



VERGADERING GEMEENTERAAD 2012

VOORSTEL

Registratienummer OB-12-473/R-2012-0139
B2012-HZ_WABO-0168

Bijlage(n)

Onderwerp Vestiging paardenhouderij, inhoudende realisatie binnenrijhal, buitenbak, stapmolen en paddocks en verplaatsing/verbreding ontsluiting op het perceel Purmerenderweg 14 te Noordbeemster.

Middenbeemster, 11 september 2012

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 20 juli 2012 is door mevr. E. Olivier (De Passage Hoeve) een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het vestigen van een paardenhouderij, inhoudende de realisatie van een binnenrijhal, buitenbak, stapmolen en paddocks en verplaatsing/verbreding van de inrit/ontsluiting op het perceel Purmerenderweg 14 te Noordbeemster.

Bestemmingsplan

Het perceel Purmerenderweg 14 heeft in het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 de bestemming 'agrarische doeleinden'. De voorgenomen paardenhouderij past niet binnen deze bestemming. Middels het afwijken van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a3 Wabo is planologische medewerking mogelijk.

Ook in het reeds vastgestelde maar nog niet in werking getreden bestemmingsplan Buitengebied 2012 heeft het perceel Purmerenderweg 14 een agrarische bestemming. Echter, het agrarisch bouwvlak is ten opzichte van het huidige vigerende bouwvlak wel gewijzigd. De beoogde paardenhouderij is eveneens in strijd met het toekomstige bestemmingsplan. Een dergelijke paardenhouderij dient op basis van dit bestemmingsplan gesitueerd te worden op gronden met de bestemming 'Agrarisch - paardenhouderij'. Het toekomstige bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Agrarisch - paardenhouderij', onder voorwaarde dat:

- het betrokken agrarisch bedrijf is/wordt beëindigd en hervatting daarvan in redelijkheid niet meer te verwachten is;
- in een inrichtingsplan de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de paardenhouderij dient te worden vastgelegd.

Gelet op het feit dat het toekomstige bestemmingsplan het gewenste toekomstige ruimtelijke beleid weergeeft, ligt het in de rede in onderhavig geval de (bouw)regels van het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied 2012 aan te houden. Ook ligt het in de rede om, als uitgangspunt, het bouwvlak van het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied 2012 aan te houden (bouwvlak is anders gelegen dan het vigerende bouwvlak van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994).

Polder Paarden, beleidsnota paardenhouderijen en paardenbakken

In de beleidsnota 'paardenhouderijen en paardenbakken' is beschreven hoe omgegaan dient te worden met verzoeken omtrent paardenhouderijen. In de nota wordt aangegeven dat paardenhouderijen of productiegericht of gebruiksggericht óf een mengvorm van beide zijn. Een productiegerichte paardenhouderij is een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden. Een gebruiksggerichte paardenhouderij is een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair is gericht op de ruiter/amazone. In onderhavig geval betreft het een mengvorm van beide.

Slechts bestaande agrarische bebouwingsvakken kunnen door het college worden veranderd in een passende paardenhouderijbestemming. Dit verklaart ook de wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch' naar 'Agrarisch - paardenhouderij' in het toekomstige bestemmingsplan. Vanwege de agrarische bestemming van het perceel Purmerenderweg 14 kan dit perceel in beginsel in aanmerking komen voor een bestemmingswijziging ten behoeve van het vestigen van een paardenhouderij.

Een professionele paardenhouderij wordt onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- bij nieuwvestiging en uitbreiding dient een bedrijfsplan te worden overgelegd, dat voor advies wordt voorgelegd aan de regionale beoordelingscommissie dan wel aan een andere deskundigencommissie;
- in het bedrijfsplan moet het marktpotentieel zijn opgenomen om te kunnen bepalen of het bestaansrecht van bestaande gebruiksggerichte paardenhouderijen in de regio niet onaanvaardbaar wordt aangetast;
- alle bouwwerken dienen binnen het bebouwingsvak te worden gerealiseerd;
- Voorzieningen als een paardenbak, paddock en uitloop dienen binnen het bebouwingsvak te worden gerealiseerd;
- de paardenbak mag van een omheining worden voorzien van maximaal 1,5 meter hoogte;
- er is maar één paardenbak toegestaan;
- parkeerplaatsen dienen binnen het bebouwingsvak te worden gerealiseerd;
- de nieuwe functie mag aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben en er moet sprake zijn van een acceptabele verkeerssituatie;
- per bebouwingsvak mag één bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij (op de plankaart) anders is aangegeven, mits daarvoor of gelijktijdig de bij hetzelfde bedrijf behorende bedrijfsgebouwen zijn of worden voltooid en deze een gezamenlijke inhoud van tenminste 1.000m³ hebben;
- Buitenopslag is verboden, met uitzondering van de opslag van kuilvoer mits deze opslag binnen het bebouwingsvak wordt gerealiseerd en mede door beplanting aan het oog wordt onttrokken. Een en ander dient te gebeuren conform de richtlijnen/aanbevelingen van de notitie 'het Beemster erf';
- De gebouwen en de bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen volgens de ontwikkelingsvisie Des Beemsters te worden ingepast in het bebouwingsvak;
- Voor de omheining van paardenbakken e.d. dient gebruik te worden gemaakt van streekeigen beplanting en/of van materialen die niet opvallen in het landschap;
- De nieuwe functie mag de woonfunctie van omliggende woningen niet beperken;
- Voor de bebouwingsnormen van bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen wordt verwezen naar de bestemming 'agrarische doeleinden' (lees voor toek. Bestemmingsplan Buitengebied 2012: 'Agrarisch - Paardenhouderij');
- Lichtmasten mogen niet hoger zijn dan 5 meter;
- Plaatsing van lichtmasten mag niet leiden tot lichtoverlast bij omliggende woningen.

Oplossingsrichting

Hoewel het perceel Purmerenderweg 14 een agrarische bestemming heeft, is er reeds geen sprake meer van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering. Daarbij ligt het niet in de verwachting dat er (wederom) een volwaardige agrarische bedrijfsvoering op dit perceel gevestigd zal worden.

Agrarische beoordelingscommissie

De agrarische beoordelingscommissie heeft het volgende gesteld:

‘Op het bedrijf worden onder meer paarden fokt, waarvan de eerste fokproducten momenteel worden afgericht. Het zwaartepunt van dit bedrijf betreft echter niet de fokkerij, maar het trainen van paarden en het geven van privélessen, verricht door mevrouw Olivier. Zij heeft hier een volledige dagtaak aan. Maar het feit dat deze activiteiten door één persoon worden uitgevoerd, maakt de situatie wel kwetsbaar. Ook het ondernemingsplan geeft deze kwetsbaarheid aan. Voorts hebben de aan de commissie verstrekte jaarrekeningen van de afgelopen jaren aangetoond dat er vanaf 2006 een positief resultaat wordt bereikt. In de begroting voor de komende drie jaar wordt eveneens een positief resultaat gemeld. Omdat in voornoemde begroting tevens een post is opgenomen voor verkoop van de eigen fokproducten, die als getraind paard een toegevoegde waarde bieden, behoort een positief resultaat ons inziens daadwerkelijk tot de mogelijkheden. Op basis van het voorafgaande, alsmede de wijze waarop deze goed verzorgde paardenhouderij zich naar buiten profileert, is hier zonder meer sprake van een professioneel bedrijf.

Mevrouw Olivier en haar partner willen de volgende bebouwing en voorzieningen realiseren: een trainingshal, een buitenrijbak, een paddock en een stapmolen. Alle voornoemde gebouwen en voorzieningen, behalve de trainingshal, zijn op de bestaande locatie (Purmerenderweg 11) in gebruik en noodzakelijk voor de continuïteit van het bedrijf. Teneinde jaarrond te kunnen trainen, moet nu in de winter regelmatig worden uitgeweek naar een in de omgeving gelegen manege. Ook privé-lessen kunnen in de winter vaak niet gegeven worden, waardoor een belangrijk deel van de inkomsten in die periode tijdelijk wegvalt. Dit is ook aangetoond door middel van de jaarrekeningen. De realisering van een trainingshal wordt dan ook door de commissie voor onderhavig bedrijf als doelmatig en noodzakelijk aangemerkt.’

Bedrijfsplan

Door mevrouw E. Olivier is een bedrijfsplan ingediend. Uit het bedrijfsplan kan worden afgeleid dat er in de lokale omgeving niet veel aanbieders zijn van de diensten die de aanvrager aanbiedt. Daarnaast geldt dat de aanvrager thans al de activiteiten met betrekking tot het africhten en fokken van paarden uitvoert en privélessen geeft op het huidige vestigingsperceel Purmerenderweg 11. Gelet op de kleinschaligheid van de paardenhouderij (een eenmansbedrijf met ondersteuning van stagiaires) en gelet op de beoogde locatie aan de Purmerenderweg kan de verwachting worden uitgesproken dat de verkeersaantrekkende werking van de paardenhouderij acceptabel is.

Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt kan een vestiging van een paardenhouderij op het perceel Purmerenderweg 14 worden verantwoord.

Op basis van een verkennend ecologisch onderzoek worden geen belemmeringen op het gebied van flora en fauna verwacht.

Bouwregels

In het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied 2012 zullen paardenhouderijen een eigen bestemming krijgen; ‘Agrarisch – paardenhouderij’. Voor de trainingshal gelden de volgende bouwregels (de afstand vanaf de gevellijn meer dan 18m):

- o goothoogte maximaal 4m;
- o bouwhoogte maximaal 12m;

- o voorzien van kap haaks op de weg, waarvan de dakhelling niet minder dan 15 graden en niet meer dan 30 graden mag bedragen.

De trainingshal heeft een goothoogte van 2,8m (noordzijde) en 3,85m (zuidzijde) en een bouwhoogte van 8,4m. De dakhelling bedraagt 20°. De nokrichting staat haaks op de weg. De trainingshal voldoet zodoende aan de gestelde bouwregels.

Voor de buitenrijbak, paddocks en de stapmolen gelden de volgende regels:

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een voedersilo mag niet meer dan 15 m bedragen en de bouwhoogte van een mestsilo mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen in het achtererfgebied mag maximaal 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder bedragen dan 3,6 m;
- g. de zijdelingse afstand tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder bedragen dan 7,2m.

Geconcludeerd kan worden dat de te realiseren buitenrijbak, paddocks en de stapmolen voldoen aan de gestelde regels.

Er zijn enkele voorwaarden uit de nota 'Polder paarden' niet vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 (bijv. omheining paardenbak maximaal 1,5 meter hoogte, max. één paardenbak toegestaan, lichtmasten mogen niet hoger zijn dan 5 meter, plaatsing van lichtmasten mag niet leiden tot lichtoverlast bij omliggende woningen). Geconcludeerd kan worden dat ook aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Inrichting/Des Beemsters

In samenspraak met Landschap Noord-Holland is ten behoeve van onderhavig project een inrichtingsplan opgesteld. Hierbij is voor een groot deel rekening gehouden met de basisregels (verplichtingen) die worden gesteld voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning (onbebouwde zone kopergravuresloot 7,2 m vanaf de insteek sloot, onbebouwde zone andere erfanden 3,6 m, erfzoning, doorzicht over erfpad etc.). Ook is, voor zover mogelijk en door aanvrager gewenst) met aanvullende maatregelen om als voorbeeld te kunnen fungeren (waaronder in ere herstellen boomgaard) rekening gehouden.

Gebleken is dat de huidige boerderij op ongeveer 5,2m van de insteek van de naastgelegen kopergravuresloot is gelegen. De trainingshal zou in beginsel t.o.v. de stolpboerderij 2m naar het zuiden gesitueerd moeten worden. Hierdoor zou de trainingshal voor 2m op het erfpad (en het doorzicht) gesitueerd worden.

Door de aanvrager wordt voorgestaan om de trainingshal met de noordgevel op gelijke lijn te plaatsen met de stolpboerderij (dus 5,2m vanaf insteek kopergravuresloot). Dit heeft een positievere werking op de afwerking van de noordkant van het erf en de doorzichtmogelijkheden via het erfpad. Vanuit het kader van Des Beemsters kan de situering van de trainingshal zoals voorgestaan, worden verantwoord.

Verplaatsing/verbreding ontsluiting

Zoals gezegd zal de ontsluiting ten behoeve van het creëren van een doorzicht worden verplaatst. Middels een oriënterende adviesaanvraag bij de provincie is gebleken dat de verplaatsing van de ontsluiting als niet-problematisch wordt beschouwd.

Zowel in het vigerende als het toekomstige bestemmingsplan is op de plek van de nieuwe dam de bestemming 'Water' gelegen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor water met de voor de waterhuishouding en het verkeer in en over het water *noodzakelijke* bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De huidige ontsluiting (brug) heeft een breedte van 4 m. Naast een verplaatsing wordt tevens een verbreding van de ontsluiting (dam) voorgestaan tot een breedte van 6 m. Volgens het gemeentelijk beleid met betrekking tot dammen en bruggen mag elk eigendomsperceel maximaal één keer ontsloten worden. Het uitgangspunt is een effectieve rijbreedte van max. 3 m voor een particulier en 6 m voor een agrariër. In onderhavig geval is in enge zin geen sprake van een agrariër; echter is het karakter van het bedrijf (paardenhouderij) vergelijkbaar met een agrarische bedrijfsvoering, waardoor een maximale rijbreedte van 6m in casu verantwoord is.

Procedure

Zoals gezegd kan voor onderhavig project planologische medewerking worden verleend middels het afwijken van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a3 Wabo. Het college is bevoegd om over de omgevingsvergunning te besluiten. Om de vergunning te kunnen verlenen, dient uw raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven (art. 6.5 Bor). Uw raad kan ook verklaren dat een dergelijke verklaring niet vereist is (art. 6.5 lid 3 Bor).

Een verklaring van geen bedenkingen heeft meerwaarde indien daaraan voorwaarden worden gekoppeld die het bevoegde orgaan niet zal stellen. Het college zal de nodige voorwaarden stellen. Gelet hierop wordt uw raad voorgesteld om te verklaren dat er voor dit project een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist.

Meetbare doelstelling

Een rechtsgeldige omgevingsvergunning

Financiële consequenties

Geen

Overige consequenties

Geen

Monitoring evaluatie

-

Voorgesteld besluit

- planologische medewerking verlenen aan de vestiging van een paardenhouderij, inhoudende de realisatie van een binnenrijhal, buitenbak, stapmolen en paddocks en verplaatsing/verbreding van de inrit/ontsluiting op het perceel Purmerenderweg 14 te Noordbeemster;
- verklaren dat een 'verklaring van geen bedenkingen' voor onderhavig project niet is vereist.

Communicatie

Aanvrager zal middels een brief over uw besluit worden geïnformeerd.