

**Aan burgemeester en wethouders**

Portefeuillehouder : vbt - wethouder mr. V.H. Bruins Slot  
 Afdeling : II - Bouwen en Wonen - J. Rozema  
 Product : 07. Ruimtelijke ordening/Volkshuisvesting  
 Subproduct : 07.1 Bestemmingsplannen  
 Onderwerp : bedrijfsplan Vogelenzangseweg 164  
 Overveen : 6 november 2008  
 Registratienummer : 2008019267  
 Registratienummers bijlagen : 2008014497; 2008021321; 2008021322; 2008021323; 2008021324; 2008021345; 2008021346; 2008021347; 2008021348; 2008021349; 2008021353

BESLUIT genomen door B&W d.d. 18 november 2008 Agendapunt:003.

**Principebesluit bedrijfsplan Vogelenzangseweg 164**

Het college van Burgemeester en Wethouders besluit:

1. voornemens te zijn een principebesluit te nemen omtrent een partiele herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied voor het perceel Vogelenzangseweg 164 te Vogelenzang op onderstaande punten:
  - aanpassing van het bouwperceel aan de bestaande erfgrenzen (i.c. de waterloop aan de westzijde van het erf en de buitenbak ten noordoosten van het erf);
  - uitbreiding van het bebouwd grondoppervlak van 1.255 m2 tot maximaal 3.200 m2;
  - de vigerende bestemming voor de bijbehorende landbouwgronden aan te vullen met de mogelijkheid voor recreatieve medegebruik ten behoeve van boerengolf;
  - binnen het toekomstige bouwperceel een gecombineerde zorg/recreatieve functie met een bebouwd grondoppervlak van maximaal 150 m2 mogelijk te maken.
2. omtrent zijn voornemen het gevoelen van de commissie Grondgebied in te winnen, alvorens een definitief besluit te nemen.

<u>Fatale datum en reden</u>	<u>Intern/extern advies ingewonnen</u>	<u>Bevoegdheid</u>	<u>Procedurevoorstel:</u>			<u>Besluit openbaar</u>	<u>Voorlichting</u>	<u>Bestuursplanner</u>
			mening Raad/Commissie	Cie. n.v.t.	4 december 2008 n.v.t.			
18 november 2008 (ivm consulteren commissie grondgebied)	Ja, landschap Noord Holland	College				ja	n.v.t. n.v.t. n.v.t.	Nee
		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t. n.v.t.	n.v.t. n.v.t.			

Afschriften aan:  
 DIV  
 Pieter de Jong  
 Erik Spanjer

Bespreken in B&W:	ja
-------------------	----

## 1. Aanleiding

De heer Van der Peet senior is voornemens om zijn paardenhouderij over te dragen aan zijn zoon en diens partner. Voorwaarde voor de overdracht is een bedrijfseconomisch gezonde onderneming met voldoende toekomstperspectief, waarbij de verwachte investeringsverplichting (overname en modernisering van het bedrijf) kan worden nagekomen en de arbeidsintensiteit in verhouding staat tot de inkomsten die het bedrijf genereert.

Om dat te kunnen bewerkstelligen heeft de familie Van der Peet het bedrijfsplan 'landbouw in verbrede vormen' opgesteld. Dit plan gaat uit van een uitbreiding van het aantal paarden tot circa 130 stuks, het bouwen van een moderne pensionstalling, het aanbieden van boerengolfsport voor circa 7.000 bezoekers per jaar en het exploiteren van drie tot zes boerenzorg kamers.

## 2. De probleemstelling

Een aantal onderdelen uit het bedrijfsplan zijn in strijd met het vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied uit 2003.

- Voor het uitvoeren van het bedrijfsplan denkt de familie Van der Peet op termijn maximaal 3.200 m<sup>2</sup> bebouwd grondoppervlak nodig te hebben (m.n. voor de bouw en eventuele toekomstige uitbreidingen van de pensionstalling), terwijl het bestemmingsplan maximaal 1.255 m<sup>2</sup> toestaat.
- De grenzen van het bouwvlak uit het bestemmingsplan corresponderen op een aantal plekken niet met de erfgronden van de boerderij, hetgeen een efficiënte herindeling van het perceel belemmert.
- Er is geen publiekrechtelijke basis voor het aanbieden van boerengolf, omdat het bestemmingsplan het gebruik van de landbouwgronden voor recreatieve doeleinden niet toestaat.
- De familie Van der Peet wil een aantal boerenzorg kamers exploiteren, maar binnen het bouwvlak mogen geen gebouwen voor zorgdoeleinden worden bestemd.

De op beheer gerichte planologische situatie wordt door de aspirant ondernemers als een belemmering voor de uitvoering van het bedrijfsplan ervaren. Het huidige planologische regime biedt naar de mening van de familie Van der Peet te weinig mogelijkheden om in de toekomst met twee personen een rendabele bedrijfsvoering te kunnen voeren.

De oude boerderij, het zomerhuis en de zadelkamer (nr 1, 2 en 3 op de plattegrond van de huidige situatie) zijn rijksmonumenten. De inkomsten uit het bedrijf worden onder meer aangewend voor de instandhouding van deze monumenten. De familie Van der Peet is bang dat zij het beheer van de monumenten niet naar behoren kan uitvoeren wanneer het bedrijf te weinig inkomsten genereert, hetgeen tot verrommeling van de boerderij en de omgeving leidt.

## 3. De doelstelling

Het verruimen van de planologische mogelijkheden teneinde een door twee personen gerunde bedrijfseconomisch verantwoorde en toekomstbestendige onderneming mogelijk te maken. Voorwaarde hierbij is dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied waarin de boerderij is gelegen niet worden aangetast.

## 4. De oplossingen

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied (2003) geeft aan dat in functionele zin voldoende mogelijkheden voor de agrarische sector moeten worden geboden. In ruimtelijke zin wordt gestreefd naar consolidatie van de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Dit leidt ertoe dat de ontwikkelmogelijkheden van de agrarische sector moeten worden afgestemd op de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en dat heldere randvoorwaarden moeten worden gesteld teneinde de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten te beschermen.

De gemeente heeft daarom in samenspraak met de familie Van der Peet opdracht gegeven aan de stichting Landschap Noord-Holland om randvoorwaarden voor de uitvoering van het bedrijfsplan op te stellen. De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- Situering van de uitbreiding aan de achterzijde van het erf, zodat de landschappelijke (beeld)kwaliteit zo min mogelijk wordt aangetast;

- Nieuwe bebouwing binnen de bestaande erfgrenzen situeren, zodat er geen aantasting van het open weidelandschap plaatsvindt.
- Behoud van de windsingels met karakteristieke hakhoutstoven rond het erf;
- Doortrekken van de windsingels in dezelfde beplanting in de zuidwest hoek van het perceel, teneinde de singel te herstellen en de nieuwe pensionstalling visueel af te schermen van de omgeving;
- De nieuwe gebouwen ontwerpen in een streekeigen stijl;
- Bij voorkeur geen doorgang voor de paarden vanuit de pensionstalling door de windsingel maken. Indien blijkt dat er te weinig uitlopmogelijkheden rond de pensionstalling zijn, mag ten hoogste één doorgang worden gemaakt.

## 5. De effecten

Het bedrijfsplan 'landbouw in verbrede vormen' heeft zowel effecten op de bedrijfsvoering als op de omgeving.

De bouw van de Serrestal heeft de volgende effecten voor de paardenhouderij:

- Uitbreiding van de stallingsmogelijkheden voor pensionpaarden, waardoor het bedrijf zich beter kan positioneren in de markt;
- Verbetering van de arbeidsomstandigheden en beperking van de arbeidsintensiteit door mechanisatie (er kan onder meer machinaal worden uitgemest);
- Verbetering van het dierenwelzijn, omdat dieren vrij kunnen rondlopen en uitlopen en de serrestal voldoende licht, lucht en ruimte voor de dieren garandeert;

Door het aanbieden van de boerengolfsport en het exploiteren van boerenzorg kamers is het succes van de onderneming niet meer volledig afhankelijk van de paardenbranche. De boerenzorg kamers en de paardenhouderij kunnen elkaar versterken, wanneer bijvoorbeeld het verzorgen van dieren en/of werken op de boerderij op therapeutische basis wordt aangeboden.

Het initiatief draagt bij aan de recreatieve mogelijkheden voor de inwoners van de gemeente Bloemendaal. Paardensportbeoefenaars maken gebruik van de mogelijkheid om hun paard in de pensionstalling van de familie Van der Peet te stallen en op en vanuit de boerderij de paardensport te beoefenen.

De belangstelling voor de recreatieve beoefening van boerengolf op deze locatie heeft een lokaal en regionaal karakter. De exploitatie van een boerengolfbaan tast het landschap en de bodem niet aan, omdat bij boerengolf geen kunstwerken, zoals heuvels, waterpartijen en 'greens' worden aangelegd.

De activiteiten die de familie Van der Peet wil ontplooiën leiden tot extra verkeer naar de boerderij. Van der Peet dient voldoende parkeergelegenheid op het erf van de boerderij te realiseren teneinde verrommeling van het erf door parkeeroverlast tegen te gaan.

Het moderne en grootschalige karakter van de serrestal vormt een contrast met het cultuurhistorisch waardevolle landschap en het schilderachtige karakter van het ensemble de oude boerderij, die de status van rijksmonument heeft. De beoogde locatie van de serrestal wordt echter van de oude boerderij gescheiden door een cultuurhistorisch waardevolle houtwal. Wanneer de serrestal op voldoende afstand van de oude boerderij wordt gebouwd zal deze het monumentale ensemble dan ook nauwelijks aantasten.

De nokhoogte van de serrestal mag niet hoger zijn dan de houtsingels rond het erf. Door het in stand houden van de bestaande houtwallen en het doortrekken van de houtwal in de zuidwesthoek wordt op deze manier een visuele afscherming van de serrestal naar het landschap en de oude boerderij gegarandeerd. Hierdoor zal de visuele aantasting van het landschap minimaal blijven.

## 6. Milieu-aspecten

De gronden van de familie Van der Peet zijn onderdeel van een grondwaterbeschermingsgebied. Dit houdt in dat alle nieuw te ontwikkelen bebouwing en activiteiten dienen te worden getoetst aan de Provinciale Milieuverordening en dat er maatregelen moeten worden genomen om te voorkomen dat de bestaande situatie verslechtert.

De milieudienst IJmond heeft onderzocht dat de voorgestane uitbreiding van paarden en schapen kan worden vergund op basis van de wet Milieubeheer en de Wet ammoniak en veehouderij. Het houden van vleesvee kan alleen onder bepaalde voorwaarden worden vergund.

Bij het opstellen van een bestemmingsplanherziening dienen de gevolgen voor de waterhuishouding, de bodem en de mogelijke archeologische vindplaatsen in kaart te worden gebracht. Daarnaast dient door middel van een quick-scan flora en fauna te worden aangetoond dat het leefgebied van (beschermde) planten en diersoorten niet wordt aangetast. Tenslotte dienen de mogelijke effecten op de omliggende natuurgebieden (Woestduin en de Amsterdamse waterleidingduinen) te worden onderzocht.

#### 7. Communicatie-aspecten

De familie Van der Peet heeft op zaterdag 4 oktober jl. een rondleiding op haar bedrijf gegeven voor geïnteresseerde raadsleden van de gemeente Bloemendaal om hun plannen ter plaatse toe te lichten. De rondleiding bood de mogelijkheid voor raadsleden om zich een genuanceerd beeld te vormen van de plannen en de mogelijke impact daarvan, alvorens zich uit te spreken over het al dan niet opstarten van een partiele herziening van het bestemmingsplan landelijk gebied. De bedrijfsrondleiding is door 6 raadsleden bezocht.

Dit voorstel en alle bijlagen kunnen naar de raad(scommissie).

#### 8. Financiële aspecten/risico's

##### ***Economische uitvoerbaarheid:***

De economische uitvoerbaarheid van het plan is in beginsel niet relevant, want het betreft een particulier initiatief. Eventueel kan de initiatiefnemer worden verzocht om een planschade risicoanalyse te laten uitvoeren en een planschade verhaalsovereenkomst met de gemeente af te sluiten.

##### ***Discrepancies met het vigerend bestemmingsplan:***

Tijdens een opname ter plaatse op 12 september 2008 is door het team Bouw en Woningtoezicht geconstateerd dat er na het in werking treden van het bestemmingsplan landelijk gebied (2003) twee illegale bouwwerken zijn gerealiseerd, te weten vier paardenboxen (totaal circa 36 m<sup>2</sup>) en een afdak (circa 80 m<sup>2</sup>) om paarden en schapen te stallen (nr. 10 en 19 in bijlage 4). Het is niet bekend hoe lang de paardenboxen reeds op het erf staan. Het afdak is slechts enkele maanden geleden gebouwd. De afdeling Bouw en Woningtoezicht heeft de familie Van der Peet in een brief verzocht de paardenboxen en het afdak voor 20 april 2009 af te breken op straffe van het toepassen van bestuursdwang. Omdat handhaving een verantwoordelijkheid Bouw en Woningtoezicht is, wordt in het kader van de bestemmingsplanherziening geen koppeling gelegd met eventuele sancties vanuit Bouw en woningtoezicht.

Daarnaast is de paardenbak in de noordoost hoek van het erf gesitueerd, terwijl deze volgens de plankaart bij het bestemmingsplan Landelijk Gebied in de noordwest hoek zou moeten liggen. Een mogelijke verklaring voor deze discrepantie is het feit dat op aanvraag van de heer Van der Peet in 1998 vrijstelling ex artikel 19 WRO is verleend voor de aanleg van een paardenbak in de noordwest hoek, maar dat de heer Van der Peet de paardenbak in de noordoost hoek heeft laten liggen (de paardenbak lag daar namelijk al, maar was niet vergund).

##### ***Boerengolf:***

In de Nota Natuur en Recreatie van de gemeente Bloemendaal uit 1995 wordt geconcludeerd dat het landelijk gebied geschikt is voor beperkt recreatief medegebruik bij een terugloop van de agrarische functie. Omdat in 1995 de boerengolfsport nog niet bestond, wordt er in de nota geen oordeel gegeven over de wenselijkheid van het spelen van boerengolf in de binnenduinrand. De richtlijn uit het bestemmingsplan Landelijk gebied dat agrarische ontwikkelmogelijkheden niet tot aantasting van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten mogen leiden, kan ook van toepassing worden verklaard op recreatieve activiteiten.

Indien de gemeente medewerking wil verlenen aan het 'legaliseren' van de boerengolfsport dienen randvoorwaarden worden gesteld op het gebied van parkeren, zorgvuldig beheer van de weidegronden en eventuele (geluids)hinder richting omwonenden. Ook het eventueel aanbieden van drank en versnaperingen is een punt van discussie. Geadviseerd wordt om dergelijke randvoorwaarden vast te leggen in een gebruiksconvenant. Dit is echter pas aan de orde op het moment dat er besluitvorming moet plaatsvinden over het ontwerp bestemmingsplan.

##### ***Precedentwerking:***

Met de partiele herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied voor het perceel van de familie Van der Peet wordt een precedent geschapen voor andere agrarische ondernemers in het buitengebied van

Bloemendaal. Verzoeken om het uitbreiden van bouwpercelen door agrarische ondernemers zijn echter nooit zonder meer te negeren. Agrarische ondernemingen moeten meegaan met de ontwikkelingen in de maatschappij en de agrarische sector om hun bedrijf rendabel te houden. Wanneer een agrarisch ondernemer kan aantonen dat het voor zijn bedrijfsvoering op langere termijn noodzakelijk is om uit te breiden zal de gemeente per geval de belangen van de agrarisch ondernemer en de belangen van het in stand houden van het landschap en de cultuurhistorie tegen elkaar moeten afwegen om tot een genuanceerd standpunt omtrent een principeverzoek te komen.

#### 9. Voorstel

Het college van Burgemeester en Wethouders besluit:

1. voornemens te zijn een principebesluit te nemen omtrent een partiele herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied voor het perceel Vogelenzangseweg 164 te Vogelenzang op onderstaande punten:
  - aanpassing van het bouwperceel aan de bestaande erfgrenzen (i.c. de waterloop aan de westzijde van het erf en de buitenbak ten noordoosten van het erf);
  - uitbreiding van het bebouwd grondoppervlak van 1.255 m<sup>2</sup> tot maximaal 3.200 m<sup>2</sup>;
  - de vigerende bestemming voor de bijbehorende landbouwgronden aan te vullen met de mogelijkheid voor recreatieve medegebruik ten behoeve van boerengolf;
  - binnen het toekomstige bouwperceel een gecombineerde zorg/recreatieve functie met een bebouwd grondoppervlak van maximaal 150 m<sup>2</sup> mogelijk te maken.
2. omtrent zijn voornemen het gevoelen van de commissie Grondgebied in te winnen, alvorens een definitief besluit te nemen.

#### 10. Uitvoering

Wanneer de raadscommissie positief besluit over het opstarten van de partiele herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied, zal de familie Van der Peet aan een stedenbouwkundig bureau opdracht geven om een voorontwerp bestemmingsplan op te stellen. Het college van B & W besluit over het ter visie leggen en opsturen van het voorontwerp bestemmingsplan naar de betrokken bestuursorganen. Op basis van de reacties uit de inspraak en het overleg werkt de initiatiefnemer het stuk uit tot een ontwerp bestemmingsplan. Met de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan start de bestemmingsplanprocedure die circa 26 weken in beslag neemt. Wanneer er geen beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan wordt ingesteld, kan de herziening van het bestemmingsplan eind 2009 onherroepelijk zijn.

V. J. D. Portanger

Afdelingshoofd Bouwen en Wonen