milieu-situatie ter plaatste wordt hierdoor verbeterd.

5.10.4 Spuitzonering

Aangetoond zal moeten worden dat er minimale blootstelling zal zijn aan bestrijdingsmiddelen, dat er sprake is van een acceptabel verblijfsklimaat en dat het gebruik van de omliggende percelen niet wordt beperkt. Het blootstellingsrisico gewasbeschermingsmiddelen is beoordeeld *(zie bijlage 13).*

Stal Hoogwoud bestaat uit een zone waarin de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, met daarachter weidegronden. De planlocatie wordt aan de west en noordzijde begrensd door bestaande agrarische gronden, en aan de zuidzijde door een agrarische bouwkavel en een woning.

Naast dat sprake dient te zijn van een acceptabel verblijfsklimaat (met een spuitvrije zone), is het van belang dat de agrariërs hun bedrijfsactiviteiten kunnen uitvoeren zonder dat zij in hun bedrijfsvoering door voorliggend bestemmingsplan worden beperkt.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 is op de beoogde landerijen grondgebonden agrarische bedrijfsteelt, met uitzondering van bollenteelt, niet zijnde permanente bollenteelt, of een champignon- of witlofkwekerij, mogelijk. Daarnaast is het gebied aangeduid als weidevogelleefgebied. Gronden die zijn aangeduid als weidevogelleefgebied, met uitzondering van agrarische bouwvlakken en niet-agrarische bestemmingsvlakken, dienen tevens ter bescherming en voor de instandhouding van het weidevogelleefgebied.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 is op de beoogde landerijen de realisatie van boomgaarden **niet** mogelijk. Omdat bij fruitteelt overwegend zijwaarts en opwaarts gespoten wordt zijn gevoelige functies in de buurt van boomgaarden het meest gevoelig voor spuitdrift.

Kaders
Vaste jurisprudentie van de Afdeling luidt dat wanneer het gaat om het gebruik van gewas-beschermingsmiddelen, er geen wettelijke bepalingen bestaan over de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en gevoelige functies[7]. Een manege en de zorgboerderij zijn gevoelige functies. Er dient dus een belangenafweging plaats te vinden. Naast het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen (met een spuitvrije zone), is het van belang dat de agrariërs hun bedrijfsactiviteiten kunnen uitvoeren zonder dat zij in hun bedrijfsvoering door de realisatie van de gevoelige functies worden beperkt.

De minimaal aan te houden afstand dient zodanig te worden gekozen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object kan worden gegarandeerd. De Afdeling acht een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, daarbij niet onredelijk. Een kortere afstand is mogelijk, mits daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag wordt gelegd (vaak middels een locatiespecifiek onderzoek). Er is op dit moment nog geen door de Afdeling bestuursrechtspraak geaccepteerd blootstellingsmodel voorhanden. Voorliggend initiatief is daarom beoordeeld en beargumenteerd met de gegevens die voorhanden.

Afweging
De gemeente Opmeer heeft een memo met werkinstructies opgesteld, dat een tabel bevat om initiatieven aangrenzend aan spuitzones te beoordelen en maatregelen beschrijft om af te wijken van de spuitvrije zone en hoe hierbij een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Deze memo en de tabel kunnen worden gebruikt als richtlijn voor de beoordeling van initiatieven.

Op basis van de tabel wordt het initiatief als volgt beoordeeld:
- **Ja,** door de functiewijziging van agrarisch naar manege en zorgboerderij is er sprake van een intensivering van het gebruik;
- **Nee**, het is niet mogelijk om een 50 meter spuitvrije zone te hanteren tot het naastgelegen agrarische perceel;
- Op basis van het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied Opmeer 2014 is de naastgelegen agrarische percelen uitsluitend akkerbouw toegestaan (geen tuinbouw). Akkerbouw maakt vooral gebruik van neerwaartse spuittechnieken;
- De agrarische percelen worden van de planlocatie gescheiden door sloten. Volgens het Activiteitenbesluit mag er geen gewasbeschermingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen. Daarnaast functioneert een bufferzone van 5 meter vanaf de insteek van het water.
- Koningspade 30 heeft aan de westzijde agrarische grond in gebruik dat functioneert als bufferzone;
- Aan de noordzijde is door middel van de nieuwe bebouwingswand, die is voorzien van klimplanten, voldoende driftwering mogelijk. Er is een afstand van 8,50 meter tot het gewas (inclusief sloot). Op basis van de verwachting voor de komende 10 jaar zal op dit perceel nauwelijks sprake zijn van het gebruik van gewasbescherming. Omdat er in alle gevallen sprake is van driftwering door de bebouwingswand met klimplanten, is de situatie verantwoord;
- Aan de zuidzijde functioneert een nieuw fokbedrijf met toekomstperspectief. Het is aannemelijk te concluderen dat er geen sprake is van een potentieel blootstellingsrisico. De afstand van de

[7] Een gevoelige functie is een plek waar mensen gedurende langere tijd kunnen verblijven. In jurisprudentie zijn eerder een woning, een tuin bij een woning, een sportveld, een kantoor/ bedrijfsgebouw en een kampeerterrein/ recreatieverblijf als gevoelige functies aangemerkt. Bestemmingen die het bovengenoemde gebruik toestaan, kunnen daarmee worden aangemerkt als gevoelige bestemmingen.

gevoelige functies tot de agrarische gronden behorend bij dit perceel is meer dan 50 meter. Overigens is er op basis van het landschapsplan ruimte voor versterking van het groen langs de waterkant ten behoeve van driftreductie;
- Aan de oostzijde is de afstand tot potentieel gewas minimaal 42,50 meter (inclusief twee sloten), de afstand tussen gewas en gevoelige functies in de buitenruimte minimaal 50 m. De locatie ligt half verscholen achter een bestaande woning met een groene tuin. In de zone tussen de 42,50 meter en de 50 meter, met parkeervoorzieningen in de buitenruimte, zorgen beplanting en aanwezige bebouwing voor driftreductie. Er is geen sprake van een blootstellingsrisico;
- Voor het initiatief is een goed leefklimaat gewaarborgd. Omliggende gronden leiden op dit moment niet tot gezondheidsrisico's voor gewasbeschermingsmiddelen. Potentiële risico's worden door bebouwing en beplanting voorkomen. Er is sprake van een verantwoorde situatie.

Conclusie:
Door de nieuwe inrichting van het terrein wordt (ruim) voldaan aan de eisen uit de wet- en regelgeving. Hoewel het wettelijk niet noodzakelijk is, worden er tevens aanvullende maatregelen getroffen zoals het aanleggen van een eb- en vloedbaan (stof) en het verleggen van de ingang van de binnenrijbaan (geluid). Zodat zoveel mogelijk de eventuele overlast voor de nabijgelegen functies wordt weggenomen.
Uit de beoordeling van de blootstellingsrisico's aan gewasbeschermingsmiddelen blijkt dat niet hoeft te worden gevreesd voor beperkingen of spuitzonering voor de agrarische bedrijfsvoering.
Vanwege de aanwijzing als weidevogelleefgebied is het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen op de omliggende weidegronden uitgesloten.
De nieuwe situatie leidt tot een verbetering van de milieusituatie ten opzichte van de omgeving. Op grond hiervan is het voorliggend bestemmingsplan uitvoerbaar.

5.11 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.
De wetgever noemt 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate"(NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekenende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Bijlage 1 van de Regeling NIBM geeft aan, wanneer een nieuwe inrichting of een uitbreiding van een bestaande inrichting NIBM is. Daarnaast gelden er voor veehouderijen enkele vuistregels. Daarmee kan het bevoegd gezag bepalen of een veehouderij niet in betekenende mate bijdraagt. Deze vuistregels staan in de Handreiking fijnstof en veehouderijen. Voor de beoogde ontwikkeling moet op basis van de handreiking NIBM gemotiveerd worden.

Motivatie NIBM
Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 1.500 motorvoertuigen per etmaal wordt de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu g/m_3$ NO_2 of PM_{10}) overschreden. Met het voorliggende plan wordt het aantal te houden paarden uitgebreid van 40 naar 50 paarden. Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de beschikbare kengetallen uit de meest recent beschikbare kengetallen uit de CROW-publicatie nr. 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Deze publicatie levert in de categorie "Manege (paardenhouderij)" globale ken-

getallen op. De maximale verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie waarbij 50 paarden worden gehouden is 200 mvt/etm.
Door initiatiefnemer is de feitelijke verkeersgeneratie van een gangbare week in beeld gebracht. In de huidige situatie ligt de verkeersgeneratie tussen de 36 (zondag) en 100 (woensdag) mvt/etm. De totale verkeersgeneratie van het project wordt als volgt ingeschat:

Activiteit	Verkeersgeneratie
Dienstwoning	8,2 per dag, 7 dagen per week
Manege incl. personeel	250 per week, 50 weken
Bevoorrading en afvoer mest	4 per week, 50 weken
Extra personeel zorg	6 per dag, 5 dagen per week, 39 weken
Leerlingenvervoer thuiszitters	16 per dag, 5 dagen per week, 39 weken
Evenementen	800 per jaar

tabel 5. Verkeersgeneratie nieuwe situatie

Deze ruimtelijke ontwikkeling blijft ruim onder de 1.500 motorvoertuigen per etmaal waardoor het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m3 NO_2 of PM_{10}) overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Dit is nader onderbouwd in de NIBM-tool (zie tabel 6). Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	60
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,04**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

tabel 6. Doorrekening luchtkwaliteit met NIBM-tool

In de omgeving van het plangebied is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het bestemmingsplan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer. Op grond hiervan is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

Conclusie:
De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Uit de NIBM-tool blijkt dat de te verwachten verslechtering dusdanig beperkt is dat de beoogde ontwikkeling NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt.

5.12 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

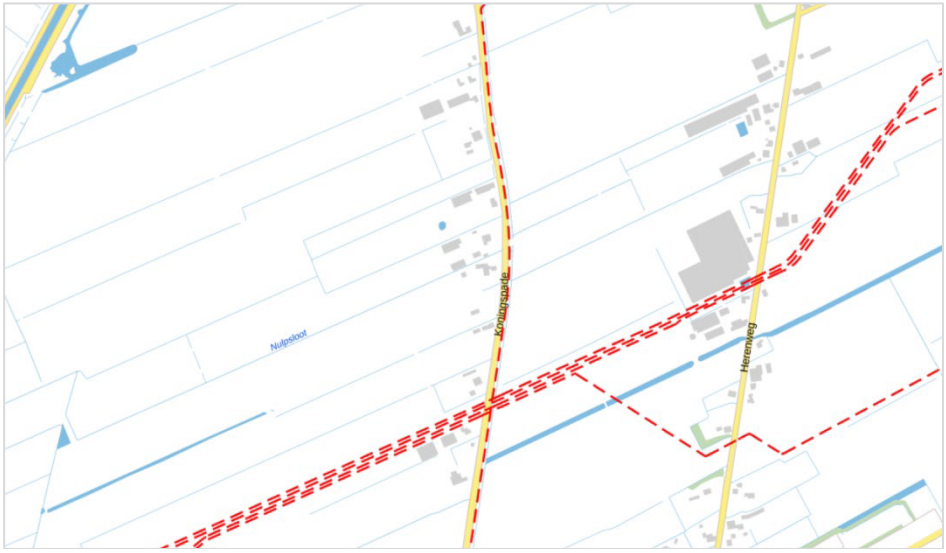
Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Situatie
Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de nationale Risicokaart geraadpleegd (zie afbeelding 20 voor een uitsnede hiervan). Voor het plangebied is gekeken naar het transport van gevaarlijke stoffen per spoor, weg en buisleidingen, en risicovolle bedrijven.

Nabij het plangebied loopt een gasleiding (W-574-07) van Gasunie. Het betreft de leiding vanaf Hoogwoud langs de Koningspade en de Ringsloot naar de Westfriese Dijk. De leiding heeft een diameter van ruim 6 inch en een maximale werkdruk tot 40 bar. Onderzoek naar het PR en GR is noodzakelijk.

Daarnaast is zuidelijk van het plangebied op een afstand van circa 350 m een buisleidingenstrook aanwezig waarin een drietal verschillende aardgastransportleidingen en een stikstofbuisleiding liggen. Dit betreft een hoofdtransportroute met de gasleidingen A-566, A-550 en A-551 en een stikstofbuisleiding A-620 van de Gasunie.
Ten aanzien van de stikstofbuisleiding wordt hier niet nader op ingegaan omdat hiervoor geen 1% en 100% legaliteitscontouren gelden. Ten aanzien van bovengenoemde aardgastransportleidingen is de AMvB buisleidingen: “Besluit externe veiligheid buisleidingen” van belang, die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Volgens de risicokaart Noord-Holland zijn er, anders dan de hieronder beschreven buisleidingen, verder in de directe omgeving geen risicovolle objecten aanwezig.



afb.33 Situering van de buisleidingen nabij het plangebied

Leiding	Werkdruk (bar)	Diameter (inch)	1%-letaliteit (m)	100%-letaliteit (m)
W-574-07	40	6,63	**70**	**40**
A-550	66,2	35,98	**430**	180
A-551	66,2	42,01	**490**	190
A-566	66,2	35,98	**430**	180
A-620	66,2	24,02	nvt	nvt

Tabel 5 1% en 100% letaliteitsgrens

Plaatsgebonden risico
Ten aanzien van de plaatsgebonden risicocontour kan op basis van gegevens van de leidingbeheerder geconcludeerd worden dat deze contour op maximaal 0 meter van de leiding ligt. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de infrastructuur. Hierbij is de risicocontour van 10-6 per jaar maatgevend voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen. De norm van 10-6 per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.
Geconcludeerd kan worden dat op het perceel aan de Koningspade 30 de norm voor het plaatsgebonden risico niet wordt overschreden.

Groepsrisico
Het planvoornemen dient aan het GR getoetst te worden, aangezien het plangebied in de inventarisatiezone van de 1%-letaliteitsgrens wat betreft vier gasleidingen en de 100%-letaliteitsgrens wat betreft 1 gasleiding is gelegen.
Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De minimale omvang betreft 10 slachtoffers. Het GR kent een oriëntatiewaarde die als ijkpunt dient. Het GR dient verantwoord te worden. Het GR heeft betrekking op alle mensen in het invloedsgebied van een buisleiding dus niet enkel personen die zich bevinden ter plaatse van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.
Er is sprake van een beperkte verantwoording van het groepsrisico, wanneer het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, of wanneer het groepsrisico niet meer dan tien procent toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Het risico bij een buisleiding ontstaat wanneer de leiding beschadigd raakt of breekt waardoor het aardgas onder hoge druk uit de leiding stroomt. In het meest ongunstige scenario ontsteekt het aardgas, een zogenoemde fakkelbrand. Een fakkelbrand kan 1 á 2 uur duren omdat de leiding afgesloten moet worden en leeggelopen is. Indien er een volledige breuk is van de buisleiding op een ongunstige locatie kan bijna het gehele plangebied getroffen worden door de effecten.

Voor buisleiding W-574-07 is op 2 december 2011 door Prevent Adviesgroep BV een groepsrisicoberekening uitgevoerd (kenmerk rapport: 108 P8 V.01) voor het gehele tracé binnen de gemeente. Bij de kern Hoogwoud is het hoogste groepsrisico berekend. Dit is maximaal 0,0016 maal de oriëntatiewaarde. Ter hoogte van het plangebied zal het groepsrisico nog lager zijn vanwege de lagere dichtheid van personen. Dus veel lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De beperkte toename van het aantal personen bij de manege zal niet leiden tot een significante toename van het groepsrisico. Een nieuwe groepsrisicoberekening is daarom niet uitgevoerd.

Het plangebied is verder op ca. 350 meter afstand gelegen van de buisleidingen A-550, A-551 en A-566. Het plangebied ligt dichter bij de 1% letaliteitscontour dan de 100% letaliteitscontour. Gezien deze grote afstand en gezien het aantal personen binnen het plangebied heeft de locatie geen effect op de hoogte van het groepsrisico van deze 3 buisleidingen.
In 2012 heeft de gemeente Opmeer de buisleidingenbestanden van de Gasunie ontvangen en is met de bevolkingsgegevens van het populatiebestand een screening van het groepsrisico langs deze 3 buisleidingen uitgevoerd. Hierbij is bij deze 3 buisleidingen geen significant groepsrisico (lees zichtbare fN-curve) aangetroffen. Een groepsrisicoberekening is daarom niet uitgevoerd ten behoeve van het plangebied.

De toename van het groepsrisico ten gevolge van het besluit is minder dan 10% en de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Er kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.
Dit betekent dat in het ruimtelijke plan aandacht moet worden besteed aan:
a. vermelding van de personendichtheid in het invloedsgebied;
b. de hoogte van het groepsrisico per kilometer buisleiding;
c. de mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding en beperking van rampen;
d. de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied.

Beperkte verantwoording
De woningbouwlocatie ligt binnen de invloedsgebieden van buisleidingen.

Bestrijdbaarheid
Bestrijdbaarheid is de mate waarin een calamiteit door de brandweer te bestrijden is. Dit hangt af van de opkomsttijd, beschikbare blusmiddelen en de bereikbaarheid van het plangebied.
Bij de inrichting van het erf op de planlocatie is rekening gehouden met de hulpdiensten en het is mogelijk om bij alle gebouwen te komen en desgewenst door te rijden tot de voordeur.
Vanaf de brandweerkazerne van Opmeer is het ca. 4 minuten rijden naar de planlocatie, waardoor het mogelijk is om in korte tijd de planlocatie te bereiken.
In de nabije omgeving van de planlocatie is open water aanwezig, waardoor er in geval van een calamiteit voldoende bluswater voorradig te hebben.

Zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is de mate waarin mensen zichzelf in geval van een calamiteit in veiligheid kunnen brengen.
Belangrijk bij een calamiteit is gerichte communicatie met de bewoners. Door de bewoners te wijzen op het mogelijkheden van NL-Alert kan dit bijdragen aan een versnelde alarmering van het plangebied. Het betreft hier bewoners in een kwetsbare groep en het is van groot belang dat zij snel worden geïnformeerd.
De opzet van het erf is zodanig ruim dat het voor personeel, klanten en cliënten mogelijk is om zonder obstakels richting de omringende percelen te vluchten. Voor de cliënten is voldoende zorgpersoneel aanwezig om dit goed te kunnen begeleiden.

Het groepsrisico levert geen belemmeringen op voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Conclusie::
De planlocatie ligt binnen de invloedssfeer van buisleidingen. Het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Volstaand kan worden met een zogenaamde beperkte verantwoording groepsrisico.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.13 Kabels en Leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Geen sprake is van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. De opdrachtnemer dient voorafgaand van de graafwerkzaamheden een Klic-melding uit te voeren.

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie::
In en rondom de planlocatie zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

5.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.- beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.
Onderdeel D.14.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit *"de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren".* De ontwikkeling van de Talentenhoeve Stal Hoogwoud (paardensportcentrum en zorgboerderij) blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldingsnotitie opgesteld *(zie bijlage 8).*

In de sectorale toelichting bij de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 5 is geanticipeerd op de vormvrije m.e.r.-beoordeling door zowel de milieueffecten van de referentiesituatie als de plansituatie te beschrijven. De referentiesituatie beschrijft de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die ook zullen plaatsvinden indien de uitvoering van dit plan geen doorgang vindt.

Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de sectorale aspecten en waarvan de resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 5 wordt het volgende geconcludeerd:

- Zoals blijkt uit paragraaf 5.2 is ten behoeve van de planontwikkeling watercompensatie noodzakelijk. In het inrichtingsplan zal hier aandacht aan worden geschonken, zodat er een verantwoorde landschappelijke inpassing ontstaat.
- Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat bij boring 22 de interventiewaarde voor som PAK wordt overschreden, er bestaan mogelijk risico's voor de volksgezondheid. Eventuele werkzaamheden in en op de sterk verontreinigde bodem moeten worden gemeld aan het bevoegd gezag, bijvoorbeeld middels een melding "graven in bodem met een kwaliteit boven interventiewaarde". *Aan het bevoegd gezag wordt gevraagd een uitspraak te doen of de verontreinigingssituatie voldoende vastligt en of er sprake is van een spoedeisende sanering. op basis van het herinrichtingsplan worden er rond boring 22 geen werkzaamheden voorzien.*
- De ontwikkeling ligt op een locatie waar de ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden belemmeringen kan vormen. Op basis van een berekende (mogelijke) stikstofdepositie, in de maximaal tijdelijke situatie, van 0,02 mol/ha/j op Natura 2000-gebied is er een ecologische voortoets noodzakelijk en mogelijk een melding of vergunning Wnb.
- Voor de andere milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar flora & fauna, en geluidshinder.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieubeoordelingen en op basis van de aanmeldnotitie mag worden verwacht dat aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de bestemmingswijziging van het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de Koningspade 30, op basis van de aard van de activiteiten en gebiedskenmerken zich naar alle waarschijnlijkheid niet zullen voordoen.

De aanmeldnotitie is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd *(zie bijlage 8)*, zodat deze procedureel wordt verankerd.

Conclusie::
Gelet op de criteria zoals genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn en de effecten van de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, in samenhang met de autonome ontwikkelingen, is het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk.

5.15 Conclusie toets van de milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op de onderzoeksresultaten kent de beoogde planontwikkeling de volgende aandachtspunten:

- uit de watertoets blijkt dat watercompensatie aan de orde is. Er is een toename van ca. 875 m2 aan verhard oppervlak waarbij 88 m2 moet worden gecompenseerd in oppervlaktewater door opengraven/verbreden van de aangrenzende watergang. De compensatie zal ten behoeve van de watervergunning worden afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- op basis van een berekende (mogelijke) stikstofdepositie in de maximale tijdelijke situatie van 0,02 mol/ha/j op Natura 2000-gebied is er een ecologische voortoets noodzakelijk en mogelijk een melding of vergunning Wnb;
- daarnaast dient er een geluidwal te worden aangelegd op de grens met het belendende perceel Koningspade 29;
- in het kader van de landschappelijke inpassing is een groen omkaderd erf uitgangspunt.

Geconcludeerd wordt dat, met inachtneming van bovengenoemde randvoorwaarden, in onderhavige situatie sprake is van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op de legalisatie van de bestaande bedrijfsvoering aan de Koningspade 30 in Hoogwoud. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

Het bestemmingsplan zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de voorschriften van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' en is tevens afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en op de systematiek van recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Opmeer.
.Dit bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel voor de beoogde ontwikkeling.

6.2 Juridische vormgeving

6.2.1 Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

6.2.2 Uitgangspunten bestemmingsplan

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de gewenste situatie mogelijk gemaakt wordt. Ook worden de belangrijkste aspecten vanuit de bestaande situatie, het beleid en de omgevingsaspecten geborgd in het bestemmingsplan. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de specifieke bestemming voor de te barakkenbebouwing in een straal rond het hoofdgebouw.
De hoofdstructuur van het plan wordt zo veel mogelijk in de juridische regeling van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de landschappelijke inpassing en de gebruiksregels. De ruimtelijke kwaliteit van de beoogde ontwikkeling wordt bewaakt door middel van een bouwvlak, specifieke aanduidingen en voorwaardelijke verplichtingen voor landschappelijke inpassing en de realisatie van een geluidwal. De maatschappelijke voorzieningen in combinatie met de gebruiksgerichte paardenhouderij, zoals deze voorzien zijn in voorlopig ontwerp of al aanwezig waren, zijn vertaald in de gebruiksregel voor de bouwwerken en gronden.

6.2.3 Opzet regels

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in

het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Agrarisch
Een deel van de gronden is bestemd als agrarische cultuurgrond. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Het betreft de gronden waarop het agrarisch bouwvlak is komen te vervallen.

Sport - Manege
Het grootste gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Sport - Manege' gekregen. In de bestemmingsomschrijving is zo precies mogelijk aangegeven welk gebruik is toegestaan op het perceel. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in hoofdfuncties en nevenactiviteiten.

Naast de manege activiteiten zijn specifiek de ondergeschikte horeca, het houden van de bij de bestemming behorende evenementen en het aanbieden van zorg in de vorm van dagbesteding en thuiszitters-plaatsen benoemd. De horeca activiteiten staan ten diensten van de hoofdactiviteit en houden daar direct verband mee. Het is voor een normaal functioneren van een recreatie bedrijf niet meer dan logisch dat ter plekke kleine etenswaren en dranken worden verstrekt.
Op het terrein vinden ook evenementen, zoals wedstrijden, plaats. Het bestemmingsplan dient zich qua gebruiksmogelijkheden niet te verzetten tegen dit incidenteel gebruik. In de gebruiksbepalingen is daarom opgenomen dat evenementen mogelijk zijn. Het aantal en soort evenementen is tevens vastgelegd
Stal Hoogwoud vervult ook een functie als zorgboerderij. Volwassenen en kinderen met psychische en/of gedragsproblemen kunnen meedraaien in de dagelijkse werkzaamheden op de manege in de vorm van dagopvang. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor maatschappelijke functies in combinatie met de gebruiksgerichte paardenhouderij. In het bestemmingsplan is het aantal zorgplaatsen en thuiszitterplaatsen begrensd tot maximaal 5 zorgplaatsen en 10 thuiszitters-plaatsen. Daarnaast is de voorwaarde opgenomen dat deze zorgactiviteiten ondergeschikt zijn aan de manegeactiviteiten

Door middel van nadere aanduidingen is een deel van de inrichting van het perceel vastgelegd. Dit laatste met het oog op de relatief geringe afstand tot omliggende woningen. Door de precieze plek van een aantal voorzieningen die overlast kunnen geven vast te leggen wordt de mogelijke overlast beperkt. Ook is door het aangeven van gedetailleerde bouwvlakken de locatie van de bebouwing vastgelegd.
Tevens zijn in de bouwregels opgenomen aan welke maatvoeringen gebouwen (geen gebouwen zijnde) moeten voldoen. Specifiek is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het geluidsscherm zodat aan de wettelijke geluidsnormen kan worden voldaan, en de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing.

De voor Noord-Holland bekende stolpenboerderij is in dit bestemmingsplan beschermd door middel van de specifieke bouwaanduiding - stolp. Hiermee wordt de kenmerkende hoofdvorm beschermd.

Waarde – Archeologie 3
De bestemming Waarde – Archeologie 3 is toegekend aan de gronden waarvan uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er mogelijke archeologische resten aanwezig zijn. Uit onderzoek is gebleken dat er geen bescherming noodzakelijk is voor bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 500 m_2 en een diepte van 40 cm - mv. In de regels is dan ook vastgelegd dat binnen deze criteria bebouwing mogelijk is. Verder zijn er bouwregels opgenomen evenals een omgevings-vergunningstelsel om de mogelijke archeologische resten te beschermen tegen werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en wijzigingsregels opgenomen. Tevens zijn er regels opgenomen die voorzien in het creëren van voldoende parkeergelegenheid. Het Weidevogelleefgebied kent een gebiedsaanduiding met gebruiksbepalingen.
In de Algemene Afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

6.2.4 Verbeelding
Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak
De in het plan voorkomende bestemmingen bestaan uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bestemmingsvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

6.3 Handhaving
De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen ‘vasthouden’. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de planregels van het plan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Algemeen

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Overleg met omwonenden

Er heeft bij de totstandkoming van het inpassingplan intensief overleg plaatsgevonden met omwonenden. Op basis daarvan zal tussen de percelen Koningspade 29 en Koningspade 30 een geluidwerende voorziening worden gerealiseerd ten behoeve van het verkeerslawaai en het stemgeluid. Deze voorziening is in de regels verankerd.

7.2.1 Bestemmingsplanprocedure

Op het ontwerp van dit bestemmingsplan is, in overeenstemming met de gemeentelijke inspraak-verordening, gelegenheid tot het indienen van zienswijzen worden geboden. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.
Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De opmerkingen van de vooroverlegpartners zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Tevens heeft ten behoeve van de vaststelling aanvulling milieuonderzoek plaatsgevonden (bodem, blootstellingsrisico gewasbescherming) en is bestaand milieuonderzoek geactualiseerd (ecologie, stikstofdepositie).

7.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om op het perceel aan de Koningspade 30 te Hoogwoud een paardenpension met manege in combinatie met een zorgboerderij voor dagbesteding planologisch mogelijk te maken. Feitelijk betreft dit het deels legaliseren van een al bestaande (vergunde) situatie. Daarnaast wordt het gebruik van Stal Hoogwoud geïntensiveerd en uitgebreid.
Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Economische haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarin de gemeente geen directe financiële rol of belangen heeft. Er zijn voldoende financiële middelen beschikbaar. Het betreft een goed draaiend bedrijf met inkomsten vanuit lesovereenkomsten met klanten, pensionstalling, WMO (Wet maatschappelijke ondersteuning) via lokale overheid en WLZ (Wet Langdurige Zorg) via zorgkantoor.
Daarmee is de financiële haalbaarheid voldoende gewaarborgd. In *bijlage 9* is een verkorte beschrijving van het bedrijfsplan Talentenhoeve Stal Hoogwoud opgenomen.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de

gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.
Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een overeenkomst gesloten. Daarin worden afspraken gemaakt over het kostenverhaal met betrekking tot dit project, waaronder planschade. De gemeente heeft hiermee het kostenverhaal verzekerd en hoeft bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Planschaderisicoanalyse
Om de economische uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen, is in een vroeg stadium van het planproces onderzocht of sprake kan zijn van planschade. Hiertoe is door Ruimte in Advies een zogenoemde planschaderisicoanalyse uitgevoerd[8]. Bij de beoordeling van eventuele planschade zijn drie woningen betrokken, te weten Koningspade 28, 29 en 31. Voor deze woningen is onderzocht in hoeverre zij schade ondervinden van onderhavig bestemmingsplan. Hierbij is in het bijzonder aandacht besteed aan de verschillende milieuaspecten (geluid, stank en stofoverlast), alsmede aan eventuele overlast ten gevolge van een toenemende verkeersintensiviteit en lichtoverlast.
In de planschaderisicoanalyse zijn de volgende conclusies getrokken:
De woningen aan Koningspade 28 en 31 ondervinden geen planschade ten gevolge van de legalisering en uitbreiding van Stal Hoogwoud.
Om geluidsoverlast op het perceel Koningspade 29 te voorkomen, dient op basis van akoestisch onderzoek een geluidswand gerealiseerd te worden langs de zuidelijke erfgrens. Deze geluidswand vormt een belemmering op het uitzicht van de bewoners van de woning aan de Koningspade 29. Deze belemmering is echter maar gering, nu zij voor de plaatsing van de geluidswal op de betreffende plaats uitkeken op de woning met stallen.
De uitbreiding van de manege en de wijzigingen aan de bestaande situatie zijn noodzakelijk om aan de relevante regelgeving te kunnen voldoen. Zij vormen een verbetering op de bestaande situatie en leiden in geen enkel geval tot een nadeligere plansituatie voor de omwonenden.

Uit de planschaderisicoanalyse valt op te maken dat in beginsel geen planschade wordt verwacht. Als er een planschadeverzoek wordt ingediend zal een nieuw advies worden ingewonnen om de planschade te beoordelen conform de procedureverordening planschade.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

[8] "Planschaderisicoanalyse Stal Hoogwoud", Ruimte in Advies, Roermond, 7 oktober 2011