
GEMEENTE KOGGENLAND

BESTEMMINGSPLAN HENS BROEK - GEMAALWEG 11

Status: Tweede ontwerp

Datum: 4 juli 2013



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEF RUIMTE

**Bestemmingsplan
Hensbroek - Gemaalweg 11**

Code 10-99-19 / 11-06-2013

GEMEENTE KOGGENLAND 10-99-19 / 11-06-2013
BESTEMMINGSPLAN HENSBROEK - GEMAALWEG 11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. BELEID	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	3
3. OMGEVINGSASPECTEN	5
3. 1. Ecologie	5
3. 2. Archeologie	5
3. 3. Water	6
3. 4. Milieuzonering	6
3. 5. Bodem	6
3. 6. Geluid	7
3. 7. Luchtkwaliteit	7
3. 8. Externe veiligheid	8
3. 9. Kabels en leidingen	8
4. PLANUITGANGSPUNTEN	9
4. 1. Huidige situatie	9
4. 2. Behoeftte paardenstalling	9
4. 3. Planuitgangspunten	10
5. JURIDISCHE PLANOPZET	11
5. 1. Algemeen	11
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	11
6. UITVOERBAARHEID	12
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
6. 2. Grondexploitatie	12
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	13

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Advies ABC
<u>Bijlage 2</u>	Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan biedt een nieuwe planologische regeling voor het gebruik van de gronden aan de Gemaalweg 11 te Hensbroek (zie figuur 1 voor de ligging van het plangebied). De initiatiefnemer exploiteert een manege. Daarnaast is een veehandel en fokkerij in koeien, schapen en paarden op het perceel aanwezig. De reeds gerealiseerde pensionstalling past niet binnen de huidige bestemming. De gemeente Koggenland heeft aangegeven de manege te willen legaliseren. Dit bestemmingsplan voorziet in de legalisatie van de manege aan de Gemaalweg 11 in Hensbroek.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Bing Maps)

1. 2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan *Landelijk Gebied 2000, herziening 2002*. In dit plan heeft het plangebied de bestemming "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden (AL)" en tevens de bestemming "Agrarische doeleinden met bebouwing (A)". Het paardenpension is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om het gewijzigde gebruik van de gronden toe te staan.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding zal in *hoofdstuk 2* ingegaan worden op de provinciale en gemeentelijke beleidskaders. In *hoofdstuk 3* wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten, zoals ecologie, water en externe veiligheid.

Hoofdstuk 4 geeft de planuitgangspunten weer en in *hoofdstuk 5* komt de juridische vormgeving aan de orde. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project wordt in *hoofdstuk 6* weergegeven.

2. BELEID

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleid. Gezien de aard van het bestemmingsplan, is alleen ingegaan op het provinciale en gemeentelijke beleid.

2. 1. Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) zijn direct bindende juridische regels opgenomen om het provinciaal beleid uit de Structuurvisie te waarborgen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, wordt alleen ingegaan op de verordening.

Het plangebied is gelegen binnen het door de provincie aangewezen bestaande bebouwd gebied. Aangezien dit bestemmingsplan de reeds aanwezige bebouwing juridisch-planologisch vastlegt, worden er geen regels gesteld vanuit de provinciale verordening. Het aanvragen van een ontheffing is dan ook niet nodig.

2. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2009 - 2020

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijk beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is erop gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders.

De structuurvisie geeft aan wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Er wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van de kernen én het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.

Uitgangspunten Paardenhouderijen en Ruimtelijk Ordening

Tijdens zijn raadsvergadering van 14 december 2009 heeft de gemeenteraad van de Koggenland het voorstel met betrekking tot paardenhouderijen en ruimtelijke ordening vastgesteld. Voor het onderscheid in verschillende paardenhouderijen wordt aangesloten bij de VNG-handreiking "Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening". Daardoor geldt het volgende:

- voor de productiegerichte (paardenopfok) en gebruikmatige (stallen van paarden) paardenhouderijen wordt een zo flexibel mogelijke regeling te ontworpen. Dergelijke paardenhouderijen worden in een agrarische bedrijfsbestemming ondergebracht. Middels een bedrijfsplan moet worden aangetoond dat op de gekozen locatie behoefte bestaat aan een dergelijke voorziening;
- voor hobbymatige situaties wordt per individuele situatie bekeken of vestiging van een paardrijbak aanvaardbaar is en welke bestemming in dat specifieke geval passend is. Daarbij gelden maximum aan het aantal paarden en dergelijke.

In dit geval gaat het om een gebruikgerichte paardenhouderij. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de behoefte aan een dergelijke voorziening.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

3. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Markermeer op meer dan 10 kilometer afstand. De dichtstbijzijnde gebieden die tot de EHS behoren, zijn De Weel bij Obdam en 't Waarderhout bij Heerhugowaard. Deze gebieden liggen op respectievelijk 2 en 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Op basis van de afstand, aard van dit bestemmingsplan en tussenliggende barrières zijn uitstralende effecten op dergelijke gebieden ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Dit bestemmingsplan voorziet in de legalisatie van een bestaande situatie. Gezien het gebruik van het plangebied en de aard van de omgeving, namelijk bebouwd gebied aan de rand van Hensbroek, is de verwachting dat er geen beschermde planten of dieren aanwezig zijn. Er zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

Met dit bestemmingsplan worden geen bodemingrepen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan maakt de legalisatie van de reeds bestaande functie mogelijk.

Daarnaast kan gesteld worden dat de gronden reeds langere tijd agrarisch gebruikt zijn en de bodem dus zeer waarschijnlijk verstoord zal zijn. Er zijn met betrekking tot het aspect archeologie geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

3. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Er wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan met dit bestemmingsplan. Van toename van verhard oppervlak is geen sprake. De bestaande bebouwing wordt met dit bestemmingsplan gelegaliseerd.

Het bestemmingsplan wordt voor advies voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

3. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Het plangebied ligt aan de rand van Hensbroek, op de kruising van de Gemaalweg met de Dorpsweg. De manege maakt geen deel uit van de bebouwde kom. Gezien de dichtheid van de bebouwing in de omgeving en het voorkomen van meerdere agrarische bedrijven, is het gebied aan te wijzen als buitengebied. Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter vanaf stallen met paarden tot geurgevoelige objecten gehanteerd te worden. Door de vaststelling van de gemeentelijke geurverordening in 2010 is deze vaste afstand gehalveerd tot 25 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. De legalisatie van de functie levert geen belemmeringen op voor de omgeving.

3. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Met dit bestemmingsplan worden geen bodemingrepen beoogd. Het betreft feitelijk de legalisatie van de reeds bestaande bebouwing. Het perceel is reeds lange tijd in agrarische gebruik.

Er wordt dan ook niet verwacht dat de bodem verontreinigd is. Er bestaan dan ook vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaai van belang.

Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. De bedrijfswoning op het perceel is vastgelegd, zodat uitbreiding richting de Gemaalweg niet aan de orde is. De (legalisatie van de) manege zorgt niet voor een dermate grote toename aan verkeersbewegingen, dat er een toename van geluidshinder in de omgeving ontstaat. De Dorpsweg, waar de Gemaalweg op aansluit, is een doorgaande route door Hensbroek richting Obdam. Er zal daarom geen sprake zijn van een significante toename van geluidsoverlast door de manege.

3. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In de gemeente Koggenland zijn geen knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit bekend. Dit bestemmingsplan legaliseert de bestaande situatie. Er worden geen functies gelegaliseerd die in betekenende mate bijdra-

gen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)¹⁾ en het groepsrisico (GR)²⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

In en om het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied. Er zijn geen buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe gevaarzettende functie mogelijk gemaakt die van invloed is op de omgeving. Vanuit dit aspect zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

1) Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

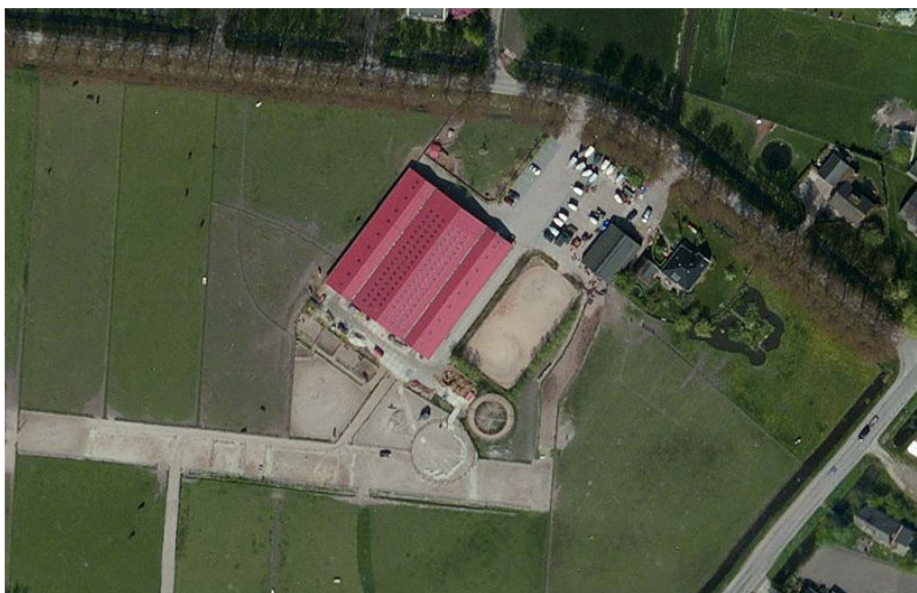
2) De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

4. PLANUITGANGSPUNTEN

4. 1. Huidige situatie

Op het perceel aan de Gemaalweg 11 in Hensbroek is een gebruiksgerichte paardenhouderij aanwezig. Op het perceel is een gebouw met 51 paardenboxen aanwezig. Daarnaast is er enkele jaren geleden een nieuwe rijhal gebouwd. De rijhal is 40 bij 45 meter groot. In het gebouw is een rijbak van 40 bij 25 meter. Daarnaast zijn er andere voorzieningen, zoals opslag van voer, wasruimte en een kantine. Naast de rijhal is er een buitenbak van 20 bij 40 meter, een stapmolen en een mestplaat.

Tevens is er een veestal aanwezig, waar vee (tijdelijk) gestald wordt. In de stal is ruimte voor 5 paarden en 20 runderen. Aangezien de initiatiefnemer handelt in vee, is het aantal stuks vee hier sterk verschillend. Aan de Gemaalweg is in 2000 een nieuwe bedrijfswoning gebouwd.



Figuur 2. Huidige situatie plangebied (bron: Bing Maps)

4. 2. Behoeft paardenstalling

In het gemeentelijk beleid is aangegeven dat bij nieuwvestiging van paardenhouderijen aangetoond moet worden dat er voldoende vraag is naar een dergelijke functie in de omgeving. Er is daarom door LTO Noord een bedrijfsplan opgesteld (zie bijlage 1). Uit het bedrijfsplan blijkt dat de manege in het plangebied een volwaardig bedrijf is, met zicht op continuïteit voor de komende jaren. Door de zorg die aan de paarden geboden wordt (de paarden gaan elke dag naar buiten) onderscheidt de manege zich van andere bedrijven. De ervaring is dat er 2 arbeidskrachten noodzakelijk zijn om het bedrijf draaiende te houden.

Het bedrijfsplan is beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC), die concludeert dat er sprake is van een volwaardige gebruiksgerechte paardenhouderij. Het advies is opgenomen in bijlage 2.

4. 3. Planuitgangspunten

Met dit bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie gelegaliseerd. De paardenhouderij is als zodanig bestemd. De bebouwing aan de Gemaalweg is met een bouwvlak vastgelegd. Eventuele uitbreiding richting deze weg is niet mogelijk. Op de achterzijde van het perceel is ruimte voor eventuele uitbreiding. Deze gronden zijn feitelijk al in gebruik bij het bedrijf. Hier zijn onder meer een buitenbak en een stapmolen aanwezig. Ook staan de paarden hier overdag buiten.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf

Het gehele perceel heeft de bestemming **Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf**. Binnen de bestemming is het gebruiksgerichte paardenhouderijbedrijf toegestaan. Eveneens toegestaan is het verhandelen van vee. Op het perceel is één bedrijfswoning toegestaan. Alle gebouwen moeten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Er geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter. Voor de bedrijfswoning geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Er mag maximaal één bedrijfswoning gerealiseerd worden. Als aan de daartoe geldende voorwaarden wordt voldaan, dan kan een tweede bedrijfswoning gerealiseerd worden. Hiervoor zal een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. Het plan heeft de betrokken overleginstanties geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen. De reacties zijn in bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6. 2. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten zijn geregeld.

Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied en maakt de legalisatie van de reeds bestaande manege mogelijk. De gemeente heeft geen kosten aan de realisatie van het initiatief. Tussen de gemeente en de exploitant van de manege wordt een overeenkomst gesloten waarin de plankosten en eventuele planschade geregeld zijn. Het opstellen van een grondexploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Zoals in hoofdstuk 4 aangetoond is door het advies van de ABC, is de manege van de initiatiefnemer een volwaardige gebruikgerichte paardenhouderij. In de omgeving is voldoende vraag naar een dergelijke functie. Het bestemmingsplan, en daarmee de legalisatie van de manege, wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

===

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Advies ABC



24 SEP 2010

24 SEP. 2010

Stichting Abc
postbus 102
2394 ZG Hazerswoude-Rijndijk

K.v.K. Rijndijk
nr. S 170098

BTW
nr. NL 806251165B01

Rabobank
nr. 10 51 67 762

Secretariaat: tel: 071-3414185
b.g.g. tel: 06-42741790
email: info@abcommissie.nl

uw kenmerk: 10.05013
ons kenmerk: 10 102 kg
betreft: toetsing beleidsplan
aanvrager: de heer A. Pijper en mevrouw K. Bijman
locatie: Gemaalweg 11a te Hensbroek
adviesaanvraag ontvangen: 22 juli 2010

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Koggenland

Hazerswoude-Rijndijk, 23 september 2010


Geacht college,

De heer A. Pijper, Gemaalweg 11 te Hensbroek, exploiteert samen met zijn partner, mevrouw K. Bijman, een veehandel en een pensionstalling. Om tot een planologische inpassing te komen van voornoemd bedrijf, is uw college in principe bereid medewerking te verlenen, zij het onder een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden hebben met name betrekking op:

- 1) de volwaardigheid, als bedoeld in het bestemmingsplan en;
- 2) de bedrijfsvoering moet voldoen aan de richtlijnen, die vermeld staan in de Handreiking Paardenhouderij. Deze Handreiking staat namelijk model voor het gemeentelijk beleid en zal, waar mogelijk, één op één worden opgenomen in het op te stellen nieuwe bestemmingsplan voor het Landelijk Gebied van de gehele gemeente Koggenland.

Handreiking Paardenhouderij

De Handreiking Paardenhouderij adviseert, daar waar reeds sprake is van het uitoefenen van een paardenhouderij, ontwikkelingsruimte te bieden, die nodig is voor het continueren van het bedrijf. Voor zover op een bepaalde locatie nog geen paardenhouderij wordt geëxploiteerd, maar de geschiktheid van de locatie gegeven is, wordt eveneens geadviseerd ontwikkelingsruimte te bieden. Daarbij verdient het de voorkeur middels algemeen geredigeerde planvoorschriften maatwerk te leveren. Dit kan met name worden bereikt door in bestemmingsplannen buitengebied binnen agrarische bouwblokken niet alleen zuiver agrarische paardenhouderijen toe te staan, maar in plaats daarvan de vestigingsmogelijkheden te verruimen door binnen de agrarische bestemming een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal, toe te staan. Uiteraard kan, net als in de eerste druk, voor een meer gedifferentieerde aanpak worden gekozen door voor daarvoor in aanmerking komende percelen de bestemming "paardenhouderij" op te nemen.



Dit wordt in ieder geval geadviseerd voor de gebruiksgerichte paardenhouderij, niet zijnde een manege. Ruimtelijk gezien geniet het echter de voorkeur de paardenhouderij zoveel mogelijk binnen de verruimde agrarische bestemming toe te staan.

Naast een afzonderlijke definiëring verdient het de voorkeur het planologisch onderscheiden in productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderij binnen het artikel dat de bestemming regelt, alleen wanneer daartoe een noodzaak aanwezig is, vorm te geven. In dat geval zal voor beide typen paardenhouderij een afzonderlijke regeling moeten worden opgenomen. Daarmee wordt voorkomen dat een niet gewenste ontwikkeling optreedt met betrekking tot een bepaald type paardenhouderij. Het onderscheid mag daarbij niet zo ver gaan, dat een mengvorm van binnen de beide type te onderscheiden bedrijfsvormen volledig wordt uitgesloten. (Voorbeeld: een sport-, africhtings- en handelsstal omvat mede (enkele) boxen voor pensionpaarden). Indien wordt gekozen voor het opnemen van een specifieke bestemming 'paardenhouderij', wordt geadviseerd om voor een gebruiksgerichte paardenhouderij uitdrukkelijk in de gebruiksvoorschriften op te nemen, dat paarden van derden in pension mogen worden gestald, met gebruikmaking van de faciliteiten van het bedrijf, dan wel dat door het bedrijf zelf paarden aanwezig worden gehouden ten einde derden daarmee te laten rijden. Dat zijn namelijk de kenmerken van een gebruiksgerichte paardenhouderij.

Voorgeschiedenis en huidige situatie

De heer Pijper (49 jaar) richtte zich voorheen uitsluitend op de handel in vee en het houden van vlees- en weidevee. In 1996 is hiertoe het onbebouwde perceel aan de Gemaalweg aangekocht en kort daarna is een veestal geplaatst om – naast rundvee - een eigen paard te kunnen houden en vervolgens ook pensionpaarden. In 2007 is een groot bedrijfsgebouw gerealiseerd voorzien van een binnenrijhal en 51 paardenboxen. Inmiddels zijn de heer Pijper en zijn partner, mevrouw Bijman (48 jaar), fulltime werkzaam op het bedrijf, dat als vennootschap onder firma geëxploiteerd wordt. Sinds kort is ook hun dochter, mevrouw E. Pijper (18 jaar), op het bedrijf werkzaam (30 uur per week/in loondienst) evenals een tweede arbeidskracht.

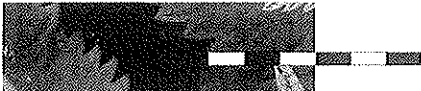
Hiernaast heeft de firma een zorgtak gestart, waarvoor mevrouw Bijman verantwoordelijk is. Zij ontvangt wekelijks zes zorgcliënten, die elk een dagdeel op deze locatie meewerken.

Aanwezige bebouwing en voorzieningen

- bedrijfswoning (bouwjaar 2000)
- schuur; in gebruik voor fietsen
- veestal (ca. 192 m² / bouwjaar 1996)
- schuur (ca. 1.800 m² / bouwjaar 2007); voorzien van een rijhal, 51 paardenboxen en een kantine; in gebruik voor pensionpaarden
- buitenrijbak (ca. 800 m²)
- paddocks
- stapmolen
- mestopslagruimte

KWIN-V (Kwantitatieve Informatie Veehouderij)

De commissie maakt onder meer gebruik van de gegevens van KWIN-V (Kwantitatieve Informatie Veehouderij), een productie van Praktijkonderzoek Veehouderij in Lelystad. KWIN-V heeft onder meer betrekking op de sector paardenhouderij en wordt uitgegeven met het doel een bundel betrouwbare en actuele gegevens beschikbaar te stellen voor het maken van berekeningen, bedrijfsevaluaties en begrotingen.



Enerzijds bevat KWIN-V statistische informatie, die vooral te benutten is voor het evalueren van bedrijfsgegevens van voorgaande jaren. Hiernaast bevat het begrotingsnormen, die gebaseerd zijn op een inschatting van de ontwikkelingen op middellange termijn.

In veel gevallen wordt bij de normen een toelichting gegeven over de inhoud en wijze van berekening. Generaliseren is bij het opstellen van normen onvermijdelijk, waardoor deze dan ook gezien moeten worden als een richtlijn. Afhankelijk van de ideeën van de ondernemer en het bedrijf waarvoor begroot wordt, kan aanpassing van de gegeven normen voor de hand liggen.

Nge als rekenmethode

Om de omvang van agrarische activiteiten te berekenen kan gebruik gemaakt worden van Nge (Nederlandse grootte-eenheid) als hulpmiddel.

Het LEI heeft de verschillende bedrijfstypen in Nederland naar grootteklasse gemeten in Nge.

- de kleinste bedrijven vallen in de grootteklasse 16 tot 40 Nge,
- vervolgens komt de categorie 40 tot 100 Nge,
- en tot slot de grootteklasse van meer dan 100 Nge.

De Nge is een reële economische maatstaf die gebaseerd is op het brutostandaardsaldo (bss, opbrengsten minus bepaalde specifieke kosten). Het is een maat waarmee de economische omvang van agrarische activiteiten wordt weergegeven. De Nge wordt zowel gebruikt om de absolute bedrijfsomvang van agrarische bedrijven of sectoren weer te geven (uitgedrukt in Nge) als om de specialisatiegraad van bedrijven te bepalen (volgens de NEG-typing).

Gegevens

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het door LTO Noord Advies opgestelde bedrijfsplan 'Pensionstal De Wilgen' en de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek op 19 augustus 2010. Tijdens dit gesprek hebben leden van de Agrarische beoordelingscommissie met de heer Pijper en zijn partner de situatie besproken. De tijdens het bezoek toegezegde financiële resultaten van de pensionstal heeft de commissie ontvangen.

Vraagstelling

U vraagt de commissie te adviseren ten aanzien van de volwaardigheid, de voorgestane exploitatie in relatie tot de te plegen investering en overige zaken, welke onzerzijds van belang worden geacht in relatie tot eerdergenoemde Handreiking.

Naast de pensionstal voert de aanvrager tevens een veehandel. Hoewel volgens de heer Pijper de inkomsten uit beide bedrijfstakken evenredig zijn, laat de praktijk zien dat de activiteiten van een veehandel steeds verder afnemen. Dit komt onder meer door de huidige regelgeving ten aanzien van de aan- en afvoer van vee, zoals het transport naar het bedrijf en het (tijdelijke) verblijf aldaar. De opbrengsten uit de veehandel komen hoofdzakelijk voort uit het commissieloon bij aan- en verkoop van vee.

Ter plekke heeft de commissie geconstateerd dat de aanwezige bebouwing nagenoeg volledig gebruikt wordt voor de gebruiksgericte paardenhouderij, de pensionstal. Het aanwezige grasland wordt gedeeltelijk nog ingezet voor beweiding van rundvee, maar het merendeel voor de paarden.

Om de omvang van het paardenpension te berekenen heeft de commissie gebruik gemaakt

van Nge. Op het bedrijf worden 51 pensionpaarden gehuisvest: per paard mag 1,79 Nge worden gerekend. De totale omvang van de pensionstal bedraagt 91,29 Nge. Op basis hiervan is sprake van een middelgroot tot groot bedrijf.

Voor de toetsing van de arbeidsbehoefte en het inkomen heeft de commissie gebruik gemaakt van de gegevens uit KWIN-V. Hierin wordt uitgegaan van 75 uur voor een pensionpaard. Omgerekend over 51 paarden, komt dit neer op 3.825 uur per jaar. Dit is ruim één volwaardige arbeidskracht.

Voor een stal met binnenmanege gaat KWIN-V uit van een opbrengst van € 262,- per maand. Hierbij wordt aangegeven dat de prijs in Midden en West-Nederland 15 tot 20% hoger kan liggen. De aanvrager rekent momenteel € 262,- per maand, iets lager dan in de betreffende regio verwacht mag worden.

In de exploitatiebegroting worden de energiekosten zowel meegenomen in de toegerekende kosten als in de vaste kosten. De kosten voor het graslandbeheer zijn er niet in opgenomen. KWIN-V geeft de volgende toegerekende kosten aan voor een pensionpaard:

Paardenbrok 67%	2,5 kg per dag	250 per ton	153
Hooi/ruwvoer 83%	10 kg per dag	135 per ton	408
Graslandbeheer	7 paarden/ha		35
Strooisel 67%	7 kg/dag	125 per ton	214
Mestafvoer 67%			54
Water, elektriciteit			30
Kosten pensionpaard*			<hr/> 894

* In deze berekening is rekening gehouden met 4 maanden weidegang (33%) en dat de paarden worden bijgevoerd tijdens de weideperiode met hooi/ruwvoer.

Onderhavige pensionstal heeft geen ruimte meer voor nieuwe pensionklanten, alle boxen zijn bezet. Gezien het feit dat de vraag het aanbod overstijgt en gelet op de bedrijfsvoering in relatie tot de kosten, is hier sprake van een volwaardige pensionstal.

Conclusie

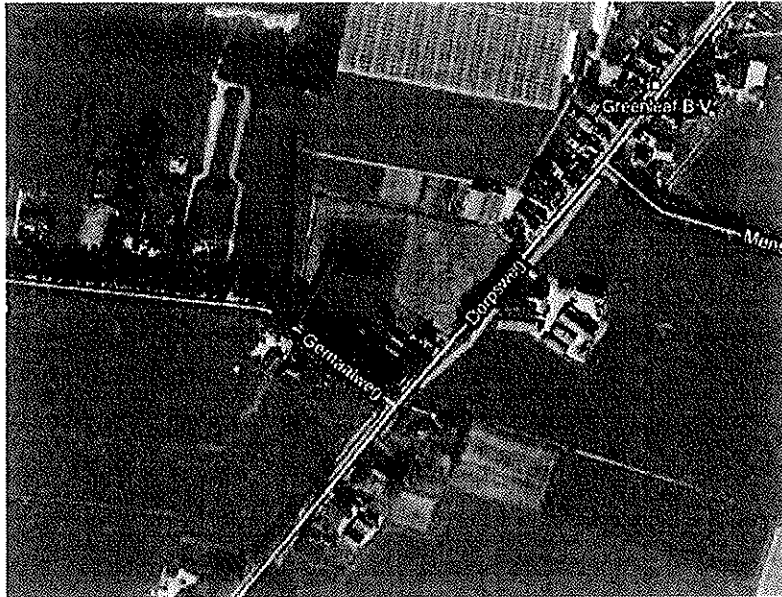
In relatie tot eerder genoemde Handreiking en op basis van de huidige exploitatie, de arbeidsbehoefte, de verstrekte exploitatiebegroting en de financiële resultaten is hier sprake van een volwaardig gebruiksgericte paardenhouderij.

Stichting Agrarische beoordelingscommissie
Namens deze:


Mw. E.P.M. Claushuis (secretaris)

Bedrijfsplan

Pensionstal De Wilgen
Gemaalweg 11A
1711 RZ Hensbroek



Opgesteld door:

Ing. H. de Graaf
Adviseur Agro Advies

LTO Noord Advies
Hertog Aalbrechtweg 22D
1823 DL ALKMAAR
Telefoon: 072 – 56 70 280
Fax : 072 – 56 70 289
Email : hdegraaf2@ltonoordadvies.nl

Alkmaar, 16 juli 2010



Voorwoord

Dit bedrijfsplan is op verzoek van de heer A. Pijper en mevrouw K. Bijman opgesteld. De heer Pijper en mevrouw Bijman exploiteren in firmaverband de pensionstal De Wilgen in Hensbroek. In verband met een wijziging van de bestemming van de bedrijfslocatie vraagt de gemeente Koggenland een bedrijfsplan. Met dit bedrijfsplan wordt aan het verzoek van de gemeente voldaan.

De door de ondernemer aangeleverde gegevens en de gevoerde gesprekken vormen de basis voor dit bedrijfsplan. Daarnaast is gebruik gemaakt van gegevens die binnen LTO Noord Advies beschikbaar zijn.

Het plan bestaat uit:

- Algemene gegevens
- Aanleiding
- Huidig bedrijf
- Volwaardigheid bedrijf
- Samenvatting en conclusie

Ing. H. de Graaf
Adviseur Agro Advies

Inhoudsopgave

1. Algemene gegevens	2
2. Aanleiding	3
3. Huidig bedrijf	4
3.1 Situatie in verleden.....	4
3.2 Huidig bedrijf.....	4
4. Exploitatie	6
4.1 Veehandel	6
4.2 Ontvangst van zorgvragers	6
4.3 Pensionstal	6
4.4 Mogelijke toekomstige exploitatie	7
4.5 Beoordeling bedrijf.....	8
5. Volwaardigheid bedrijf	9
5.1 Aard en omvang	9
5.2 Bedrijfsopbrengst.....	9
5.3 Arbeidsbehoefte.....	9
5.4 Continuïteit van het bedrijf.....	10
5.5 Beoordeling volwaardigheid.....	10
6. Vraag naar de diensten van het bedrijf uit de regio	11
7. Samenvatting en conclusie	12

Bijlage 1: Plattegrond van het bedrijf

Bijlage 2: Exploitatiebegroting



1. Algemene gegevens

Bedrijf	:	Pensionstal De Wilgen
Adres	:	Gemaalweg 11A
Postcode en woonplaats	:	1711 RZ Hensbroek
Telefoonnummer	:	0226-453440
Accountant	:	GIBO Accountants en Adviseurs te Alkmaar
Kamer van Koophandel	:	37144117
<u>Ondernemers</u>		
Ondernemer	:	A. Pijper
Geboortedatum	:	27 maart 1961
Ondernemer	:	K. Bijman
Geboortedatum	:	18 juli 1962
Kinderen	:	3 kinderen 18 – 15 – 10 jaar
Oppervlakte grond	:	12 hectare in eigendom
Gebouwen	:	Woning (bouwjaar 2000) Fietsenschuur Veestal 16 x 12 meter (bouwjaar 1996) Pensionhal 40 x 45 meter (bouwjaar 2007)
Takken	:	Pensionstalling Veehandel Ontvangst zorgvragers
Veehouderij	:	5 paarden in eigendom 40 runderen 51 pensionpaarden

2. Aanleiding

De heer A. Pijper en mevrouw K. Bijman exploiteren een pensionstal in Hensbroek. De gemeente Koggenland heeft aangegeven dat het huidige gebruik niet in overeenstemming is met de bepalingen die opgenomen zijn in het bestemmingsplan. De gemeente is bereid om de bestemming van de bedrijfslocatie aan te passen door middel van een "postzegelplan". Voordat de gemeente hier haar medewerking aan verleent wil zij inzicht in het huidige bedrijf en de voorgenomen bedrijfsvoering.

In dit bedrijfsplan wordt het huidige bedrijf beschreven en de mogelijke ontwikkelingen toegelicht. Hiermee kan de gemeente Koggenland het bedrijf beoordelen en kan bepaald worden welke stappen gezet kunnen worden om het bestemmingsplan en de bedrijfsvoering in overeenstemming te brengen.

3. Huidig bedrijf

3.1 Situatie in verleden

De heer A. Pijper heeft de locatie Gemaalweg 11 in 1996 aangekocht. Er was geen bebouwing aanwezig. De heer Pijper is en was op het moment van aankoop van de locatie veehandelaar. Het grootste deel van het verhandelde vee gaat rechtstreeks van de veehouder naar de nieuwe bestemming (veehouder of grossier). Het gebeurt regelmatig dat een nieuwe eigenaar de dieren niet direct kan ontvangen. Het is als veehandelaar dan ook erg praktisch om zelf over een veestal te beschikken. In 1996 is de veestal geplaatst. Nadat de stal geplaatst was, hielden de dochters van de ondernemers een paard als hobby. Vervolgens namen eigenaren van paarden in de regio contact op met de vraag of zij hun paard op het bedrijf konden stallen. Zo is de pensionstal klein begonnen en langzaam uitgegroeid. In 1998 is er een noodwoning geplaatst. Deze is in 2000 vervangen door de huidige woning. In 2007 is een hal met binnenbak en 51 boxen geplaatst.

3.2 Huidig bedrijf

In onderstaande tekst wordt het huidige bedrijf omschreven.

- Arbeidskrachten

De twee ondernemers zijn volledig werkzaam in het bedrijf. Daarnaast werkt de oudste dochter (18 jaar) volledig in het bedrijf. Dit betreft een loondienstbetrekking. Indien de samenwerking goed verloopt, kan zij in de firma opgenomen worden en als medeondernemer bij de exploitatie van het bedrijf betrokken worden. Naast de oudste dochter is er een medewerkster in loondienst. Er zijn 3 dagen per week 6 zorgvragers op het bedrijf aanwezig die eenvoudige werkzaamheden verrichten.

- Woning

De woning is gebouwd in het jaar 2000. Deze woning wordt bewoond door de ondernemers en hun gezin.

- Fietsenschuur

Naast de woning staat een fietsenschuur. Deze wordt voornamelijk voor opslag/stalling van privé-spullen gebruikt.

- VeeSTALLING

De veestalling is 16 x 12 meter. In deze stal zijn 5 paardenboxen aanwezig. Daarnaast is er plaats voor 20 runderen. In de wintermaanden wordt in deze stal rundvee gestald. Doordat de heer Pijper veehandelaar is, varieert het aantal stuks vee op het bedrijf.

- Buitenbak

Er is een rijbak van 20 x 40 meter aanwezig. De omheining bestaat uit een hek met twee planken en wilgenbomen.

- Stapmolen

De stapmolen heeft een diameter van 15 meter.

- Rijhal

De rijhal is geplaatst in 2007. De afmeting is 40 x 45 meter. In de rijhal is een rijbak van 40 x 20 meter. Daarnaast zijn er 51 paardenboxen van 3 x 3 meter aanwezig.

In de hal zijn alle voorzieningen aanwezig die noodzakelijk en wenselijk zijn voor een goede verzorging van de paarden en een prettig verblijf voor de pensiongasten. De voorzieningen betreffen onder andere wasplaats, zadelkamer, kantine, sanitaire voorzieningen, solarium en een opslagruimte voor stro.

- Mestopslag

Achter de buitenbak is een mestopslag. Deze is circa 9 meter lang en 5 meter breed.

- Paddock

In het verleden is door een vorige eigenaar een sloot gedempt. Doordat hiervoor zand is gebruikt is deze grond in de wintermaanden droog en hierdoor geschikt als uitloop voor de paarden. In de wintermaanden wordt deze grond daarom als paddock gebruikt.

Doordat de gebouwen en het terrein recent zijn aangelegd, hoofdgebouw in 2007, zijn de gebouwen in zeer goede staat. Het bedrijf maakt een verzorgde indruk.

In bijlage 1 zijn op een plattegrond de gebouwen weergegeven.

4. Exploitatie

Er zijn drie activiteiten op het bedrijf, namelijk veehandel, ontvangst van zorgvragers en pensionstal. In onderstaande tekst worden deze activiteiten toegelicht.

4.1 Veehandel

De heer Pijper is naast pensionstalhouder veehandelaar. Doordat hij meer dan 20 jaar veehandelaar is, beschikt de heer Pijper over een uitgebreid netwerk. Hij bezoekt regelmatig (melk)veehouders en neemt de dieren (melkkoeien, kalveren en schapen) af. Deze dieren worden doorverkocht. Afhankelijk van de vraag naar vee kan dit een grossier of een veehouder zijn. De kalveren en schapen worden doorgaans via een verzamelplaats verhandeld.

Het komt regelmatig voor dat een dier niet op korte termijn verhandeld wordt. De heer Pijper heeft dan de mogelijkheid om de dieren op zijn bedrijf te stallen. In de zomermaanden kunnen de dieren in de wei lopen en in de wintermaanden wordt de stalruimte hiervoor gebruikt.

Op dit moment zijn er 40 runderen op het bedrijf. Een aantal dieren (vleeskoeien) hebben aanleg om veel vlees te vormen. Indien deze dieren een bepaald gewicht hebben bereikt worden deze dieren verkocht.

4.2 Ontvangst van zorgvragers

De ondernemers ontvangen 6 zorgvragers gedurende drie dagdelen per week. Zij hebben zich hiervoor aangesloten bij Landzijde. Landzijde is een centraal loket in Noord-Holland dat streeft naar het samenbrengen en samenwerken van zorgboerderijen, zodat mensen die ondersteuning zoeken bij hun dagbesteding makkelijker een zorgboerderij kunnen vinden en er voor iedereen een plek op een zorgboerderij is in zijn of haar directe woonomgeving.

De pensionstal is een zeer geschikte verblijfplaats/werkplaats voor zorgvragers. De aanwezigheid van dieren en het omgaan met dieren geeft rust en regelmaat in het dagritme. Daarnaast zijn er voldoende eenvoudige klussen waardoor de zorgvragers bij het bedrijf betrokken kunnen worden, zoals het schoonhouden van het erf, opstrooien van de boxen e.d. De zorgvragers maken gebruik van de kantine en sanitaire voorzieningen die in het hoofdgebouw aanwezig zijn.

4.3 Pensionstal

Er zijn op het bedrijf 56 paardenboxen aanwezig. Een aantal boxen wordt bezet door paarden die de ondernemers in eigendom hebben. De overige boxen worden verhuurd. Er is al jaren een wachtlijst op het bedrijf voor de huur van paardenboxen. Op dit moment staan er 6 personen op de wachtlijst. Er staan dus geen boxen leeg.

Op het bedrijf is er volledige verzorging. Zo wordt het uitmesten, voeren, buiten zetten van de paarden, binnen halen van de paarden en opstrooien verzorgd door de ondernemers. Zo hoeft een eigenaar van een paard, als deze een aantal dagen zijn dier niet bezoekt, geen verzorging te regelen.

De paarden lopen het gehele jaar overdag buiten. Hiervoor beschikt de pensionstal over diverse percelen. Afhankelijk van welke paarden elkaar verdragen worden de dieren in groepen die variëren van 3 paarden tot 10 paarden geweid.

In de winter worden alle dieren in paddocks geplaatst. Ook in de wintermaanden zijn de dieren dus dagelijks buiten.

Veel maneges en pensionstallen in de regio beschikken niet over percelen waar de dieren geweid kunnen worden of paddocks waar de dieren buiten kunnen verblijven. Dit bedrijf omvat 12 hectare grasland en beschikt daarnaast over paddocks. Dit is een sterk punt van het bedrijf. De dieren worden door de ondernemers dagelijks (zomer en winter) buiten geplaatst. Het spreekt voor zich dat de dieren in de winter, doordat het eerder donker is, korter buiten verblijven.

Er is geen pensionstal in de regio die deze dienst aanbiedt. Hiermee onderscheid pensionstal De Wilgen zich.

Er is aangegeven dat het voor de pensiongasten niet noodzakelijk is om hun paarden dagelijks te bezoeken. Verreweg de meeste pensiongasten hebben een paard omdat zij liefhebberij hebben in het verzorgen en trainen van hun dier. Hiervoor wordt de pensionstal in de regel dagelijks door de pensiongasten bezocht. Zij kunnen voor de training gebruik maken van de binnenbak en buitenbak. Dit bedrijf is een pensionstal en geen manege. Door de ondernemers worden er geen lessen georganiseerd. Wel laten de pensiongasten regelmatig een instructeur komen om les te krijgen op het bedrijf.

Het uitmesten wordt door de ondernemers verzorgd. Een maal in de week wordt al het stro uit de boxen verwijderd. Het stro wordt wekelijks van het bedrijf afgevoerd.

Er is een wachtlijst voor boxen op dit bedrijf. Dit komt mede door de dienstverlening en de goede contacten die de ondernemers met de pensiongasten onderhouden. Zo organiseren de ondernemers jaarlijks een dag uit voor pensiongasten. De paarden worden dan op kosten van de pensionstal naar een locatie gebracht (2009 de Veluwe) waar de pensiongasten de paarden in de natuur kunnen berijden. De dag wordt doorgaans afgesloten met een barbecue. Door deze activiteiten zijn de klanten erg betrokken bij de pensionstal en wordt de relatie tussen de pensiongasten onderling verbeterd.

Er is op dit bedrijf voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein aanwezig. Het bedrijf is gevestigd buiten de bebouwde kom. Het aantal aan- en afvoerbeweging zijn beperkt. Dit bedrijf geeft geen verkeersdruk.

4.4 Mogelijke toekomstige exploitatie

Vanaf 1996 is de veehandel op de huidige locatie gevestigd. De eerste pensionpaarden zijn in 2005 op het bedrijf geplaatst. In 5 jaar tijd is dit bedrijf gegroeid van een agrarisch bedrijf waar handelsvee aanwezig is, tot een volwaardige pensionstal. Hoewel er op korte termijn (nog) geen investeringen gepland zijn, verwachten de ondernemers dat het bedrijf zich de komende jaren verder zal ontwikkelen. Welke activiteiten uitgebreid worden of welke diensten er naast de huidige diensten opgenomen worden, is nog niet duidelijk. Dit zal ook mede afhankelijk zijn van de interesse die de meewerkende dochter heeft. De volgende ontwikkelingen zijn mogelijk:

- Uitbreiden aantal boxen

Er is een wachtlijst. Door een aantal boxen te realiseren kunnen de ondernemers meer mensen de gelegenheid geven om hun paard op hun bedrijf te stallen.

- Realisatie van een rijbak

Door een rijbak te plaatsen wordt er meer gelegenheid gegeven om de dieren te berijden. Het bedrijf wordt dan nog aantrekkelijker voor de pensiongasten.

- Fokkerij en/of trainen

De ondernemers hebben 5 paarden in eigendom. Eén paard is drachtig.

Door een aantal fokmerries aan te schaffen, en mogelijk de nakomelingen te trainen, zal de omzet van het bedrijf vergoot worden.

- Lesgeven

Er worden op dit moment geen lessen door de ondernemers georganiseerd. In de toekomst wordt de mogelijkheid om lessen te organiseren open gehouden.

4.5 Beoordeling bedrijf

Dit bedrijf is afgelopen jaren sterk gegroeid. De belangrijkste oorzaak van deze groei is dat er veel vraag is naar de diensten die op het bedrijf aangeboden worden. Doordat de paarden op dit bedrijf dagelijks buiten worden geplaatst onderscheidt dit bedrijf zich van pensionstallen in de regio. Daarnaast hebben de ondernemers goede contacten met de pensiongasten en besteden zij tijd en energie om de contacten goed te houden.

De gebouwen zijn allen in zeer goede staat en het terrein maakt een verzorgde indruk. Dit alles draagt bij aan een pensionstal die door de pensiongasten in de omgeving gewaardeerd wordt en die voorziet in de behoefte die er is in de regio.

5. Volwaardigheid bedrijf

In dit hoofdstuk wordt de volwaardigheid van het bedrijf beoordeeld. Dit wordt gedaan door het bedrijf op de volgende criteria te beoordelen:

- aard en omvang;
- bedrijfsopbrengst;
- arbeidsbehoefte;
- continuïteit.

5.1 Aard en omvang

Dit bedrijf heeft de volgende omvang:

- 12 hectare grasland in eigendom;
- pensionstal 40 x 45 meter, met 51 boxen;
- veestal 16 x 12 meter;
- fietsenschuur;
- woning.

Hiernaast zijn de volgende dieren op het bedrijf aanwezig:

- 40 stuks rundvee (eigendom van ondernemers)
- 5 paarden (eigendom van ondernemers)
- 51 pensionpaarden

Op het bedrijf worden de volgende activiteiten verricht:

- pensionstal, faciliteren van 51 pensionpaarden;
- veehandel;
- ontvangst zorgvragers.

5.2 Bedrijfsopbrengst

In bijlage 2 zijn de opbrengsten en kosten voor een bedrijf met 51 pensionpaarden weergegeven. Deze saldoberekening is opgesteld op basis van de kengetallen zoals weergegeven in de Kwantitatieve Informatie (KWIN) Veehouderij 2009/2010. Uit deze berekening kan de conclusie worden getrokken dat de opbrengst van 51 pensionpaarden voldoende is om de loonkosten van twee volwaardige arbeidskrachten te voldoen.

Naast de opbrengsten uit de pensionstal zijn er opbrengsten uit de veehandel en opbrengsten voor de ontvangst van zorgvragers.

5.3 Arbeidsbehoefte

Op dit bedrijf zijn 4 volledige arbeidskrachten actief. Namelijk de twee ondernemers, en twee volwaardige arbeidskrachten, waaronder de oudste dochter.

Twee arbeidskrachten verrichten de werkzaamheden die de pensionstal met zich meebrengt.

Eén arbeidskracht verricht de activiteiten die de veehandel met zich meebrengt. Daarnaast is er één arbeidskracht nodig voor de ontvangst van zorgvragers en de administratieve werkzaamheden.

In de KWIN Veehouderij 2009/2010 is aangegeven dat voor één pensionpaard 75 uur per jaar nodig is voor de verzorging. Bij 51 pensionpaarden is de tijdbesteding 75 uur x 51 paarden is 3.825 uur. Een werknemer in loondienst werkt circa 1.700 uur. Er zijn volgens deze norm twee volwaardige arbeidskrachten nodig om de werkzaamheden op dit bedrijf te verrichten. Dit komt overeen met de arbeidsbesteding op pensionstal "De Wilgen".

5.4 Continuïteit van het bedrijf

- Ondernemers

De ondernemers zijn 49 en 48 jaar. Zij hebben het voornemen om de onderneming voort te zetten tot zij de 65 jarige leeftijd hebben bereikt. Zij hebben dus het voornemen om het bedrijf de komende 16 jaar voort te zetten.

- Opvolging

De oudste dochter is betrokken bij de bedrijfsvoering. Indien de samenwerking goed verloopt, zal zij als medeondernemer tot het bedrijf toetreden. Een toekomstige overname behoort tot de mogelijkheden. Gezien de leeftijd van de huidige ondernemers zal dit over circa 16 jaar plaats kunnen vinden.

- Investeringen in het verleden

Het hoofdgebouw is gerealiseerd in 2007. Het gebouw verkeerd in zeer goede staat en zal voor langere tijd in gebruik blijven als pensionstal.

- Voorgenomen bedrijfsvoering

De ondernemers hebben het voornemen om de huidige bedrijfsvoering voort te zetten. Gezien de prestaties in het verleden, realiseren van de bedrijfsgebouwen en opbouwen van een "klantenkring", hebben de ondernemers bewezen de kennis en vaardigheden te hebben om het bedrijf op een duurzame wijze voort te zetten.

5.5 Beoordeling volwaardigheid

Het gemeentelijk beleid omtrent de volwaardigheid van een agrarisch bedrijf is opgenomen het document "criteria volwaardig agrarisch bedrijf". Hierin is aangegeven dat de omvang van een agrarisch bedrijf minimaal een arbeidskracht moet omvatten, die qua tijdbesteding volledig werkzaam is op het bedrijf. Uit de urennormen kan worden afgeleid dat er twee volwaardige arbeidskrachten nodig zijn om de werkzaamheden die 51 pensionpaarden met zich meebrengen te verrichten. De ervaring is dat er bij pensionstal "De Wilgen" twee arbeidskrachten nodig zijn om de werkzaamheden te verrichten.

Ook wordt in de "criteria volwaardig agrarisch bedrijf" aangegeven dat de continuïteit van het bedrijf voor een periode van minimaal 10 jaar verzekerd moet zijn. Gezien de investeringen die gedaan zijn in de pensionstal in 2007 en de leeftijd van de ondernemers, is een voortzetting van het bedrijf voor de komende 16 jaar verzekerd. De kans is groot dat, als de huidige ondernemers uittreden, de oudste dochter het bedrijf overneemt en voortzet.

6. Vraag naar de diensten van het bedrijf uit de regio.

Pensionstal "De Wilgen" onderscheidt zich van collega pensionstallen door de volgende diensten / activiteiten:

- Eens per jaar wordt er een dagje uit voor de pensioengasten georganiseerd. De paarden worden dan naar een locatie gebracht waar de pensioengasten de paarden in een andere omgeving kunnen berijden. De kosten worden door de ondernemers gedragen.
- Er is volledige verzorging. Als een pensioengast een aantal dagen zijn paard niet kan bezoeken, wordt de verzorging van het paard zoals voeren, uitmesten, buiten plaatsten, door de ondernemers uitgevoerd.
- De paarden worden zomer en winter dagelijks buiten geplaatst. Dit wordt gedaan door de ondernemers.
- De pensionstal beschikt over zowel een binnen-rijbak als buiten-rijbak.
- Doordat de rijbakken slechts incidenteel gebruikt worden voor rijlessen, zijn de rijbakken (bijna) altijd beschikbaar voor de pensioengasten. Bij een manege zijn de rijbakken vaak in gebruik voor rijlessen.
- De faciliteiten zijn zeer volledig. Zo is er een kantine, sanitaire voorzieningen, wasplaats, zadelkamer, solarium e.d. aanwezig.

In dit bedrijfsplan is aangegeven dat er momenteel een wachtlijst is van 6 pensioengasten. Hiermee wordt aangegeven dat er meer dan voldoende vraag is naar de faciliteiten en diensten van deze pensionstal in de regio.

7. Samenvatting en conclusie

De heer A. Pijper en mevrouw K. Bijman exploiteren pensionstal "De Wilgen" in Hensbroek. Naast de pensionstal is er een veehandel en worden zorgvragers ontvangen.

Doordat de paarden zomer en winter door de ondernemers buiten worden geplaatst en er jaarlijks een excursie wordt georganiseerd voor de pensiongasten, onderscheidt deze pensionstal zich van de pensionstallen in de regio. Uit het feit dat er nauwelijks verloop is en er een wachtlijst is, blijkt dat de pensiongasten de diensten waarderen.

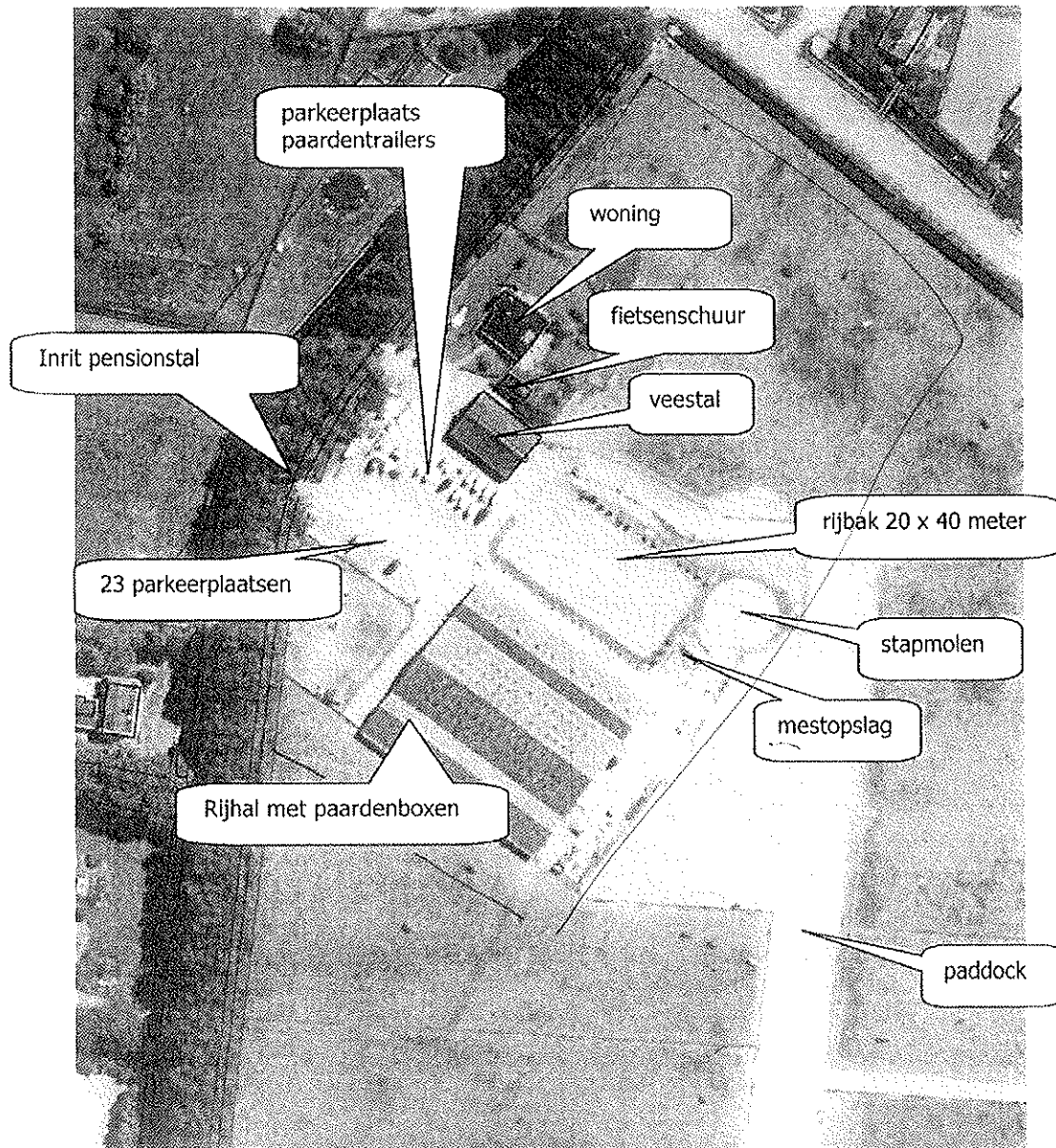
Er zijn 56 boxen aanwezig. De ondernemers hebben 5 paarden in eigendom. Uit de arbeidsnormen blijkt dat het verzorgen van 51 pensionpaarden twee volwaardige arbeidskrachten vraagt. Dit komt overeen met de feitelijke bedrijfsvoering.

Uit de exploitatiebegroting (bijlage 2) blijkt dat een pensionstal met 51 pensionpaarden voldoende inkomsten genereert om de loonkosten van twee arbeidskrachten te voldoen.

De pensionstal is in de afgelopen 5 jaar opgebouwd. De ondernemers hebben nog geen keuze gemaakt voor mogelijke toekomstige bedrijfsontwikkelingen. Wel ligt het voor de hand dat de paardentak op dit bedrijf uitgebreid wordt. Een uitbreiding van het aantal boxen, realiseren van een tweede buitenbak, opstarten van trainingsactiviteiten en aanschaffen van fokmerries zijn activiteiten die door de ondernemers overwogen worden.

Door deze verwachte ontwikkeling van de "paardentak" op dit bedrijf, die nu al volwaardig is, zal de omvang toenemen.

Bijlage 1: Plattegrond van het bedrijf



Bijlage 2 Overlegreacties

Van: Marianne Docters Van Leeuwen-Bekers [<mailto:Marianne.DoctersvanLeeuwen@minvrom.nl>]
Namens Postbus VI Ruimtelijkeplannen
Verzonden: maandag 22 augustus 2011 13:36
Aan: Roelf van der Woude
CC: 'ro-info@noord-Holland.nl'
Onderwerp: vooroverleg ex artikl 3.1.1. Bro bestemmingsplan Hensbroek - Gemaalweg 11

Holmes 50501

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Koggenland
Ter attentie van de heer R. van der Woude

Op 18 augustus 2011 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Gemaalweg 11 Hensbroek".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
De directeur-inspecteur van het
Inspectoraat-Generaal VROM,
ir. H.P. de Vries

in opdracht,

mw. mr. T.S. Veenbaas
coördinerend specialistisch inspecteur

.....
Ministerie van Infrastructuur en Milieu
VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Programma Borging Ruimtelijke Rijksbelangen
Groothandelsgebouw, Ingang C Eerste verdieping | Weena 723 | Rotterdam
Postbus 16191 | 2500 BD | Den Haag

.....
T 010-2244495 (algemeen 010-2244444)
F 010-2244499

Van: Turen, dhr. J.G. (Jan) van [<mailto:TURENJ@Noord-Holland.nl>]

Verzonden: donderdag 27 oktober 2011 12:24

Aan: Roelf van der Woude

Onderwerp: FW: Voorontwerp bestemmingsplan Hensbroek - Gemaalweg 11

Beste Roelf,

Het plan voorziet in het juridisch planologisch vastleggen van de bestaande bebouwing ten behoeve van een manege en agrarische activiteiten, die reeds geruime tijd aanwezig is ter plaatse. In de gegeven situatie geeft het voorontwerp van het bestemmingsplan Hensbroek –Gemaalweg 11 geen aanleiding tot opmerkingen.

Vriendelijke groet,

Jan G. van Turen

Medewerker Ruimtelijke Ordening

Directie: Subsidies, Handhaving

en Vergunningen

Unit: Vergunningen Omgeving

E-mail: turenj@noord-holland.nl

Telefoon 023-514 3917

Bezoekadres: Surinameweg 11, Haarlem

Postadres: Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

Op woensdag werk ik niet

Van: Roelf van der Woude [<mailto:R.vanderWoude@koggenland.nl>]

Verzonden: donderdag 18 augustus 2011 11:45

Aan: postbus.viruimtelijkeplannen@minvrom.nl; Bruin-Baerts, Karel; ro-info

CC: Rick Beugels; Hanneke van Basten

Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan Hensbroek - Gemaalweg 11

L.S.;

Op grond van de wettelijke voorschriften doe ik u hierbij, in het kader van het vooroverleg, toekomen het voorontwerp van het bestemmingsplan Hensbroek - Gemaalweg 11.

Het betreft de vestigiging van een manege naast de reeds bestaande agrarische activiteiten ter plaatse.

Uw reactie zie ik graag binnen zes weken van u tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Koggenland,

Roelf van der Woude,

Afd. Bouwen en Milieu

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.

Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hensbroek - Gemaalweg 11 met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPLG2000herz0007-on01 van de gemeente Koggenland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte:

een aanbouw of bijgebouw die/dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin uit een oogpunt van mantelzorg een gedeelte van de huishouding is gehuisvest;

1.6 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren met uitzondering van de intensieve veehouderij;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bebouwingspercentage:

een in het bouwvlak aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten ter plaatse;

1.10 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts bedoeld is voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zulks met uitzondering van horeca-activiteiten;

1.20 gebruiksgerichte paardenhouderijbedrijf:

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

1.21 gebouw:

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

1.22 horecabedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van een zaalaccomodatie;

1.23 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.24 manege:

bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen);

1.25 mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband in de vorm van inwoning en/of afhankelijke woonruimte;

1.26 ondergeschikte horeca:

het in verband met een andere hoofdactiviteit op een perceel verstrekken van eten en drinken tegen betaling voor gebruik ter plaatse, in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat die hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het verstrekken van dat eten en drinken alleen plaatsvindt als beperkt en ondergeschikt onderdeel van en voortvloeiende uit en samenhangende met de hoofdactiviteit;

1.27 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.28 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.29 paardenbak:

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

1.30 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar en afsluitbaar is;

1.31 peil:

- a. voor gebouwen, gesitueerd op een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw wordt gesitueerd binnen een afstand van 5,00 meter uit de grens van een bestemming 'Verkeer', de kruin van de dijk;
- b. voor gebouwen gesitueerd langs een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw gelegen is binnen een afstand van 5,00 meter uit de grens van de

bestemming 'Verkeer', de bovenkant van de weg;

- c. in andere gevallen: het peil overeenkomstig de bouwverordening danwel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld;

1.32 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.33 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.34 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of een daarmee gelijk te stellen vorm van huisvesting;

1.35 woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van volwaardige gebruiksgerichte paardenhouderijbedrijven, al dan niet in combinatie met een agrarische bedrijfsvoering, niet zijnde een intensief kwekerijbedrijf, een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- b. een zorgfunctie;
- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water;

met de daarbijbehorende:

- f. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. overige bouwwerken, waaronder paardrijbakken, tredmolens en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken ten behoeve van het houden van paarden.

3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bestemming zijn toegevoegd.

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van de in lid 3.1 onder a en f bedoelde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak",
- b. per bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het ter plaatse gevestigde paardenhouderijbedrijf worden gebouwd;
- c. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwvlak bedragen;
- d. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 5,00 m bedragen;
- f. bedrijfsgebouwen en overkappingen zullen achter de achtergevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het

- verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		min.	max.	
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	7,00	15	60	12,00
Bedrijfswoning	250 m ²	-	6,00	45	60	10,00
bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	80 m ²	3,00#	-	60	6,50

Geldt alleen voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt dat de goothoogte ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning zal bedragen, vermeerderd met 0,25 m.

3.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van een mestsilo of een mestbassin zal ten hoogste 5,00 m, exclusief afdekking, bedragen;
- de doorsnede van mestsilo's zal ten hoogste 20,00 m bedragen;
- de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij het ander bouwwerk wordt geplaatst op een dak in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 5,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- de bouwhoogte van voedersilo's zal ten hoogste 15,00 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afstand tot de zijdelingse perceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d in die zin dat de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 *Bouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder e in die zin dat bedrijfsgebouwen en overkappingen anders dan achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, indien door de ligging van de bestaande bedrijfswoning de bedrijfsvoering door handhaving van de situeringseis in onevenredige mate wordt aangetast, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.3 *Afstand tot de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder f in die zin dat de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan wordt verkleind, indien de bouwmogelijkheden op het perceel bij handhaving van de afstand van 3,00 m in onevenredige mate worden aangetast, mits:

- a. het vrijliggende karakter van de zijgevel van de bedrijfswoning niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.4 *Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder g in die zin dat de goothoogte en/of de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 8,00 m en/of 15,00 m, mits:

- a. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als gevolg van milieumaatregelen en/of ten behoeve van het verbeteren van het dierenwelzijn;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel tot een oppervlakte van 100 m² en anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat of er meer dan één huishouden in de bedrijfswoning woonachtig is;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van manege-activiteiten;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van beroepsuitoefening aan huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten in bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken, mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroepsuitoefening aan

- huis c.q. bedrijfsmatige activiteiten minder bedraagt dan 30% van de oppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken binnen een bestemmingsvlak, met een maximum oppervlakte van 100 m²;
2. de woonfunctie behouden blijft;
 3. degene die de activiteiten uitvoert, bewoner van de bedrijfswoning is;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten niet meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horeca tenzij het ondergeschikte horeca betreft.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder c en/of g in die zin dat binnen bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken mogelijkheden voor mantelzorg, in de vorm van inwoning of een afhankelijke woonruimte, wordt toegestaan, mits:

- a. mantelzorg uitsluitend plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte ten behoeve van de mantelzorg per bouwvlak niet meer bedraagt dan 70 m²;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- e. er wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen;
- f. er een indicatie is afgegeven door of vanwege de gemeente Koggenland;
- g. binnen drie maanden na beëindiging van de mantelzorg de inrichting van de onzelfstandige woonruimte ongeschikt is gemaakt voor bewoning.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling**

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar-, en/of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van mantelzorg in de vorm van inwoning of in de vorm van een afhankelijke woonruimte.

6.2 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 6.1 onder f in die zin dat functies worden gecombineerd met mantelzorg in de vorm van inwoning of in de vorm van een afhankelijke woonruimte, mits:
 1. de oppervlakte die wordt gebruikt voor mantelzorg ten hoogste 70 m² bedraagt;
 2. de mantelzorg alleen plaatsvindt vanuit een onzelfstandige woonruimte;
 3. parkeren geschiedt op eigen terrein;
 4. een indicatie voor zorg door of vanwege de gemeente Koggenland is afgegeven;
 5. de aangrenzende gronden geen onevenredige hinder van het gebruik ondervinden;
 6. binnen 3 maanden na beëindiging van de mantelzorg de afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt voor bewoning.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden c.q. bouwwerken, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bouwregels inzake de goothoogte, bouwhoogte en de oppervlakte van de gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 10%;
- b. de bouwregels inzake het overschrijden van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard, blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

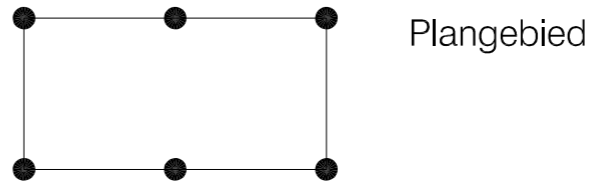
Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Hensbroek - Gemaalweg 11,
van de gemeente Koggenland.**

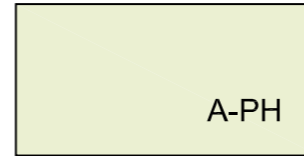


PLANGEBIED



Plangebied

BESTEMMING



A-PH

Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf

ARTIKELNUMMER OVEREENKOMSTIG
DE REGELS

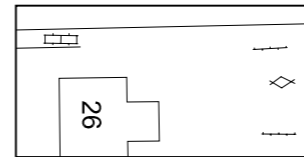
3

AANDUIDING



bouwvlak

VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN



Gemeente Koggenland
Middenhof 2 1648 JG De Goorn
Postbus 21 1633 ZG Avenhorn
Tel: 0229-548400 Fax: 0229-548484
www.koggenland.nl info@koggenland.nl

IDN BESLUITGEBIED : NL.IMRO.1598.BPLG2000herz0007-on01

STATUS : Ontwerp

BESLUITNUMMER : -

BESTEMMINGSPLAN HENSBROEK - GEMAALWEG 11

DATUM : 04-07-13

SCHAAL : 1:2000

TEKENING NR.:

GETEKEND : EV

FORMAAT : 380 x 280mm

10-99-19