



Ruimtelijke onderbouwing

Renoveren kapberg & schuur perceel
Hobrederweg TO 18 te Middenbeemster

SABA Stables te Middenbeemster



Inhoudsopgave

- 1 Aanleiding**
- 2 Plangebied**
 - 2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur
 - 2.2 Bebouwingsstructuur
 - 2.3 Beschrijving ligging perceel
- 3 Gebiedsbeleid**
 - 3.1 Rijksbeleid
 - 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
- 4 Thematisch beleid**
 - 4.1 Water
 - 4.2 Cultuurhistorie
 - 4.3 Gemeentelijk archeologiebeleid
 - 4.4 Verkeer
 - 4.5 Natuur
 - 4.6 Milieu
- 5 Waardering en bescherming**
 - 5.1 Waarden op erfniveau
 - 5.2 Erfinrichting
- 6 Toelichting op het verzoek**
 - 6.1 Bedrijfsfilosofie en -opzet
 - 6.2 Planologische analyse
- 7 Uitvoerbaarheid verzoek**
 - 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
 - 7.2 Economische uitvoerbaarheid
- 8 Verzoek planologische medewerking**

Bijlagen

1 Aanleiding

De heer R. van Kampen en zijn vrouw zijn sinds 2013 juridisch eigenaar geworden van het perceel met opstallen op het adres Hobrederweg 18 te Middenbeemster.

De heer Van Kampen¹ en zijn schoondochter, mevrouw S. van Kampen - de Visser, exploiteren sinds deze overname de al vele jaren op dit perceel aanwezige paardenhouderij.

Hun intenties zijn dit bedrijf drastisch te reorganiseren en de aanwezige bouwwerken te verbeteren en/of te moderniseren. Zij beogen hierbij onder meer de bedrijfsactiviteiten te verbreden, de bedrijfsgebouwen en aanverwante faciliteiten te vernieuwen en de bebouwing gedeeltelijk te vergroten en/of te veranderen.

Voorts hebben zij in de loop van 2014 het perceel aan de overzijde gekocht met de intentie de daarop aanwezige opstallen te renoveren en deze kavel met het behorende weiland te betrekken bij hun paardenhouderij.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing vormt de onderlegger voor een in te dienen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dit initiatief.

¹ Hierna verder aangeduid als de “familie Van Kampen”

2 Plangebied

2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

De polder De Beemster is tussen 1608 en 1612 drooggemalen. Amsterdamse kooplieden financierden, onder andere met VOC-gelden en de verdiensten uit de Oostzeehandel, dit grootschalige landaanwinningsproject.

In 1644 maakte Balthasar Florisz van Berckenrode een kopergravure met een zeer gedetailleerde kaart van de nog jonge Beemster. De zes originele etsplaten van deze kaart zijn eigendom van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en in bruikleen bij de gemeente Beemster. Deze kopergravure laat de hoofdstructuur van de droogmakerij zien met het oorspronkelijke sloten- en wegenpatroon. Deze hoofdstructuur is wonderlijk elastisch gebleken: in 400 jaar tijd heeft het landschap talloze veranderingen in zich op weten te nemen. De kaart op de kopergravure is als basis genomen voor de aanwijzing c.q. bescherming van het huidige werelderfgoed.

2.2 Bebouwingsstructuur

De structuur van de agrarische bebouwing hangt direct samen met de wijze van verkavelen. De kop van een kavel aan de zijde van de weg was de enige logische plaats voor het erf, want de tochten waren alleen geschikt voor de ontwatering en niet voor vaarverkeer.

Het gevolg is dat weggedeelten die parallel lopen aan de aanliggende kavels een ononderbroken zicht op het landschap bieden. Weggedeelten die haaks staan op de aanliggende kavels laten wisselende ritmes van erven zien, met daar tussenin vergezichten naar het achterliggende landschap. Omdat de oriëntatie van de kavels binnen de polderblokken wisselt, liggen bij sommige weggedeelten erven aan weerszijden, bij andere aan één zijde en bij weer andere in het geheel geen. De meeste erven zijn nog in agrarisch gebruik, maar in toenemende mate komen ook andere hoofd- en nevenfuncties voor, zoals recreatie, niet-agrarische bedrijvigheid en bewoning zonder binding met het omliggende land. Dat neemt niet weg dat de ‘landschapskamers’ binnen het raster van wegen nog vrijwel geheel open en in agrarisch gebruik zijn.

2.3 Beschrijving ligging perceel

Het perceel waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, ligt tegenover het perceel van initiatiefnemer dat plaatselijk bekend is als Hobrederweg 18.



Uitsneden gedeelte plankaart

Het beoogde gebruik is een specifieke vorm van een agrarisch gebruik. Onderhavig initiatief heeft geen directe invloed op de structuur van het gebied. Bij de inrichting zal rekening worden gehouden met de inzichten, zoals die zijn neergelegd in “Des Beemsters”.

Meer concreet houdt dat in dat bestaande bebouwing wordt hersteld en het terrein zal worden ingericht als een “sober boerenerf”.

3 Gebiedsbeleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de “kapstok” voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

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

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

Onderhavig verzoek is geheel in lijn met dit laatste uitgangspunt.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Amvb Ruimte)

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Nota Ruimte wordt in het kader van het overgangsrecht aangemerkt als een structuurvisie en verliest daarmee zijn externe werking. Echter, de concrete beleidsbeslissingen in de PKB (planologische kernbeslissing) behouden in het kader van het overgangsrecht hun werking.

Om de doorwerking van nationale ruimtelijke belangen in provinciale en gemeentelijke plannen te waarborgen, is op rijksniveau het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (de AMvB Ruimte) opgesteld. De “nationale belangen” zoals genoemd in de Nota Ruimte worden beleidsneutraal vastgelegd in de eerste tranche AMvB Ruimte.

De AMvB Ruimte kan bepalingen bevatten rondom de verplichte doorwerking in bestemmingsplannen, beheersverordeningen of projectbesluiten. Nu een deel van de beleidskaders nog in ontwikkeling is en nieuw ruimtelijk rijksbeleid in voorbereiding is, heeft het kabinet besloten dat de AMvB in beginsel gefaseerd wordt opgesteld en in werking zal treden.

De eerste fase bevat, zoals aangekondigd in de Realisatieparagraaf, de in de PKB Nota Ruimte opgenomen beleidskaders ten aanzien van onder meer: bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten, de rijksbufferzones, de nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, het kustfundament, grote rivieren, militaire terreinen en de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met uitzondering van enkele onderdelen is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) eind december in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Het Barro werd 15 juli 2011 bekend gemaakt. Het besluit geeft nadere regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het besluit is in werking getreden in 2011.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Het Rijk heeft de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. De Realisatieparagraaf is toegevoegd aan de Nota Ruimte.

In de Realisatieparagraaf zijn onder meer de volgende nationaal ruimtelijke belangen aangegeven:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid;
- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten en het behoud van het landelijk gebied;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Onderhavig verzoek betreft een initiatief in het landelijk gebied binnen een agrarische context en is daarmee in overeenstemming met dit onderdeel van het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid" en provinciale verordening

De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Deze structuurvisie is 21 juni 2010 vastgesteld. Inmiddels is de visie op 23 mei 2011 gedeeltelijk herzien.

Van nieuwe ontwikkelingen moet nut en noodzaak worden aangetoond. Vervolgens dient te worden aangetoond dat de betreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting, transformatie en herstructurering kan worden gerealiseerd. Pas wanneer een voorgenomen ontwikkeling noodzakelijk is en verdichting niet mogelijk is, wordt nieuwe uitleg buiten het Bestaand Bebouwd Gebied gerealiseerd. Met de verlening van de ontheffing voor bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied wordt ook de weergave van het (nieuw) Bestaand Bebouwd Gebied op kaart vastgesteld.

Het initiatief ligt binnen het Landelijk Gebied. Bij het voorgenomen bouwplan is geen sprake van enige verdichting en evenmin van het toevoegen van een niet-agrarische functie, zodat dit initiatief zondermeer in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

Ruimtelijke verordening

De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRV) schrijft voor waaraan bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheerverordeningen moeten voldoen. Hierdoor heeft de provincie meer invloed op de ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de eerste versie van de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie van Noord-Holland vastgesteld. Inmiddels is deze verordening herzien en bij besluit van 3 februari 2014 opnieuw vast gesteld.

In de PRV geeft de provincie onder meer regels voor gebieden die buiten het bestaand bebouwd gebied liggen c.q. het Landelijk Gebied. Agrarische functies zijn daarbij toegestaan, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten van deze verordening. Meer concreet is het bepaalde in artikel 22 van deze verordening² relevant. In dit artikel is onder meer bepaald dat nieuwe functies en uitbreiding van bebouwing van bestaande functies uitsluitend zijn toegestaan, voor zover die de kernkwaliteiten van bedoelde erfgoederen met uitzonderlijke universele waarden behouden of versterken. Aan deze voorwaarde van de verordening wordt voldaan, enerzijds omdat geen sprake is van een nieuwe functie of de uitbreiding van bestaande bebouwing en anderzijds omdat de bestaande bebouwing sterk was vervallen en met dat initiatief wordt gerenoveerd op een wijze die past bij bedoelde kernwaarden.

Resumerend kan derhalve worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief midden in het Landelijk Gebied ligt en plaats vindt binnen een agrarische context, die past binnen deze verordening. Het initiatief is ook overigens in overeenstemming met bedoelde verordening.

3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en is samen met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld op 21 juni 2010. De leidraad beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen. Uitgangspunt is dan ook “behoud door ontwikkeling”.

In dit geval is sprake van een kleinschalig initiatief binnen een agrarische context op een bestaand bouwperceel. Van verstedelijking en/of een nieuwe niet-agrarisch functie is geen sprake. Het initiatief is derhalve in overeenstemming met dit onderdeel van het provinciale beleid.

² Artikel 22 Ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen

4 Thematisch beleid

4.1 Water

Het plan gebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Binnen het plangebied zal het zgn. verhard oppervlak niet of nauwelijks toenemen.

Door het Hoogheemraadschap is een aantal principes of uitgangspunten opgesteld waaraan ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst en hebben te voldoen. Het gaat daarbij om de volgende aspecten:

- a) voor het aanleggen van meer dan 800 m² verharding is vergunning of ontheffing nodig;
- b) het vuilwater wordt op het gemeentelijk rioolstelsel geloosd;
- c) het (schone) regenwater, afkomstig van debijbehorende bouwwerken en/of erfverhardingen, wordt ter plaatse rechtstreeks in de bodem geïnfilteerd dan wel op het oppervlaktewater geloosd.
- d) er worden geen uitlogende materialen (voor beschoeiing) in de bodem toegepast.

Bij het realiseren van onderhavig bouwplan en terreininrichting zal rekening worden gehouden met bovengenoemde uitgangspunten. Bij onderhavig initiatief wordt verder niet ingegrepen in de bestaande structuur van het oppervlaktewater (kavelsloten) of de waterhuishouding van het gebied in de directe omgeving.

4.2 Cultuurhistorie

De werelderfgoederen De Beemster en De Stelling van Amsterdam zijn als cultuurhistorisch waardevol gebied aangewezen. Voor De Beemster en De Stelling van Amsterdam worden gebiedseigen ontwikkelingen die te maken hebben met het bestaande (agrarische) gebruik, nieuwe kleinschalige vormen van recreatie, wonen en werken niet op voorhand onmogelijk gemaakt (credo van Nota Belvédère: “behoud door ontwikkeling”).

Op grond hiervan kan worden vastgesteld dat er uit een oogpunt van cultuurhistorie geen bezwaren bestaan tegen dit initiatief.

4.3 Gemeentelijk archeologiebeleid

Op gemeentelijk niveau is specifiek beleid geformuleerd ten aanzien van mogelijke archeologische waarden. Hiervoor is de “Beleidsnota Archeologie gemeente Beemster” vastgesteld.

In deze nota worden archeologische waarden in de gemeente beschreven en voorgesteld wordt hoe de bescherming hiervan in toekomstige ruimtelijke plannen dient te worden geregeld. Bij deze nota is een beleidsverbeelding gemaakt waarvan is af te lezen waar welk soort beschermingsregime van toepassing is.

Buiten de kernen zijn de belangrijkste archeologiegebieden: de (voormalige) buitenplaatsen, boerderij-erven, eendenkooien, molengangen en molenplaatsen en de Ringdijk.

Voor deze gebieden is een bijzonder archeologieregiem voorgesteld, dat tot uiting komt in een aanlegvergunningstelsel voor ingrepen, alsmede een dubbelbestemming voor bebouwing. Al naar gelang de waarde zijn hiervoor criteria genoemd. Voor onderhavige initiatief geldt als criterium voor grondroerende werkzaamheden:

- Boerderij-erven: werkzaamheden dieper dan 40cm bij planomvang > 5000 m².

Op grond van het vorenstaande kan worden vastgesteld, dat bij onderhavig initiatief geen archeologisch veldonderzoek noodzakelijk is, omdat geen grondroerende werkzaamheden zullen plaatsvinden dieper dan 40 cm.

4.4 Verkeer

Het perceel zal worden gebruikt in combinatie met de bestaande paardenhouderij op het perceel Hobrederweg 18 en dan meer in het bijzonder voor eigen gebruik (fokken van paarden op basis van maximaal 6 paardenboxen).

Dit betekent dat maximaal enkele autobewegingen per dag (etmaal) zullen plaatsvinden. Het aspect van mogelijke verkeersaantrekkende werking is daarom verwaarloosbaar.

4.5 Natuur

Regelgeving

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing. De Flora- en fauna wet betreffen een soorten bescherming. Op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 worden waardevolle gebieden als Vogel- en Habitatrichtlijngebieden beschermd.

Deze paragraaf betreft een quickscan naar de mogelijk binnen het plangebied aanwezige natuurwaarden en de bescherming van die waarden.

Ten aanzien van het onderhavige plan moeten de volgende vragen worden beantwoord:

- a) Zijn er mogelijk beschermde planten of dieren in het plangebied aanwezig, en zo ja, welke?;
- b) Kunnen er verboden handelingen vanwege de Flora- en fauna wet optreden op deze soorten ten gevolge van de uitvoering van het project?;
- c) Is het mogelijk deze verboden handelingen te voorkomen door het treffen van (beschermende) maatregelen?;
- d) Is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren en een ontheffing aan te vragen?

Beoordeling

ad a.

Het plangebied ligt binnen één kilometerhok³ waarvoor gegevens beschikbaar zijn over de hele verspreiding van beschermde soorten.

Raadpleging van deze gegevens en eigen onderzoek leert het volgende.

Het plangebied is thans als “boerenerf” in gebruik en ingericht met enkele bedrijfsbebouwing, erfverhardingen en open terrein.

³ Bron: Natuurloket

In het plangebied c.q. op het erf zijn geen beschermde flora waargenomen. Deze wordt hier ook niet verwacht.

Het plangebied omvat zelf geen water, maar wordt wel omgeven door water c.q. enkele kavelsloten. Deze sloten zijn mogelijk geschikt voor de Bittervoorn en Kleine modderkruiper en deze soorten zijn zwaarder beschermd. Echter de voorgenomen ontwikkeling grijpt niet direct, noch indirect in op hun leefmilieu.

Het plangebied grenst ook aan geschikt voortplantingswater voor enkele algemene soorten amfibieën zoals Gewone pad, Kleine watersalamander en Bruine kikker. Deze soorten zijn beschermd onder het lichte beschermingsregime.

De betreffende kavelsloten zijn naar verwachting niet geschikt voor de Rugstreeppad. De benodigde levensvoorwaarden zijn hiervoor niet aanwezig omdat het water te diep en te weinig geïsoleerd is voor deze soort.

Het plangebied levert geen geschikt landbiotoop op voor amfibieën. Langs het water zou een Meerkoet of Wilde eend kunnen broeden.

Vogels, voor zover aanwezig, vallen onder het zwaardere beschermingsregime van de Flora- en fauna wet. Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dat wil zeggen niet van 15 maart tot 15 juli.

In het plangebied worden geen verblijfplaatsen verwacht van jaarrond beschermde vogelsoorten omdat geen bomen aanwezig zijn.

Ook is het mogelijk dat in het gebied enkele (kleine) zoogdieren voorkomen zoals Egel, Haas, en verschillende algemene soorten (spits)muizen. Deze soorten zijn alle beschermd onder het lichte beschermingsregime.

In het plangebied kunnen vleermuizen geen vaste verblijfplaats hebben, omdat ter plaatse geen open bebouwing of bomen met geschikte holtes of spleten aanwezig zijn.

Het plangebied is verder ongeschikt voor andere beschermde diersoorten, in verband met het ontbreken van een geschikte biotoop.

ad b.

Verwacht wordt dat met de voorgenomen herbouw en renovatie geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van eventueel aanwezige (licht) beschermde planten en dieren. Er zullen dan ook geen negatieve effecten optreden ten aanzien van de flora en fauna.

ad c.

Er is geen ontheffing mogelijk voor het verstoren van eventuele broedplaatsen van vogels. Om te voorkomen en voor zover aan de orde dat broedende vogels onverhoopt worden gestoord, zullen (voorbereidende) de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden.

ad d.

Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora en fauna wet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Vooralsnog wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de voorgestane plannen geen belemmeringen vanuit de actuele natuurwetgeving⁴ te verwachten zijn.

4.6 Milieu

Ten aanzien van de voorgenomen bedrijfsactiviteiten gelden de algemene regels van het Activiteitenbesluit. Te zijner tijd zal de op dit punt noodzakelijke melding aan het bevoegd gezag worden gedaan.

Waar het gaat om de mogelijkheid van eventuele milieuhinder naar de omgeving is de verwachting dat hiervan (in het geheel) geen sprake zal zijn. De afstand van de stalruimte ten opzichte van woningen van derden is groter dan de richtafstand van 50 meter. In concreto bedraagt de afstand van de paardenstal tot de dichtst bij zijnde woning van derden 105,2 meter.

Tot slot zal worden voldaan aan de regulier geldende eisen voor dit soort bedrijven, die verband houden met onder meer de mestopslag, zorgplichten en de wijze van huisvesting van de paarden.

⁴ Zie www.natuurloket.nl

5 Waardering en bescherming

5.1 Waarden op erfniveau

Het gebied kent een aantal waarden op erfniveau.

In de huidige inrichting en opzet van de agrarische erven in de Beemster is een samenhangende (beeld)karakteristiek waarneembaar. In hoofdzaak (nog) herleidbaar vanuit historische inrichtingsprincipes, mede gebaseerd op de renaissance idealen. De karakteristieke wijze van het inrichten van het Beemster erf is in beginsel terug te voeren op negen kernkwaliteiten of spelregels. Gezamenlijk bepalen zij de samenhangende en unieke ruimtelijke beleving en identiteit van de Beemster op erfniveau. Meer specifiek zijn deze kernkwaliteiten op erfniveau uitgewerkt in de “Beemster Omgevingsnota”, zoals die door de gemeenteraad van Beemster is vastgesteld op 10 juli 2012.

Voor dit verzoek is een aantal paragrafen uit deze nota van belang. Meer concreet gaat het daarbij om de passages uit *deel 2 “Beoordelingskaders bijzondere regio”*, paragraaf 6 “Buitengebied”, die gaat over de “Erven” en de zgn. “Criteria voor ruimtelijke kwaliteit” alsmede paragraaf 10 “Objecten”, onderdeel e “Bouwwerken bij paardenbouderijen”.

Erfpad, brug, entreemarkering en bomenlaan

Uniek voor de Beemster is het ensemble van toegangsbrug, poort (met hek), poortwachters (bomen) en een recht erfpad met zicht op het achterliggende landschap.

Afbakening erf

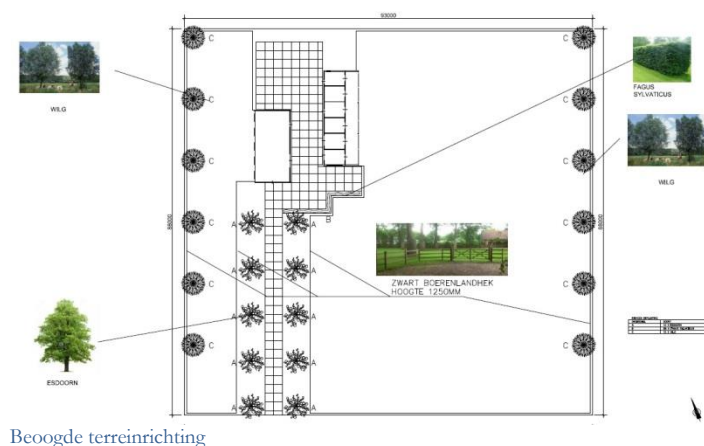
Erven worden duidelijk afgebakend. Dit gebeurt met een sloot en streekeigen erfbeplanting vaak bestaand uit in ieder geval een enkele bomenrij op de rand van het erf. Alle bouwwerken zijn compact gesitueerd binnen het bouwvlak.

5.2 Erfinrichting

Bij veranderingen of nieuwe vergunningsaanvraag (waarvoor geen ontheffing en/of wijzigingsbevoegdheid nodig is) moet aan de erf-inrichting-principes worden voldaan.

In dit geval vindt de toets plaats in het kader van de omgevingsvergunning op basis van de te voeren afwijkingsprocedure en bedoelde omgevingsnota.

Met het voorgestelde ontwerp van de terreininrichting, dat sober van opzet is, wordt voldaan aan de hierboven beschreven randvoorwaarden.



Beoogde terreininrichting

6 Toelichting op het verzoek

6.1 Bedrijfsfilosofie en -opzet

Visie

De economische crisis heeft inmiddels uitgewezen dat men binnen de paardensport alleen succesvol kan zijn, wanneer men zijn deskundigheid combineert met kwaliteit en voldoende breedte en zo mogelijk ook meer exclusiviteit in de dienstverlening.

Voor dit specifieke geval houdt dat in dat de familie Van Kampen kiest voor een paardenhouderij gericht op het fokken, africhten, trainen en verhandelen van paarden met stallingsfaciliteiten voor de eigen paarden en de paarden van cliëntèle. Ook kan men de paarden van derden desgewenst verder gereedmaken voor de paardensport in wedstrijdverband (doortrainen zowel op het gebied van de dressuur als springsport).

Het bedrijf zal zich daarbij vooral richten op het zgn. midden en hogere segment van de beoefenaars in de paardensport. Het bedrijf wil zich daarbij onderscheiden door kwaliteit en persoonlijke aandacht voor de klant.

Beide ondernemers zien ondanks de nog steeds moeizame economische situatie goede kansen succesvol te acteren in de markt voor de fokkerij en handel. Hun insteek daarbij is hun ervaring verder te verbreden en uit te bouwen door onder meer een dressuurgerichte foklijn op te bouwen. Eveneens willen zij hun bestaande lokale en regionale netwerk verbreden met meer landelijke en mogelijk internationale verkooprelaties. Zodra de markt weer aantrekt willen zij klaar zijn voor deze mogelijkheid van een verdere uitbouw. Deze ambitie is een meerjarig (5) traject.

De beoogde bedrijfsopzet is een mengvorm van de activiteiten fokken, training, handel en trainings- en stallingsfaciliteiten.

Fokkerij

In het bedrijf zijn 4 fokmerries aanwezig met een goede afstamming. Gemiddeld zullen daarbij jaarlijks 3 veulens worden gefokt. Na het afspenen worden de veulens verder opgefokt. Op 3 jarige leeftijd worden de veulens op het bedrijf in training genomen.

De opfok wordt selectief uitgevoerd. Dit impliceert dat wanneer gedurende de opfokperiode een paard niet voldoet, dat zal worden verkocht en ter compensatie van buiten een 3-jarig veelbelovend paard wordt aangekocht. Uitgangspunt is dat er uiteindelijk jaarlijks 4 paarden in training gaan.

Training

De 3 jarige opfokpaarden worden, op een gemiddelde leeftijd van 3 jaar, zadelmak gemaakt.

Vervolgens begint de basistraining. Deze duurt circa 1 jaar. Aan het eind van het jaar worden de trainingspaarden beoordeeld. Uitgangspunt is dat er dan 2 paarden verkocht worden en er 2 een jaar doorgetraind worden. Deze 2 paarden worden dan eveneens in de sport uitgebracht. Dit impliceert dat het uitgangspunt is dat op termijn permanent gemiddeld 6 trainingspaarden in het bedrijf aanwezig zullen.

Handel en stalling

Via het netwerk van de familie Van Kampen en via de gebruikers van de trainingsfaciliteiten worden er paarden aangekocht. Deze paarden worden via het netwerk van de heer van Kampen verkocht.

Gedurende de periode dat ze te koop staan worden ze licht doorgetraind.

Uitgangspunt is dat er op termijn doorlopend 6 tot 10 handelspaarden beschikbaar zijn.

Daarnaast zullen er in de eindsituatie gemiddeld 15 paarden van derden op stal staan.

Dit betekent dat om deze ambitie te realiseren binnen afzienbare termijn de stallingscapaciteit verder moeten worden uitgebreid (van thans 26 boxen naar uiteindelijk 45). Inmiddels is er een aanzet gegeven tot de realisatie hiervan.

Accommodatie

Het bedrijf bezit een functionele accommodatie. Om door te groeien naar het gewenste hoge(re) niveau zijn niettemin een aantal aanpassingen en uitbreidingen noodzakelijk. Een aantal aanpassingen waaronder het upgraden van de binnenhal en het renoveren van het buitenterrein zijn inmiddels gerealiseerd. De overige aanpassingen en/of uitbreiding zal gefaseerd worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om:

- Het vernieuwen van 2 bestaande stapmolens/longeerpistes door 1 nieuwe, grotere overkapte longeerpiste (capaciteit 8 paarden) met een diameter van 22 meter;
- Een ander aandachtspunt is dat in de toekomst (2027) ten gevolge van de Welzijnseisen de afmetingen van de paardenboxen moeten worden verruimd. Dit speelt weliswaar nu nog niet, maar het bedrijf wenst hiermee wel (alvast) rekening te houden en waar mogelijk “voor te sorteren”. Daarbij dient een aantal aspecten te worden betrokken, waaronder de uitbreiding van het aantal verzorgingsplaatsen en de situering daarvan. Een extra spuitplaats is dan wenselijk. Ook het inzetten en dus situeren van een aquatrainer is wenselijk, mede omdat dat mogelijkheden biedt voor het herstel van paarden.
- In de beoogde bedrijfsopzet is voorts een uitbreiding van het aantal paardenboxen of stallingsplaatsen noodzakelijk tot in totaal 45.

Tegen de achtergrond van de uitbreiding van het aantal paardenboxen dient dan ook het besluit te worden gezien het perceel en de daarop aanwezige opstallen aan de overzijde te kopen. Bij de renovatie c.q. vernieuwbouw van de aldaar aanwezige opstallen heeft men de intentie:

- De bestaande schuur te verbouwen en te gaan gebruiken als machineberging in combinatie met een hooi- en stro-opslag;
- De bestaande (vervallen) kapberg te vervangen door een nieuwe paardenstal met 6 paardenboxen.

NGE benadering verschillende bedrijfsactiviteiten

De aard en omvang van de verschillende activiteiten binnen het bedrijf de komende 5 jaar is nader toegelicht in onderstaande tabel 1.

NGE bepaling	aantal dieren	kengetal	Totaal
Fokmerrie	4	1,67	6,68
Opfokpaard	12	0,20	2,40
Trainingspaard	6	3,00	18,00
Handelspaard	8	2,00	16,00
Sportpaard en/of pensionpaard	15	1,79	<u>26,85</u>
Totaal	45		<u>69,93</u>

tabel 1

VAK of arbeidsbehoefte op jaarbasis

Berekening VAK	Aantal	Uren	Totaal
Fokken	16 paarden	30	480
Trainen	6 paarden	300	1.800
Handel	8 paarden	150	1.200
Sportpaard	15 paarden	60	900
Verzorging en stalbeheer/ Administratie	52 weken	12	624
Management	48 weken	6	288
Specials/speciale activiteiten	48 weken	4	192
Totale inzet	6 keer	ca. 40	<u>240</u>
Berekening aantal VAK			<u>5.724</u>
			<u>2,75⁵</u>

tabel 2

In de noodzakelijke (vaste) arbeidskrachten wordt als volgt voorzien:

- de heer R. van Kampen: management, verkoop en algehele leiding (deeltijd);
- mevrouw S. van Kampen: dagelijkse leiding, training en verzorging (fulltime);
- de heer B. van Kampen: handyman, verzorging (deeltijd);
- 1x stalruiter: verzorging + vervoltraining (fulltime);
- 2x stalmedewerker⁶: verzorging (parttime).

⁵ Voor de werknemers is bij de bepaling van het aantal VAK gerekend met 1.700 uur per jaar en voor de ondernemers met 2.400 uur. Dit resulteert in de volgende berekening: (1,5 fte x 2.400 + 1,25 fte x 1.700) = 5.725 uur = 2,75 VAK

⁶ Parttimefuncties en daarin wordt voorzien door middel van stagiaires en/of losse krachten.

6.2 Planologische analyse

Bestemmingsplan

Voor het perceel Hobrederweg 18 geldt de bestemming “Agrarisch – Paardenhouderij” (artikel 7). Ingevolge de bestemmingsomschrijving houdt dat in: (a) een productiegerichte paardenhouderij en (b) een gebruiksgericte paardenhouderij⁷, voor zover op de plankaart daarvoor een aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – gebruiksgericte paardenhouderij” is opgenomen, of (c) manage voor stalling van paarden en de uitoefening van de ruitersport ter plaatste van de aanduiding “manege”.

Bij bestudering van de (digitale) plankaart⁸ blijkt dat de gronden van onderhavig perceel zijn bestemd als een “productiegerichte paardenhouderij”. In de begripsomschrijving (artikel 1, letters bbb. productiegerichte paardenhouderij) is een productiegerichte paardenhouderij gedefinieerd als een: “paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair zijn gericht op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden” (einde citaat).

Mede uit de tabellen 1 en 2 zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van deze toelichting kan worden afgeleid, dat onderhavig bedrijf in de beoogde bedrijfsopzet “in hoofdzaak of in belangrijke mate” is gericht op de “productiegerichte paardenhouderij”, namelijk het “fokken, africhten en trainen en verhandelen van paarden”.

De eis van “volwaardigheid”, zoals dat te doen gebruikelijk is bij een regulier agrarisch bedrijf⁹, wordt bij de specifieke bestemming van paardenhouderij als zodanig niet gesteld.

Het perceel Hobrederweg to 18 heeft daarentegen de bestemming ‘Agrarisch’ (artikel 3) en laat in eerste instantie het gebruik ten behoeve van een paardenhouderij niet toe. De intentie van de familie Van Kampen is onderhavig perceel bij hun bedrijf te betrekken en daarvan ook in planologische zin onderdeel te laten uitmaken. Vanwege de omliggende, beschikbare landerijen ligt de nieuw vestiging van regulier agrarisch bedrijf op dit perceel niet direct in de lijn der verwachtingen. Ook anderszins zijn er vanuit beleidsmatige en/of planologische overwegingen geen zwaarwegende ruimtelijke belangen, die zich verzetten tegen een bestemmingswijziging als paardenhouderij en de koppeling met het bedrijf op het perceel Hobrederweg 18.

Nadere toelichting verzoek

Bij dit verzoek gaat het meer specifiek om:

- Het renoveren van de bestaande schuur met het oogmerk die te gebruiken als machineberging en hooi- en stro opslag;
- De vernieuwbouw van de bestaande kapberg tot een nieuwe paardenstal met plaats voor maximaal 6 paardenboxen, als onderdeel van het bedrijf op het perceel Hobrederweg 18;
- De herinrichting van het buitenterrein met inachtneming van de regels van “Des Beemsters”.

⁷ Onder meer de reguliere pensionstal of het paardenpension.

⁸ De verbeelding van de plankaart op www.ruimtelijkeplannen.nl is daarbij bepalend of doorslaggevend.

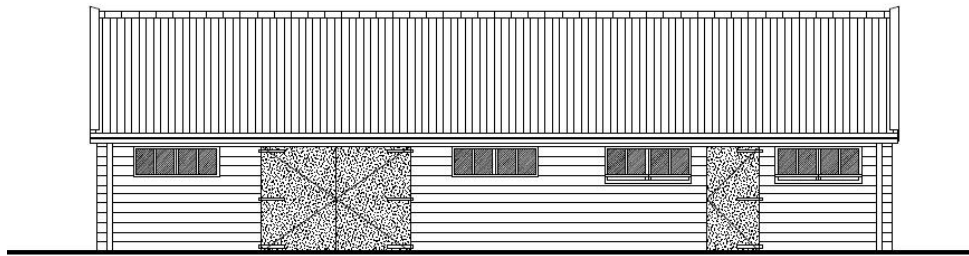
⁹ Zoals bijvoorbeeld een melkrundveehouderij of een akkerbouwbedrijf.

Ter illustratie wordt verwezen naar onderstaand beeldmateriaal.

Bestaande schuur



Bestaande situatie



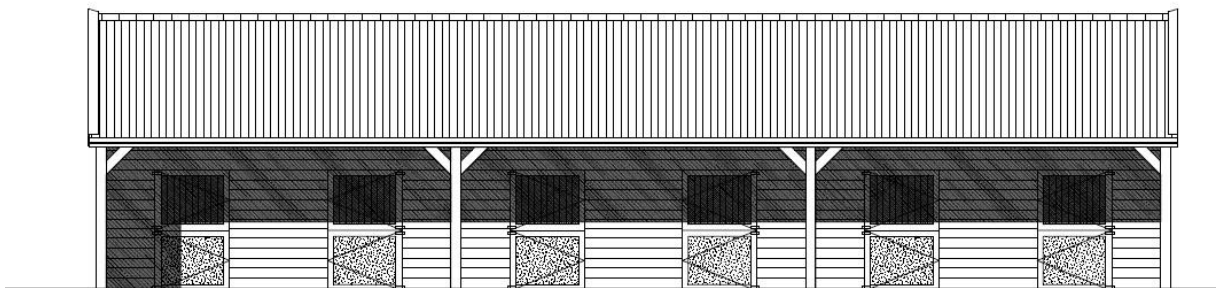
RECHTERZIJGEVEL LINKERGEDEELTE

Nieuwe situatie na renovatie

Vervallen kapberg



Voorheen bestaande situatie, inmiddels gesloopt



RECHTERZIJGEVEL RECHTERGEDEELTE

Nieuwe situatie na renovatie

7 Uitvoerbaarheid verzoek

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Na overleg met de gemeente is besloten vanwege de beperkte impact van de voorgenomen ontwikkeling op zijn omgeving, de zgn. gemeentelijke inspraakprocedure achterwege te laten. Wel zal de initiatiefnemer vooraf en actief zijn directe “buren” c.q. de naastgelegen bedrijven informeren over het voorgenomen bouwplan.

Na bestuurlijke instemming met het concept van deze ruimtelijke onderbouwing zal de daartoe geëigende afwijkingsprocedure worden opgestart. Onderdeel hiervan is onder meer dat op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht door een ieder desgewenst zienswijzen omtrent het ontwerp van het voorgenomen afwijkingsbesluit bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Sinds 1 juli 2008 kent de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie, inclusief de mogelijkheid van kostenverhaal (Afdeling 6.4 Wro).

Onderhavig afwijkingsbesluit biedt de mogelijkheid tot een ander vorm van agrarisch gebruik van een agrarisch bouwperceel en een tweetal bestaande gebouwen te renoveren en beperkt te vergroten.

Bij dit initiatief is evenwel geen sprake van een bouwplan in de zin van de artikel 6.12, lid 1, Wro j° artikel 6.2.1 Bro. Op grond van de Wro bestaat daarom voor de gemeente geen verplichting om een exploitatieplan vaststellen, dat strekt tot verhaal van kosten die samen hangen met de grondexploitatie van onderhavig bouwplan. Ook de noodzaak voor een anterieure overeenkomst is daarmee niet aan de orde.

Voorts zal het voorliggende initiatief door de nieuwe eigenaar met eigen financiële middelen tot uitvoering worden gebracht, zodat daarmee de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

8 Verzoek planologische medewerking

Op grond van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt verzocht planologische medewerking te verlenen aan dit verzoek conform het bepaalde in artikel 2.12 Wabo, eerste lid, onder a, nummer 3.

Bijlagen

Als onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende tekeningen bijgevoegd:

- Bouwtekening van bestaande situatie;
- Bouwtekening van nieuwe situatie;
- Inrichtingstekening.