

TE DRECHTERLAND  
ing. - 4 JAN 2012  
Afd.:  
Oo.:

J

**Van:** J  
**Verzonden:** woensdag 4 januari 2012 14:09  
**Aan:** Gemeente  
**Onderwerp:** FW: Paardrijbak  
**Bijlagen:** definitieve planschadeanalyse paardrijbak.pdf; definitieve ruimtelijke onderbouwing paardrijbak.pdf

Beste collega's ,

Kunnen jullie deze mail met bijlagen inboeken onder zaaknummer 119915? Daarna mogen ze naar mij toe.

Met vriendelijke groet,

J

---

**Van:** J [mailto:J@quicknet.nl]  
**Verzonden:** woensdag 4 januari 2012 13:54  
**Aan:** J  
**Onderwerp:** FW: Paardrijbak

Groetjes,

J & J  
J J

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** J [mailto:J@quicknet.nl]  
**Verzonden:** dinsdag 20 september 2011 20:06  
**Aan:** J  
**Onderwerp:** RE: Paardrijbak

Beste J

1. Op de site van het omgevingsloket hebben wij 2 documenten als bijlage toegevoegd betreffende planschadeanalyse en een ruimtelijke onderbouwing. Gezien uw vraag komen deze dus niet standaard bij de gemeente binnen.
2. Uitleg eerste alinea: Bij het indienen bij het omgevingsloket hebben wij bij de opmerkingen aangegeven indien jullie akkoord gaan met de analyse en onderbouwing wij graag aangepaste overeenkomsten ontvangen. Doordat wij wel een planschade analyse hebben laten uitvoeren wijzigt ons inziens de overeenkomst m.b.t. op verhaal van planschade. Daarnaast hebben wij besloten elders dan het door u genoemde bureau een ruimtelijke onderbouwing te laten opstellen. Hierdoor vervalt ons inziens punt 2 in de geraamde kosten en klopt hierdoor het totaal bedrag van de kosten niet meer. Hoop dat deze uitleg duidelijk genoeg is.
3. Voor het gemak stuur ik de analyse en onderbouwing mee maar ze staan ook op de site [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)
4. De bouwaanvraag zal ingetrokken moeten worden daar wij nu het traject van de omgevingsvergunning ingegaan zijn dus bij deze het verzoek. Mb.t. de legeskosten daar kunnen wij alleen maar mee akkoord gaan.
5. m.b.t. de ondertekenen van de documenten wachten we even uw bevindingen m.b.t. de planschadeanalyse en de ruimtelijke onderbouwing (hierdoor wijzigen mogelijk de overeenkomsten)

Met vriendelijke groet,

J en J  
J

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** [REDACTED] J [mailto:[REDACTED] J@drechterland.nl]

**Verzonden:** maandag 19 september 2011 10:44

**Aan:** [REDACTED] J@quicknet.nl'

**Onderwerp:** Paardrijbak

Geachte [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J

Met betrekking tot de eerste alinea van uw mail van 11 september jl.  
Op welke twee stukken doelt u hiermee precies?

Alinea 2:

Wanneer u de aanvraag bouwvergunning intrekt, zitten hier legeskosten aan verbonden. Gezien de 'wisseling' zal ik het college voorstellen geen legeskosten in rekening te brengen voor het intrekken van de aanvraag bouwvergunning.

In de afgelopen periode hebben wij wel bekeken of één en ander niet via een eenvoudiger procedure kan. Wij zijn echter tot de conclusie gekomen dat de uitgebreide procedure van toepassing is op uw verzoek. Het college heeft reeds besloten medewerking te willen verlenen. Tevens hoeft uw omgevingsvergunningaanvraag niet naar de raad. Dit scheelt weer tijd.

Wij hopen spoedig de overeenkomsten te ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

---

Spaar het milieu en print deze e-mail alleen als het echt nodig is.



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

**Pasmaat advies**

## Planschaderisicoanalyse

[Redacted] J



	<b>Pasmaat advies</b>
	[Redacted] J
	augustus 2011
	<a href="http://www.pasmaat.com">www.pasmaat.com</a>
	<a href="mailto:info@pasmaat.com">info@pasmaat.com</a>

Batterijstraat 1 5396 NT Lithoijen (Oss) 0412 - 85 41 86

## **Inhoudsopgave**

<b>1. Verzoek en aanleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. Geldend bestemmingsplan</b>	<b>4</b>
<b>3. Procedure Wabo</b>	<b>4</b>
<b>4. Algemeen juridisch kader</b>	<b>5</b>
<b>5. Bestaande situatie en nieuwe situatie</b>	<b>5</b>
<b>6. Planologische vergelijking</b>	<b>6</b>
<b>7. Conclusie planvergelijking</b>	<b>8</b>
<b>8. Analyse van de omgeving</b>	<b>8</b>
<b>9. Maatschappelijk risico</b>	<b>8</b>
<b>10. Eindconclusie</b>	<b>9</b>
<b>Bijlagen</b>	<b>10</b>



*Afbeelding 1: schetsmatige situatie bouwplan*

## **1. Verzoek en aanleiding**

Initiatiefnemers wensen een paardrij-buitenbak te realiseren op het perceel **J** **J** in **J**.

Hierbij is aan Pasmaat advies verzocht een planschaderisicoanalyse op te stellen waarin de financiële gevolgen op het gebied van planschade in kaart worden gebracht, aangezien de gemeente Drechterland voornemens is om met een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan in de zin van artikel 212 lid 1 van de Wabo. De gemeente Drechterland wenst hiervoor een zogenaamde anterieure overeenkomst te sluiten waarin – onder andere – overeen wordt gekomen dat eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemers zal zijn.

In dit advies is op basis van de door de opdrachtgever en gemeente ter beschikking gestelde bestemmingsplaninformatie een risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van objecten in de nabije omgeving van het plangebied die mogelijk planschade kunnen ondervinden. In deze analyse is het beoogde planologisch regime getoetst aan het geldende planologische regime. Het beoogde planologisch regime kan nog worden aangepast, hetgeen van invloed kan zijn op onderhavige analyse. Zoals het woord al aangeeft betreft het een analyse van het mogelijk aanwezige risico op planschade. Benadrukt dient te worden dat als na inwerkingtreding van de planologische maatregel verzoeken tot tegemoetkoming in planschade worden ingediend, de gemeente na het consulteren van een shadebeoordelingscommissie, tot een ander oordeel kan komen zowel voor wat betreft mogelijke planschade als voor de hoogte van de eventuele tegemoetkoming. Voorts kan mogelijk bezwaar en beroep nog tot een andere uitkomst leiden. Deze risicoanalyse dient dan ook als een indicatie te worden beschouwd ten aanzien van mogelijke planschade die belanghebbenden zouden kunnen ondervinden als gevolg van het nieuwe planologische regime.

## 2. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft "Hem-Venhuizen 1997", dat op 29 januari 1998 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 22 april 1998 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd. Hierbinnen heeft het betreffende perceel de bestemming "woningen met tuinen en erven". In het bestemmingsplan is een bouwblok opgenomen waarbinnen de woning dient te worden opgericht en daarnaast kunnen in de gehele bestemming bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen worden opgericht.



*Afbeelding 4: Uitsnede plankaart*

## 3. Procedure Wabo

In het bestemmingsplan is geen binnenplanse regeling opgenomen die medewerking mogelijk maakt. Medewerking kan alleen worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan met een uitgebreide procedure namelijk op basis van artikel 2.12 lid 1 Wabo. Om deze procedure te kunnen voeren is een onderbouwing nodig waaruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe is reeds een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

#### **4. Algemeen juridisch kader**

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze nieuwe wet voorziet in een ingrijpende wijziging van de wettelijke regeling omtrent planschade. Op grond van artikel 6.1 Wro kan het college van burgemeester en wethouders een tegemoetkoming toekennen als iemand schade lijdt (bijvoorbeeld in de vorm van waardevermindering van een woning) als gevolg van een bepaling in onder meer een projectbesluit of een bestemmingsplan. Om te bepalen of daadwerkelijk een recht op een tegemoetkoming bestaat dient antwoord te worden verkregen op de volgende vragen:

- Is sprake van een planologische wijziging waardoor mogelijk schade kan ontstaan?
- Is er planologisch nadeel als gevolg van dit nieuwe regime?
- Is het planologisch nadeel op geld waardeerbaar?
- Zo ja, komt de eventueel geleden schade voor rekening van de verzoeker (m.a.w. was de schade te verwachten)?
- Is de geleden schade reeds op andere wijze vergoed?

#### **5. Bestaande situatie en nieuwe situatie**

Het betreffende perceel is en blijft een woonperceel. De paardenbak zal niet bedrijfsmatig worden gebruikt. Manegeachtige activiteiten zullen niet plaatsvinden. Het perceel is dusdanig groot dat er nu reeds paarden kunnen worden gehouden en deze kunnen op het huidige perceel reeds worden bereden. In de nieuwe situatie wordt een paardrijbak opgericht – vooralsnog zonder lichtmasten – dat bestaat uit hoekpalen, staanders en dwarslatten met een maximale hoogte van 1,50 meter

#### **6. Planologische vergelijking**

Voor zover blijkt dat een belanghebbende schade lijdt ten gevolge van (onder meer) een bepaling in een planologisch besluit, welke redelijkerwijs niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, kennen burgemeester en wethouders hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in schade toe (artikel 6.4 Wro).

Mocht in verband met onherroepelijk worden van een dergelijke planologisch besluit een verzoek tot tegemoetkoming in schade worden ingediend, dan zal bij de beoordeling van een dergelijk verzoek het thans geldende planologische regime moeten worden vergeleken met de nieuwe planologische maatregel op grond waarvan de planontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. In dat geval zal moeten worden beoordeeld of het nieuwe plan heeft geleid tot planologisch nadeel voor de aanvrager.

Een belanghebbende kan rechtstreeks door een planologische maatregel worden getroffen. Bijvoorbeeld door het geheel of gedeeltelijk vervallen van een bouwmogelijkheid of de beperking van andere gebruiksmogelijkheden. Dit wordt *directe schade* genoemd. Schade kan zich ook voordoen omdat in de (directe) omgeving ontwikkelingen plaatsvinden die leiden tot waardevermindering van eigendom of inkomens- of bedrijfsschade. Deze schade wordt als *indirecte schade* bestempeld. Een planologische verslechtering met planschade als gevolg kan zich bijvoorbeeld voordoen wanneer de planologische wijziging leidt tot:

- een onevenredige inbreuk op de privacy, bijvoorbeeld door inkiijk;
- het (gedeeltelijk) vervallen van een waardebepalend uitzicht;
- een onevenredige verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling, verkeer of andere overlast, verlies lichtinval, schaduwwerking);
- een vermindering van het woongenot;
- een verminderde bereikbaarheid;
- een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerend goed;
- een beperking in de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden.

In deze planologische vergelijking wordt een vergelijking gemaakt tussen het bestaande planologische regime (het huidige bestemmingsplan) en het nieuwe planologische regime.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij vergelijking van de planologische regimes voor de beoordeling of sprake is van een planologische verslechtering in principe dient te worden uitgegaan van zogenaamde 'planmaximalisatie'. Dat wil zeggen dat bij de schadeanalyse de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op grond van het oude planologische regime in relatie tot die van het nieuwe planologische regime in aanmerking moeten worden genomen. (ABRS 25 april 2004, BR 2004/128, ABRS 18 juni 2003, BR 2004/25 m.nt. J.W. van Zundert.)

Voorgaande regel geldt tenzij met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid valt uit te sluiten dat realisering van de maximale invulling van het oude regime mogelijk is. Bij de maximale invulling mag in beginsel geen rekening worden gehouden met eventuele flexibiliteitsbepalingen (waaronder vrijstellings- en ontheffingsbepalingen).

Het vigerende bestemmingsplan is op 29 januari 1998 vastgesteld. De betreffende locatie is gelegen in de bestemming "Woningen met Tuinen en Erven". In deze bestemming zijn bouwwerken mogelijk waaronder Woningen, Bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde. In het lichtgrijze gedeelte (erf) mag maximaal 100 m<sup>2</sup> aan bouwwerken worden opgericht als aanbouw, bijgebouw en/of bouwwerk geen gebouw zijnde. De maximale hoogte van deze bouwwerken mag maximaal 6,5 meter zijn.

De gewenste paardrijbak is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan omdat hierdoor de maximaal te bebouwen oppervlakte wordt overschreden.

## **7. Conclusie planvergelijking**

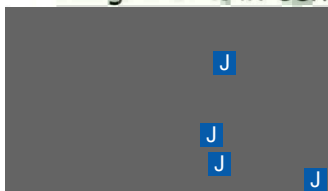


Het bouwen van 100 m<sup>2</sup> aan bouwwerken tot een maximale hoogte van 6,5 meter is overal op het perceel toegestaan. Door het oprichten van de paardrijbak zal het – zonder buitenplanse ontheffing of herziening van het bestemmingsplan – niet meer mogelijk zijn om nieuwe bijgebouwen op te richten.

## 8. Analyse van de omgeving

Het bouwplan is gelegen tussen de achtergelegen watergang en de woning op het perceel [REDACTED].

Slechts een aantal omwonenden kunnen als belanghebbenden worden aangemerkt in een procedure omtrent planschade:



De omwonenden op de percelen [REDACTED] en [REDACTED] zouden zich mogelijk als belanghebbenden kunnen beschouwen in een eventuele planschade-procedure. Aan deze percelen kan echter sowieso geen planschade worden toegerekend omdat de percelen te ver van het betrokken perceel op nummer 83 zijn gelegen.

Het bouwplan is dusdanig kleinschalig dat de eigenaren van de woningen op de huisnummers [REDACTED] en [REDACTED] geen financieel nadeel kunnen ondervinden van deze ontwikkeling. Planschade ten aanzien van de woningen is daarom uitgesloten.

Privacyaantasting en eventuele andere overlast kan voor hen ook niet ontstaan. Het betrokken perceel blijft immers erf waarop nu reeds kan worden gereden met paarden.

Voor [REDACTED] en [REDACTED] geldt ook dat voor deze eigenaar geen planschade te verwachten is. Op het perceel met huisnummer 83 zijn bijgebouwen toegestaan tot maximaal 100 m<sup>2</sup> waardoor eerder sprake is van een verbetering dan van een verslechtering. Als er al recht bestaat op het uitzicht over het perceel van een ander, wat niet het geval is, dan wordt het eventuele uitzicht vanaf het erf op nummer [REDACTED] niet verminderd door het huidige bouwplan.

[REDACTED] en [REDACTED] is een ander buurperceel waarbij de voorgevel van woning op vrijwel gelijke hoogte is geprojecteerd als de nummers [REDACTED] en [REDACTED]. Het achtererf van deze woning is slechts gedeeltelijk gelegen naast het perceel [REDACTED]. Ook voor deze situatie geldt dat op zowel het perceel [REDACTED] als op [REDACTED] bijgebouwen mogelijk zijn op de perceelsgrens tot 6,5 meter hoogte. Doordat deze bijgebouwen niet meer mogelijk zijn door de bouw van de paardrijbak ontstaat ook voor huisnummer [REDACTED] een voordeel ten opzichte van de huidige situatie.

[REDACTED] en [REDACTED] betreft een perceel dat achter meer richting de watergang is geprojecteerd. Dit perceel ligt ongeveer 80 centimeter hoger dan het perceel [REDACTED]. Dit houdt in dat een bijgebouw dat wordt geplaatst op het perceel [REDACTED] met de toegestane maximale hoogte van 6,5 meter ten opzichte van het perceel [REDACTED] nog ongeveer 80 centimeter hoger uitkomt. Hoewel een bijgebouw op het perceel [REDACTED] – beschouwd vanaf huisnummer [REDACTED] – lager wordt is nog steeds sprake van een

verbetering voor huisnummer [J] omdat ook voor hen niet meer bijgebouwen toegestaan zijn op de erfgrans. Overigens staan langs de perceelsgrens diverse bijgebouwen die het uitzicht al ontnemen.

De woning op het perceel [J J] is wat betreft voordeel niet anders dan voornoemde woningen. Maar voor deze eigenaar geldt nog een bijzondere situatie:

Planschade kan niet worden uitgekeerd aan een belanghebbende die ten tijde van de aankoop van zijn onroerende zaak had kunnen weten dat het planologische beleid van en rond zijn onroerende zaak reeds was gewijzigd of zou kunnen worden gewijzigd. Een aspect hierin is als bijvoorbeeld beleid is vastgesteld of het voornemen tot het vaststellen van beleid bekend is gemaakt voordat de woning is aangekocht. Op dat moment is er sprake van zogenaamde voorzienbaarheid en mag worden aangenomen dat ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak deze eventuele waardevermindering in de aankoopprijs is verdisconteerd.

Op 11 januari 2007 heeft de gemeente Drechterland de "Beleidsregels voor paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen (voorzieningen) in het Buitengebied" vastgesteld. Dit is bekend gemaakt in de Middenstander van 7 februari 2006.

De overdracht van het perceel [J] heeft plaatsgevonden op 2 augustus 2006 dus na het bekendmaken van het nieuw vast te stellen beleid. Hierdoor heeft deze eigenaar bij aankoop van het perceel een eventueel risico waardevermindering van zijn onroerende zaak geaccepteerd waardoor reeds hierdoor voor hem geen recht op planschade bestaat. Overigens is er geen sprake van waardevermindering van zijn onroerende zaak doordat – net als bij de ander besproken percelen – sprake is van een verbetering doordat minder mogelijkheden bestaan voor het oprichten van gebouwen met een maximale hoogte van 6,5 meter.

Planschade is dan ook voor de omringende percelen niet te verwachten.

## 9. Maatschappelijk risico

De planschaderegeling in de nieuwe Wro gaat anders dan de oude regeling in de WRO niet uit van een volledige vergoeding van schade, maar van een tegemoetkoming in planschade. Er bestaat op grond van artikel 6.1 Wro dan ook geen aanspraak op een vergoeding van de gehele schade. Alleen die schade wordt vergoed welke uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het 'maatschappelijk risico' dat elke burger volgens de wetgever behoort te dragen.

Het tweede lid van artikel 6.2 Wro bepaalt dat bij *indirecte schade* in ieder geval een gedeelte van de planschade gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak (onmiddellijk voor het ontstaan van de schade) voor rekening van de aanvrager blijft. Dit 2%-forfait is een ondergrens voor de bepaling van het normaal maatschappelijk risico. Afhankelijk van de omstandigheden van het

geval kan ook (een deel van) de schade die het forfaitaire percentage overstijgt als normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager blijven.

Mocht er al sprake zijn van het toekennen van planschade, wat wij dus niet verwachten, dan nog zou dit onder het bedrag blijven van het maatschappelijke risico.

## **10. Eindconclusie**

Uit ons planschadeonderzoek blijkt dat geen planschade te verwachten is.

## **Bijlagen: diverse kadastrale gegevens**

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake  
hypotheek en beslagen

Betreft: VENHUIZEN G 258 26-8-2011  
De datum: [redacted] 17:56:13  
Uw referentie: 2138837  
Toestandsdatum: 25-8-2011

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VENHUIZEN G 258  
Grootte: 160 m<sup>2</sup>  
Omschrijving kadastraal object: [redacted]  
Locatie: [redacted] VENHUIZEN  
Koopsom: € [redacted] Jaar: 1999

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

1/2 EIGENDOM  
[redacted]  
[redacted] VENHUIZEN

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Gerechtigde

1/2 EIGENDOM  
[redacted]  
[redacted] VENHUIZEN

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND

Gerechtigde

ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5, LID 3, ONDER B, VAN DE  
BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT  
Gemeente Drechterland  
Raadhuisplein 1  
1616 AV HOOGKARSPER  
Postadres: Postbus: 9  
1616 ZG HOOGKARSPER  
Zetel: DRECHTERLAND

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens  
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

# Kadaster

Kadastraal bericht eigendom

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betref: VENHUIZEN, G 259 26-8-2011  
Uw referentie: 2190037 17:56:43  
Toestandsdatum: 25-8-2011

### Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VENHUIZEN, G 259  
Grootte: 540 m<sup>2</sup>  
Omschrijving kadastraal object: WONING  
Locatie: VENHUIZEN

### Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

### Gerechtigde

EIGENDOM  
VENHUIZEN

### Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT  
Betrokken persoon:  
VENHUIZEN

### Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadastraal bericht eigendom

pagina 1 van 1

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake  
hypotheken en beslagen

Betreft: VENHUIZEN G 1617 26-8-2011  
VENHUIZEN 17:53:51  
Uw referentie:  
Toestandsdatum: 25-8-2011

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: VENHUIZEN G 1617  
Grootte: 570 m<sup>2</sup>  
Omschrijving kadastraal object: WONEN  
Locatie: VENHUIZEN  
Koopsom: € Jaar: 1996  
Oorspronkelijke koopsom is NLG  
(Met meer onroerend goed verkregen)

Publiekrechtelijke beperkingen

Het kadastraal object is onbekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie. Er kan geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Drechtlerland worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Drechtlerland.

Gerechtigde  
1/2

EIGENDOM  
VENHUIZEN

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT  
Betrokken persoon:  
VENHUIZEN

Gerechtigde  
1/2

EIGENDOM  
VENHUIZEN

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT  
Betrokken persoon:  
VENHUIZEN

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Koopsommenoverzicht

pagina 1 van 1

## Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland  
Uw referentie: 2138831  
Betreft: [REDACTED] J

26-8-2011  
17:46:45

VENHUIZEN

Transacties tot : 01-07-2011

Datum	Huisnummer	Koopsom	Grootte	Omschrijving	Met meer onroerend goed
8-10-2008	[REDACTED]	€ [REDACTED]	440 m <sup>2</sup>	WONEN	J
2-8-2006	[REDACTED] J	[REDACTED] J	455 m <sup>2</sup>	WONEN	J

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.





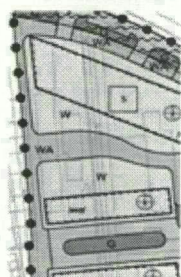
Planologisch en Juridisch Adviesbureau

**Pasmaat advies**

## Ruimtelijke Onderbouwing

paardrijbak [redacted] J

[redacted] J



**Pasmaat advies**

[redacted] J

augustus 2011

[www.pasmaat.com](http://www.pasmaat.com)

[info@pasmaat.com](mailto:info@pasmaat.com)

Batterijstraat 1 5396 NT Lithoijen (Oss) 0412 - 85 41 86



## 1. Aanleiding


In het lint aan  gebouwd gebied van Venhuizen (Gemeente Drechterland), is door initiatiefnemers gevraagd aan de gemeente om planologische medewerking aan de bouw van een paardenbak achter op hun perceel. De gemeente heeft hierop positief gereageerd mits hiervoor een passende ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als ruimtelijk kader op basis waarvan de omgevingsvergunning kan worden verleend.

## 2. Geldend bestemmingsplan

Voor de betreffende locatie is in het geldende bestemmingsplan de bestemming Woningen met Tuinen en Erven van toepassing. Het geldende bestemmingsplan betreft "Hem-Venhuizen 1997", dat op 29 januari 1998 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 22 april 1998 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd.

Omdat de paardenbak wordt beschouwd als een bouwwerk geen gebouw zijnde en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde samen geen groter oppervlakte mogen hebben dan 100 m<sup>2</sup> is de bouw van de paardenbak op grond van dit geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

Om het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken kunnen burgemeester en wethouders medewerking verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan door middel van het afgeven van een omgevingsvergunning op



### 3. Rijksbeleid

Het rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en heeft geen directe doorwerking op relatief kleine plannen als deze. Onderhavig initiatief is om deze reden of niet relevant danwel niet in strijd met het rijksbeleid.

### 4. Provinciaal beleid

#### *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) zet de provincie in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus en bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, blijft het landelijk gebied open en dichtbij.

Het project is als zodanig niet in strijd met het provinciale beleid. De openheid van het gebied wordt niet aangetast en de ruimtelijke kwaliteit wijzigt door dit bouwvoornemen niet. Bovendien is voor dit project geen provinciaal belang aanwezig.

### 5. Gemeentelijk beleid

Op 11 januari 2007 heeft de gemeente Drechterland de "Beleidsregels voor paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen (voorzieningen) in het Buitengebied" vastgesteld.

2-2-2007

Beleidsregels voor paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen (voorzieningen) in het buitengebied.

1. de voorzieningen mogen worden gerealiseerd op het huisperceel tot maximaal 120 meter vanaf de voorgevel van de woning;
2. de voorzieningen mogen alleen worden gerealiseerd en gebruikt in het kader van de uitoefening van de hobby door de bewoners van de op het perceel aanwezige woning;
3. de voorzieningen mogen een totale oppervlakte hebben van niet meer dan 2.400 m<sup>2</sup> ;
4. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens moet ten minste vijf meter zijn;
5. de voorzieningen moeten, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande bebouwing worden gerealiseerd;
6. er moet een beplantingsplan worden ingediend voor een strook met beplanting van ten minste 3,5 m. breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens, tenzij naar de mening van het college van burgemeester en wethouders in een specifieke situatie in het belang van behoud van het open landschap geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting moet uit streekeigen soorten bestaan en moet overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
7. de lichtmasten moeten zo kort mogelijk zijn doch mogen niet hoger zijn dan 10 meter;
8. het aantal lichtmasten moet zo beperkt mogelijk zijn en niet meer dan 6;
9. er moet sprake zijn van objectgerichte verlichting;
10. de verlichting van de lichtmasten mag niet buiten de perceelgrens schijnen;
11. de verlichting van de lichtmasten mag vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet branden en moet zijn voorzien van een verzegelde tijdschakelaar;
12. de lichtmasten moeten ten minste op een afstand van 30 meter van nabijgelegen woningen worden gesitueerd;
13. op basis van een verlichtingsrapport van een terzake deskundige moet worden aangetoond dat aan de voorwaarden 7, 8, 9 en 10 wordt voldaan.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Drechterland op 11 januari 2007.

Bekend gemaakt in De Middenstander van 7 februari 2006.

*Afbeelding 2: Beleidsregels voor o.a. paardrijbakken*

### **Conclusie beleidskader**

De beoogde paardrijbak voldoet aan deze beleidsregels. De oppervlakte blijft ver onder de toegestane 2400 m<sup>2</sup>. De paardrijbak wordt 15 x 30 = 450 m<sup>2</sup>. Overigens worden bij de paardrijbak geen lichtmasten geplaatst. Ook aan de overige eisen wordt voldaan. Zo blijft de ruimte tussen de bak en de buurpercelen overal meer dan 5 meter en er is een beplantingsplan ontwikkeld. De bak wordt achter de achtergevellijn geplaatst achter de huidige bebouwing. De bepalende doorzichten vanaf De Buurt blijven door de situering van de paardrijbak en de open constructie hiervan in stand. De paardrijbak wordt alleen gebruikt door de eigenaren van het betreffende perceel.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de bouw van de paardenbak niet in strijd is met het ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie of de gemeente.

### **6. Verkeer**

Een toename van verkeersbewegingen wordt ten gevolge van dit bouwplan niet verwacht. Er wordt slechts een paardrijbak toegevoegd die niet bedrijfsmatig wordt gebruikt. De paardentrailer wordt op eigen terrein gestald. Er worden geen manegeachtige activiteiten uitgeoefend of andere activiteiten ontplooid die tot toename van verkeersbewegingen zullen leiden.

### **7. Watertoets**

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, Provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid

21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerders en dat in ruimtelijke plannen een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onder de paardenbak zullen drainagebuizen worden geplaatst waardoor de afwatering naar de achtergelegen watergang wordt gereguleerd.

### **Conclusie**

Consequenties voor de waterhuishouding als gevolg van het bouwplan zijn niet te verwachten. De afwatering naar de achtergelegen watergang zal door het bouwplan verbeteren.

## **Milieu aspecten**

### **8. Luchtkwaliteit**

Bij de beoordeling van bouwplannen is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht. Onderstaand zijn opmerkingen over de luchtkwaliteitsaspecten voor het onderhavige bouwplan opgenomen.

### Wet luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen.

Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1500 woningen of 10.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

### Planbeoordeling

Gezien het gegeven dat sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling op een achtererf wordt geconcludeerd dat het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

## 9. Geluid

### *Conclusie geluid*

De conclusie is dat de Wet Geluidhinder geen knelpunt vormt voor de realisatie van het plan. De paardenbak is zelf geen geluidsgevoelig object en door het toevoegen van een paardrijbak wordt ook het woon- en leefmilieu van derde niet aangetast. Geluidsonderzoek is verder niet nodig.

## 10. Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond de projectlocatie. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijk verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de ruimtelijke ordening wetgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stelt afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. De paardrijbak wordt geprojecteerd in een woonbestemming waar reeds bewoning is toegestaan. Bovendien is het perceel niet gelegen in een risico-contour van een inrichting, vervoer van gevaarlijke stoffen of contour van buisleidingen gelegen.

### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## **11. Flora en Fauna**

Op het bouwplan is wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur van toepassing. Deze wetgeving richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

### *Gebiedsbescherming*

De gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd *in* beschermde natuurgebieden.

Projecten die *in de nabijheid* van beschermde natuurgebieden (inclusief de Habitatrichtlijngebieden) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Indien dit het geval is, kan doorgang van het project mogelijk belemmeringen ondervinden. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Voor bestemmingsplannen en wijzigingen hiervan, kan het noodzakelijk zijn dat een vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet aangevraagd moeten worden.

### *Soortbescherming*

De soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als zijnde beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen.

## **Beoordeling bouwplan**

Het bouwplan betreft een paardrijbak in bestaand bebouwd gebied op een achterperceel in een woonbestemming waar reeds het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken is toegestaan. Gezien deze situatie is vrijwel uitgesloten dat beschermde flora en fauna zal worden verstoord. Er is geen sprake van zogenoemde externe effecten op de op geruime afstand gelegen Provinciale ecologisch hoofdstructuur en Habitatrichtlijngebieden. Er hoeft geen nader flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Er zijn geen nadere procedures in verband met de groene wetgeving nodig.

## **12. Milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening". Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden (zie tabel) die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

De paardrijbak wordt op geen enkele wijze bedrijfsmatig geëxploiteerd. Hierdoor zijn de zoneringen ook niet van toepassing. Op het gebied van milieuzonering bestaat geen beletsel tegen het oprichten van de paardrijbak.

### **13. Bodem en Archeologie**

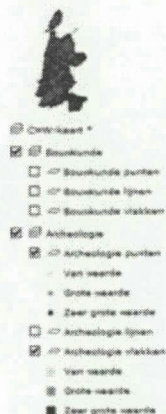
#### *Bodem*

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om deze reden moeten bij de bouw altijd gegevens over de kwaliteit van de bodem bekend zijn. Onderhavig perceel is altijd in gebruik geweest als tuin en is om deze reden geen verdachte locatie. Bovendien wordt geen nieuwe verblijfsruimte opgericht.

#### *Archeologie*

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze maakt onderdeel uit van de Monumentenwet 1988. De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten is ook geregeld in deze wet.

Op de Archeologische advieskaart van de gemeente Drechtsteden is aangegeven dat het betreffende perceel is gelegen in het gebied met een hoge verwachtingswaarde. Dit houdt in dat verkennend archeologisch onderzoek nodig is wanneer de grond dieper dan 30 cm wordt beroerd. Voor het aanleggen van het drainagesysteem wordt de grond echter niet dieper gegraven dan deze 30 cm.



### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het bouwplan uitvoerbaar is voor wat betreft de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

### **14. Economische uitvoerbaarheid**

Het bouwplan wordt uitgevoerd door de aanvrager en voor risico en rekening van de aanvrager. Er zijn geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van het gevraagde bouwplan op problemen zal stuiten, dan wel onmogelijk zal zijn.

### **15. Eindconclusie**

Het realiseren van de paardrijbak wordt als een passende ontwikkeling binnen het bebouwde gemengde plangebied aangemerkt. Voor de gevraagde ontwikkeling zijn voor het overige ook geen belemmeringen. Privaatrechtelijk zijn er ook geen belemmeringen.





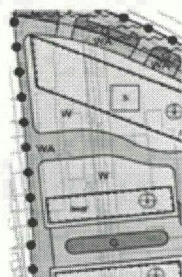
Planologisch en Juridisch Adviesbureau

**Pasmaat advies**

## Ruimtelijke Onderbouwing

paardrijbak [redacted] J

[redacted] J



**Pasmaat advies**

[redacted] J


augustus 2011

[www.pasmaat.com](http://www.pasmaat.com)  
[info@pasmaat.com](mailto:info@pasmaat.com)

Batterijstraat 1 5396 NT Lithoijen (Oss) 0412 - 85 41 86



## 1. Aanleiding


In het lint aan  bebouwd gebied van Venhuizen (Gemeente Drechterland), is door initiatiefnemers gevraagd aan de gemeente om planologische medewerking aan de bouw van een paardenbak achter op hun perceel. De gemeente heeft hierop positief gereageerd mits hiervoor een passende ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als ruimtelijk kader op basis waarvan de omgevingsvergunning kan worden verleend.

## 2. Geldend bestemmingsplan

Voor de betreffende locatie is in het geldende bestemmingsplan de bestemming Woningen met Tuinen en Erven van toepassing. Het geldende bestemmingsplan betreft "Hem-Venhuizen 1997", dat op 29 januari 1998 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 22 april 1998 door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd.

Omdat de paardenbak wordt beschouwd als een bouwwerk geen gebouw zijnde en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde samen geen groter oppervlakte mogen hebben dan 100 m<sup>2</sup> is de bouw van de paardenbak op grond van dit geldende bestemmingsplan niet toegestaan.

Om het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken kunnen burgemeester en wethouders medewerking verlenen aan het afwijken van het bestemmingsplan door middel van het afgeven van een omgevingsvergunning op



### 3. Rijksbeleid

Het rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en heeft geen directe doorwerking op relatief kleine plannen als deze. Onderhavig initiatief is om deze reden of niet relevant danwel niet in strijd met het rijksbeleid.

### 4. Provinciaal beleid

#### *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

In de provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010) zet de provincie in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid.

Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus en bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, blijft het landelijk gebied open en dichtbij.

Het project is als zodanig niet in strijd met het provinciale beleid. De openheid van het gebied wordt niet aangetast en de ruimtelijke kwaliteit wijzigt door dit bouwvoornemen niet. Bovendien is voor dit project geen provinciaal belang aanwezig.

### 5. Gemeentelijk beleid

Op 11 januari 2007 heeft de gemeente Drechterland de "Beleidsregels voor paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen (voorzieningen) in het Buitengebied" vastgesteld.

2-2-2007

Beleidsregels voor paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen (voorzieningen) in het buitengebied.

1. de voorzieningen mogen worden gerealiseerd op het huisperceel tot maximaal 120 meter vanaf de voorgevel van de woning;
2. de voorzieningen mogen alleen worden gerealiseerd en gebruikt in het kader van de uitoefening van de hobby door de bewoners van de op het perceel aanwezige woning;
3. de voorzieningen mogen een totale oppervlakte hebben van niet meer dan 2.400 m<sup>2</sup> ;
4. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens moet ten minste vijf meter zijn;
5. de voorzieningen moeten, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande bebouwing worden gerealiseerd;
6. er moet een beplantingsplan worden ingediend voor een strook met beplanting van ten minste 3,5 m. breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens, tenzij naar de mening van het college van burgemeester en wethouders in een specifieke situatie in het belang van behoud van het open landschap geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting moet uit streekeigen soorten bestaan en moet overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
7. de lichtmasten moeten zo kort mogelijk zijn doch mogen niet hoger zijn dan 10 meter;
8. het aantal lichtmasten moet zo beperkt mogelijk zijn en niet meer dan 6;
9. er moet sprake zijn van objectgerichte verlichting;
10. de verlichting van de lichtmasten mag niet buiten de perceelgrens schijnen;
11. de verlichting van de lichtmasten mag vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet branden en moet zijn voorzien van een verzegelde tijdschakelaar;
12. de lichtmasten moeten ten minste op een afstand van 30 meter van nabijgelegen woningen worden gesitueerd;
13. op basis van een verlichtingsrapport van een terzake deskundige moet worden aangetoond dat aan de voorwaarden 7, 8, 9 en 10 wordt voldaan.

Vastgesteld door de gemeenteraad van Drechterland op 11 januari 2007.

Bekend gemaakt in De Middenstander van 7 februari 2006.

*Afbeelding 2: Beleidsregels voor o.a. paardrijbakken*

### **Conclusie beleidskader**

De beoogde paardrijbak voldoet aan deze beleidsregels. De oppervlakte blijft ver onder de toegestane 2400 m<sup>2</sup>. De paardrijbak wordt 15 x 30 = 450 m<sup>2</sup>. Overigens worden bij de paardrijbak geen lichtmasten geplaatst. Ook aan de overige eisen wordt voldaan. Zo blijft de ruimte tussen de bak en de buurpercelen overal meer dan 5 meter en er is een beplantingsplan ontwikkeld. De bak wordt achter de achtergevellijn geplaatst achter de huidige bebouwing. De bepalende doorzichten vanaf De Buurt blijven door de situering van de paardrijbak en de open constructie hiervan in stand. De paardrijbak wordt alleen gebruikt door de eigenaren van het betreffende perceel.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de bouw van de paardenbak niet in strijd is met het ruimtelijke beleid van het rijk, de provincie of de gemeente.

### **6. Verkeer**

Een toename van verkeersbewegingen wordt ten gevolge van dit bouwplan niet verwacht. Er wordt slechts een paardrijbak toegevoegd die niet bedrijfsmatig wordt gebruikt. De paardentrailer wordt op eigen terrein gestald. Er worden geen manegeachtige activiteiten uitgeoefend of andere activiteiten ontplooid die tot toename van verkeersbewegingen zullen leiden.

### **7. Watertoets**

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, Provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid

21e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerders en dat in ruimtelijke plannen een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Onder de paardenbak zullen drainagebuizen worden geplaatst waardoor de afwatering naar de achtergelegen watergang wordt gereguleerd.

### **Conclusie**

Consequenties voor de waterhuishouding als gevolg van het bouwplan zijn niet te verwachten. De afwatering naar de achtergelegen watergang zal door het bouwplan verbeteren.

## **Milieu aspecten**

### **8. Luchtkwaliteit**

Bij de beoordeling van bouwplannen is de luchtkwaliteit één van de milieuaspecten waar onderzoek naar dient te worden verricht. Onderstaand zijn opmerkingen over de luchtkwaliteitsaspecten voor het onderhavige bouwplan opgenomen.

### Wet luchtkwaliteit

In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen.

Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Als een bouwproject voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (minder dan 1500 woningen of 10.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

### Planbeoordeling

Gezien het gegeven dat sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling op een achtererf wordt geconcludeerd dat het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

## 9. Geluid

### *Conclusie geluid*

De conclusie is dat de Wet Geluidhinder geen knelpunt vormt voor de realisatie van het plan. De paardenbak is zelf geen geluidsgevoelig object en door het toevoegen van een paardrijbak wordt ook het woon- en leefmilieu van derde niet aangetast. Geluidsonderzoek is verder niet nodig.

## 10. Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond de projectlocatie. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Burgers hebben een minimum beschermingsniveau met betrekking tot gevaarlijke stoffen in hun woonomgeving gekregen. Deze normen zijn een wettelijk verplichte toetsingsgrond bij besluiten op grond van de ruimtelijke ordening wetgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004) stelt afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. De circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden. De paardrijbak wordt geprojecteerd in een woonbestemming waar reeds bewoning is toegestaan. Bovendien is het perceel niet gelegen in een risico-contour van een inrichting, vervoer van gevaarlijke stoffen of contour van buisleidingen gelegen.

### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 11. Flora en Fauna

Op het bouwplan is wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur van toepassing. Deze wetgeving richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

### *Gebiedsbescherming*

De gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd *in* beschermde natuurgebieden.

Projecten die *in de nabijheid* van beschermde natuurgebieden (inclusief de Habitatrichtlijngebieden) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Indien dit het geval is, kan doorgang van het project mogelijk belemmeringen ondervinden. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Voor bestemmingsplannen en wijzigingen hiervan, kan het noodzakelijk zijn dat een vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet aangevraagd moeten worden.

### *Soortbescherming*

De soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en faunawet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als zijnde beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen.

## Beoordeling bouwplan

Het bouwplan betreft een paardrijbak in bestaand bebouwd gebied op een achterperceel in een woonbestemming waar reeds het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken is toegestaan. Gezien deze situatie is vrijwel uitgesloten dat beschermde flora en fauna zal worden verstoord. Er is geen sprake van zogenoemde externe effecten op de op geruime afstand gelegen Provinciale ecologisch hoofdstructuur en Habitatrichtlijngebieden. Er hoeft geen nader flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd. Er zijn geen nadere procedures in verband met de groene wetgeving nodig.

## 12. Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening". Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuozonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden (zie tabel) die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

De paardrijbak wordt op geen enkele wijze bedrijfsmatig geëxploiteerd. Hierdoor zijn de zoneringen ook niet van toepassing. Op het gebied van milieuozonering bestaat geen beletsel tegen het oprichten van de paardrijbak.

### **13. Bodem en Archeologie**

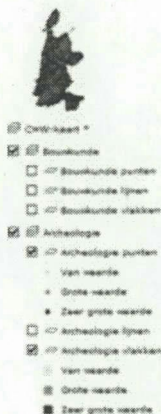
#### *Bodem*

Het is wettelijk verboden om te bouwen op verontreinigde grond. Om deze reden moeten bij de bouw altijd gegevens over de kwaliteit van de bodem bekend zijn. Onderhavig perceel is altijd in gebruik geweest als tuin en is om deze reden geen verdachte locatie. Bovendien wordt geen nieuwe verblijfsruimte opgericht.

#### *Archeologie*

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze maakt onderdeel uit van de Monumentenwet 1988. De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten is ook geregeld in deze wet.

Op de Archeologische advieskaart van de gemeente Drechtsteden is aangegeven dat het betreffende perceel is gelegen in het gebied met een hoge verwachtingswaarde. Dit houdt in dat verkennend archeologisch onderzoek nodig is wanneer de grond dieper dan 30 cm wordt beroerd. Voor het aanleggen van het drainagesysteem wordt de grond echter niet dieper gegraven dan deze 30 cm.



### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bouwplan uitvoerbaar is voor wat betreft de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

### 14. Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan wordt uitgevoerd door de aanvrager en voor risico en rekening van de aanvrager. Er zijn geen aanwijzingen dat de uitvoerbaarheid van het gevraagde bouwplan op problemen zal stuiten, dan wel onmogelijk zal zijn.

### 15. Eindconclusie

Het realiseren van de paardrijbak wordt als een passende ontwikkeling binnen het bebouwde gemengde plangebied aangemerkt. Voor de gevraagde ontwikkeling zijn voor het overige ook geen belemmeringen. Privaatrechtelijk zijn er ook geen belemmeringen.



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen