

Ruimtelijke onderbouwing verschuiving Bouwblok- Hippische Centrum Maatschap Rijken Meeuwenweg 23 Lelystad

Inleiding

Maatschap Rijken gevestigd aan de Meeuwenweg 23 in Lelystad heeft een bouwplan voorbereid voor de realisatie van een Hippisch Centrum voor Sportpaarden. Voor het realiseren van het bouwplan is een bouwblok aanwezig dat groot genoeg is maar voor een goede erfindeling van vorm moet veranderen. Voor de inpassing van het hippisch centrum is het noodzakelijk om het huidige bouwblok te verplaatsen.

Aan de gemeente Lelystad wordt gevraagd medewerking te verlenen aan een wijzigingsplanprocedure voor het verplaatsen van het bouwblok zodat het Hippisch Centrum voor Sportpaarden met accommodatie voor de paarden en hun begeleiders ruimtelijk kan worden ingepast. Het bouwblok wordt niet vergroot maar wel verplaatst.

Het perceel is kadastraal bekend als Lelystad Sector L397 en L1562. Zie ook bijlage(n) situatietekening en kadastrale kaart en de topografische kaart van de omgeving.

Planologische regeling

Het vigerend bestemmingsplan voor het perceel is het bestemmingsplan Buitengebied 2009 met enkel bestemming Agrarisch. Er is een functieaanduiding Bouwblok en Paardenhouderij. Het gebied rondom het bouwblok heeft de aanduiding agrarisch met de 'waarde openheid'.

Op dit perceel ligt een bouwblok van 2,5 ha. De grootte van dit bouwblok is al vastgelegd en bestemd voor de huidige bestaande bedrijfsactiviteiten en een toekomstige uitbreiding in het vigerend bestemmingsplan. Een uitbreiding van de paardenhouderij met een nieuwe hal met accommodatie voor de paarden en hun begeleiders is binnen de grootte van het huidige bouwblok mogelijk. Voor een passende erfindeling waarbij voldoende scheiding tussen het hippisch centrum en de andere agrarische activiteiten van maatschap Rijken is het vanuit bedrijfshygiënisch en logistiek oogpunt noodzakelijk om het bouwblok te verplaatsen. Alleen met het verplaatsen van het bouwblok is het mogelijk om het hippisch centrum zo compact mogelijk in één gebouw onder te brengen.

De beoogde verplaatsing van het bouwblok op deze bestemming is in het vigerend bestemmingsplan Lelystad buiten2009 niet toegestaan. Voor de verplaatsing wordt medewerking gevraagd van de gemeente Lelystad.

Voor de gebruikers van het hippisch centrum (allereerst trainers, verzorgers en ruiters en bij evenementen ook bezoekers) worden horeca activiteiten in de vorm van een kantine en tijdelijke accommodatie ingericht.

Horeca-activiteiten en accommodatie voor trainers, begeleiders en ruiters zijn op deze locatie in het bestemmingsplan beperkt toegestaan. In het bestemmingsplan Lelystad Buiten 2009 wordt verwezen naar mini campings en Bed & Breakfast mogelijkheden. Het betreft hier horeca-activiteiten en overnachtingsmogelijkheden ten behoeve van de gebruikers van het hippisch centrum. Incidenteel worden de horeca faciliteiten gebruikt voor paardensportevenementen. Omdat het hier ook over het beperkt toestaan van horeca activiteiten ten behoeve van de hippische sport gaat wordt voor deze activiteiten een planologische beoordeling gevraagd met het verzoek deze activiteiten op deze locatie mogelijk te maken.

Voor het verplaatsen van het bouwblok en de planologische beoordeling van de kantine en tijdelijke accommodatie/overnachtings mogelijkheden wordt een ontheffing op grond van artikel 3.4.2 van het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 gevraagd. De gemeente Lelystad heeft toegezegd medewerking te willen verlenen aan het doorlopen van een planologische procedure om de verplaatsing van het bouwblok en de horeca-activiteiten ten behoeve van de paardenhouderij mogelijk te maken.

Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt het plan voor het realiseren van een Hippisch Centrum aan de Meeuwenweg 23 in Lelystad beschreven.

De huidige situatie

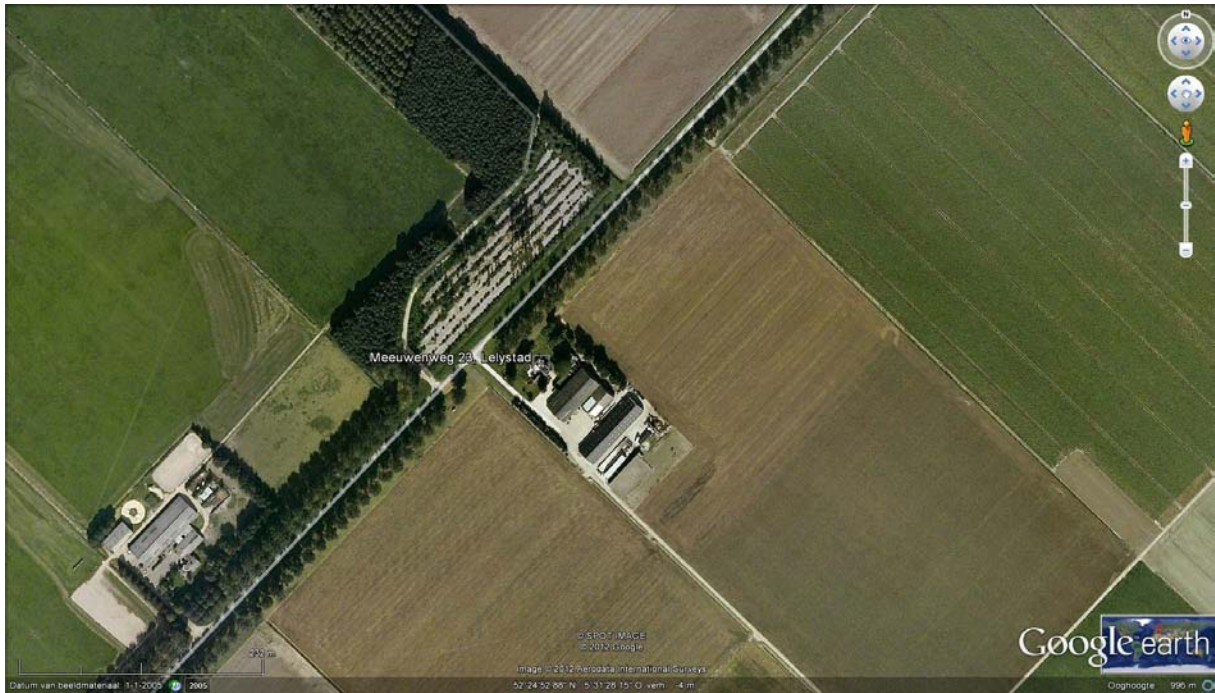
Op het perceel aan de meeuwenweg 23 bevindt zich het agrarisch bedrijf van Maatschap Rijken met een bedrijfswoning bedrijfsgebouwen. De omliggende akkers zijn in eigendom van Maatschap Rijken.

Het agrarisch bedrijf is gemengd. Naast de akkerbouwactiviteiten op de omliggende akkers worden op de inrichting rundvee en paarden gehouden. Daarnaast ligt er voer voor de dieren opgeslagen.

Het agrarisch bedrijf heeft een vigerende milieuvergunning (V99046 22 maart 2000). (bijlage ??)

Op de situatietekening van IDAgro 10-064WV is de erfindeling te vinden en zijn de gebouwen aangegeven met letters. De toekomstige uitbreiding met het Hippisch Centrum is ingetekend met gebouw F.

Gebouw A is de bedrijfswoning en gebouw B is de berging. In gebouw C bevinden zich de paardenverblijven en is er opslag voor (momenteel) aardappelen. Gebouw D is de werktuigenloods die daarnaast ook ruimte biedt aan de opslag van landbouwgewassen. In gebouw E bevinden zich de verblijfplaatsen voor 200 melkkoeien, 180 stuks vleesstieren en 180 stuks jongvee.



Toekomstige situatie

De uitbreiding betreft de bouw van een hippisch centrum (gebouw F) dat ruimte biedt aan 72 topsportpaarden (huisvesting), accommodatie en faciliteiten voor de begeleiding gedurende de trainingsperiode, trainings- en verzorgingsruimte voor de dieren en opslag.

Alle activiteiten voor het Hippisch Centrum zullen plaatsvinden in één gebouw (gebouw F).

De milieuvergunning zal ten behoeve van het hippisch centrum worden geactualiseerd. Er wordt een uitbreiding met 72 verblijfplaatsen voor paarden toegevoegd. In de nieuwe milieuvergunning aanvraag zullen ook de horeca-voorzieningen worden opgenomen.

Ruimtelijke en Functionele aspecten

In het gemengd agrarische bedrijf van Maatschap Rijken worden al jaren sportpaarden gehouden. De verbondenheid met de paardensport is daardoor groot. Bij de topsportruiters en eigenaren uit binnen en buitenland blijkt een grote behoefte aan trainingsfaciliteiten te bestaan. Zeker voor de ruiters en paarden die deelnemen aan het Europese wedstrijden circuit bestaat de behoefte aan een goed geoutilleerde trainingsruimte waar in alle rust het paard en de ruiter zich kunnen voorbereiden op de wedstrijden.

De ruimte in de Flevopolder, de goede bereikbaarheid door de centrale ligging in Nederland (Europa) en de mogelijkheden die Lelystad Airport biedt voor het invliegen van paarden en personeel geven een unieke combinatie van voordelen voor een hippisch trainingscentrum in Lelystad.

Het bouwplan is in de verschillende stadia van uitwerking diverse keren aan de gemeente Lelystad voorgelegd. De gemeente heeft de concept plannen positief beoordeeld.

Voor het hippisch centrum is gekozen voor één overkapping waarin voor de paarden een optimaal overdekte ruimte ontstaat voor de verblijven en de training. Een ruimte waarin daglicht en buitenlucht maximaal als wenselijk toegang hebben. Deze voor het dierenwelzijn optimale omstandigheden zijn gevonden in de bouw van een serrestal. Daarnaast is de nokhoogte van het gebouw met het serrestal dak ondanks het grote oppervlak van bijna 1 ha beperkt. Door de open zijanten en dakvorm is een lichte bouwconstructie mogelijk. Dit bespaart aanzienlijk op het gebruik van bouwmaterialen en de bouwkosten.

Beleid

Rijksbeleid en Provinciaalbeleid

Het Rijksbeleid en het Provinciaal beleid ten aanzien van het verschuiven van het bouwblok ten behoeve van het Hippisch Centrum heeft geen invloed op de bouwplannen. De agrarische activiteiten inclusief het houden van paarden zijn al getoetst aan de het Rijks- en Provinciaal beleid in het bestemmingsplan 2009 toen dit werd vastgesteld.

Het Provinciaal beleid heeft een relatie met de bijzondere waarde openheid van het landschap die er op het perceel en de directe omgeving ligt. Omdat er sprake is van het verschuiven van het bouwblok zou het nieuwe bouwblok afbreuk kunnen doen aan de openheid van het open landschap.

Ook met de verschuiving van het bouwblok is gestreefd naar een compact gebruik van het bouwperceel. Het bouwblok wordt nog meer vierkant met de ligging aan de Meeuwenweg. Hierdoor is er ten aanzien van openheid van het landschap sprake van een vergelijkbare situatie als zonder de verschuiving. De waarde openheid verslechterd niet door verplaatsing van het bouwblok. Door verplaatsing van het bouwblok is het niet nodig om een bouwblok vergroting aan te vragen.

Gemeentebekleid

De gemeente Lelystad heeft in 2009 het bestemmingsplan Lelystad Buiten vastgesteld en daarin regels opgenomen voor de bouw en (agrarisch)gebruik van het perceel aan de Meeuwenweg 23. In het gemeentebekleid is het gebied aangewezen als een recreatief ontwikkelingsgebied. In dat kader heeft de gemeente Lelystad voor dit perceel de aanduiding paardenhouderij (PH) opgenomen. Het bouwplan sluit aan bij het gemeentelijk beleid om recreatie (in dit geval de uitbreiding van de paardensport) in dit gebied met overwegend agrarische activiteiten te faciliteren.

Horeca-activiteiten in de vorm van een kantine en vergaderruimten en (tijdelijke) accommodatie voor overnachtingen van gebruikers van het hippisch trainingscentrum ten behoeve van de paardenhouderij worden in het gemeente beleid beperkt toegestaan. Voor deze locatie wordt een beoordeling gevraagd om de horeca en accommodatie in lijn met het gemeente beleid van een recreatief ontwikkelingsgebied voor het nieuwe paardenhouderij op te nemen.

Bestemmingsplan Lelystad Buiten 2009 – verschuiven bouwvlak

Voor het verschuiven van het bouwvlak zijn burgemeester en wethouders bevoegd om 'de aangegeven bouwgrens zodanig te wijzigen, (...)dat de op de gronden aangegeven bouwgrens elders op die gronden wordt aangegeven. De plan wijzigingsprocedure is de te volgen procedure.

De verschuiving van het bouwvlak ten behoeve van het bouwplan van Maatschap Rijken kan aan de nadere bepalingen voor het verschuiven van het bouwvlak voldoen.

De noodzaak voor verschuiving van het bouwvlak is gelegen in de behoefte aan ruime trainingsfaciliteiten in één grote rijhal. Alleen een lange rijhal voldoet aan de gewenste internationale standaarden voor training, opfok en africhten van sportpaarden. Een onderverdeling in diverse trainingsruimten moet ook samengevoegd kunnen worden tot één grote ruimte bij onderlinge competitie en evenementen. Met de verplaatsing van het bouwvlak wordt de bouw van een ruime rijhal mogelijk. Alle gebouwen blijven binnen het toegewezen bouwvlak met een grootte van 2,5 hectare. Ook de functie van de bestaande bedrijfsgebouwen en de bedrijfsactiviteiten blijven gelijk zodat ook aan de bepaling van 50% dezelfde gronden en gebouwen kan worden voldaan.

Binnen de bouwtekening blijft voldoende ruimte over voor parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte van vaste bezoekers en gebruikers. De paardentrailers kunnen tot aan de stallen rijden en ook aan de achterzijde van de rijhal is ruimte voor het parkeren van voertuigen en trailers. Bij grote evenementen kan op en naast het perceel voldoende grond worden gereserveerd voor het parkeren van grote bezoekersaantallen op eigen grond. Deze plaatsen zijn met stippellijnen aangegeven.

De paardenactiviteiten vinden plaats op en rond het bouwvlak. Een windsingel direct rond de het bouwvlak is niet aan te bevelen maar beter juist buiten om de rijbanen. De windsingel /erfplanting kan dan aan sluiten bij de grenzen van het Knarbos. Het geeft de gelegenheid om binnen de grenzen van de erfplanting paarden buiten te laten lopen en ze toch beschutting te geven tegen de harde wind die door de polder kan waaien. Hierdoor blijft het zicht zoals dat past bij de omgeving en uit praktisch oogpunt is de wind die in de vlakke polder flink zijn gang kan gaan te beperken zodat gedurende trainingen geen onderdelen (bijvoorbeeld hindernissen die tegenwoordig van licht diervriendelijke materialen zijn) om kunnen waaien zodat ongelukken en blessures zo veel mogelijk kunnen worden geminimaliseerd.

Bij de erf-indeling is ook rekening gehouden met de 'specifieke vorm van waarde – openheid' door het hippisch centrum achter de woning en de berging (gebouw B) te plaatsen. Bovendien is er gekozen voor uitbreiding aan de zijde waar tegenover het groen van het Knarbos is gelegen. De erfplanting kan zo aansluiten bij het groen van het bos. De stallen zijn gericht op het midden van het erf zodat aan de buitenzijde een vlakke kant van de rijhal over blijft. Door de keuze van één hal met daarin de stallen, trainingsfaciliteiten, een dubbelfunctie voor evenementen en accommodatie voor paarden en de begeleiders is getracht zo compact mogelijk te bouwen.

In artikel 3.1 van het bestemmingsplan Lelystad buiten 2009 is de mogelijkheid opgenomen om de windsingel te ontwikkelen binnen de bestemming 'agrarisch'. in dit plan wordt van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

De afstand van de gebouwen tot het hart van de sloot bedraagt minimaal 8 meter. Bovendien zal de sloot gebruikt worden als opvangcapaciteit voor het infiltreren van het hemelwater (oppervlakte

>240m²) en zal het afvloeien van water begrenst worden tot < 1,5 liter per seconde. De genoemde volumes zijn afkomstig van het Waterschap uit het vooroverleg in het kader van de Watertoets.

Rondom het agrarisch bedrijf met het hippische centrum is ruim zicht op de open polder. De specifieke waarde openheid kan met dit bouwplan worden geborgd.

3.5.3 Wijzigingsbevoegdheid verschuiving bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat de op de gronden als bedoeld in lid 3.1, aangegeven bouwgrens elders op die gronden wordt aangegeven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering door middel van een gekwalificeerd bedrijfsplan is aangetoond,
- 2. daardoor de waarden als bedoeld in lid 3.1 niet onevenredig worden aangetast.
- 3. geen gebouw mag na het verlenen van ontheffing buiten het bouwvlak komen te liggen;
- 4. de oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot;
- 5. het bouwvlak dient voor ten minste 50% van de oppervlakte van de daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- 6. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte;
- 7. wordt voorzien in een goede inpassing van een en ander in het landschap door middel van afscherpende erfbeplanting, met daarbij behorende sloot, waarbij:
 - a. de afstand van gebouwen tot het hart van de sloot niet minder dan 8 m mag bedragen, en
 - b. de breedte van de erfbeplanting niet minder dan 6 m mag bedragen;
- 8. op en in gronden met de nader aanduiding "specifieke vorm van waarde - openheid" dienen de bebouwingmogelijkheden zoveel mogelijk achter en niet naast de hoofdgebouwen te worden gesitueerd, om bebouwingslinten niet onnodig verder te verdichten, en het zicht op de open polder te behouden.

(Gemeente Lelystad 2009 bestemmingsplan Buiten)

Nevenactiviteiten agrarische bedrijven

Het houden, trainen en africhten van eigen paarden wordt met de bouw van het hippisch centrum uitgebreid met vergelijkbare faciliteiten bedoeld voor paarden van anderen. Op het perceel is de aanduiding paardenhouderij al in praktijk gebracht en deze wordt voortgezet. Naast de aanduiding paardenhouderij zijn er in het bestemmingsplan in de gebruiksregels mogelijkheden voor nevenactiviteiten die in dienst staan van de paardenhouderij. Deze nevenactiviteiten zijn hieronder uitgewerkt.

1. Accommodatie voor paard, ruiter en verzorger.

Sportpaarden die in training zijn en opgeleid worden voor deelname aan internationale toernooien worden altijd begeleid door een permanente staf van verzorgers en ruiters.

Bij paarden uit het topsegment zal minimaal één verzorger 24/7 aanwezig zijn waarvoor ook accommodatie beschikbaar moet zijn.

In het hippisch centrum worden daarom 8 verplaatsbare accommodatie units (appartementen 5mx5m) met overnachtingsmogelijkheden voor begeleiders gerealiseerd. De appartementen zijn bedoeld voor tijdelijke accommodatie, voor begeleiders gedurende de trainingsperiode. De

begeleiders maken gebruik van centrale horeca faciliteiten zoals de kantine en de vergaderzaal als ontmoetingsruimte.

Voor grotere evenementen zullen de kantine, sanitaire voorzieningen, water en elektriciteit beschikbaar zijn op de verharding achter de trainingshal waarop campers, paardentrailers kunnen worden aangesloten. Op deze wijze kunnen overnachtingsmogelijkheden aangevuld worden voor ruiters/trainers die hun eigen mobiele slaapgelegenheden meebrengen tot een maximum van 25 plaatsen.

In het bestemmingsplan Lelystad Buiten 2009 wordt in artikel 5.3.2 de regelgeving bij nevenactiviteiten van agrarische bedrijven beschreven. De overnachtings mogelijkheden en het kleinschalige kamperen wordt hierin onder nadere voorwaarden toegelicht. De accommodatie uitsluitend bedoeld voor gebruikers, trainers en begeleiders van de paarden, is beperkt tot deze doelgroep en kan met een ontheffing op grond van artikel 3.4.2 van het Bestemmingsplan Buitengebied 2009 worden aangevraagd.

Het bouwplan van het hippisch centrum en de activiteiten die verband houden met de paardensport kunnen ruimschoots voldoen aan deze nadere voorwaarden die zijn gesteld. De nevenactiviteiten leiden niet tot uitbreiding van het bouwvlak, zijn ondergeschikt aan de hoofdactiviteiten, beslaan minder dan 30% van het agrarisch bouwvlak.

De horeca voorzieningen in de kantine zullen voor het regulier gebruik door trainers, begeleiders en ruiters die het hippisch centrum gebruiken het eten, drinken, recreëren en vergaderen moeten faciliteren. Voor evenementen zullen de horeca voorzieningen in de kantine groot genoeg moeten zijn om tijdelijk op te kunnen schalen voor het grotere aantal bezoekers. Samengevat zijn de volgende nadere voorwaarden van toepassing (uit: Bestemmingsplan Lelystad Buiten):

Nevenactiviteiten agrarische bedrijven

- met deze nieuwe activiteiten wordt ingespeeld op veranderende wensen van de consument en kan een bijdrage worden geleverd aan imago verbetering van de landbouw in het algemeen.
- Door deze verbreding kan de sociaal-economische basis van de agrarische sector en van het buitengebied in het algemeen worden versterkt.
 - kleinschalig kamperen (zie hieronder);
 - het bieden van overnachtingsmogelijkheden ('bed&breakfast');

De regels van het bestemmingsplan zullen hiervoor de ruimte moeten bieden, onder nadere voorwaarden. De voorwaarden betreffen met name:

- het moet één of meerdere activiteiten zijn, die duidelijk ondergeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf. Ze mogen niet leiden tot uitbreiding van het agrarisch bouwperceel voor agrarische doeleinden. Uitgangspunt is dat nevenactiviteiten in totaal maximaal 30% van het agrarisch bouwvlak mogen omvatten;
- uitsluitend binnen bestaande gebouwen (dus geen nieuwbouw ten behoeve de tweede tak), en dus ook geen opslag in de open lucht;
- er mag geen belemmering van omliggende agrarische bedrijven plaatsvinden,

- het benodigde parkeren dient op eigen erf te worden opgelost.

Kamperen bij de boer

In het kader van de verbrede plattelandsontwikkeling is het gewenst om een regeling in het bestemmingsplan op te nemen voor het kamperen bij de boer. In de praktijk is gebleken dat kleinschalige en eenvoudige vormen van kamperen in een grote vraag bij de consument voorzien. Het gaat daarbij om een specifieke vraag aanvullend op de reguliere verblijfsrecreatie. Daarnaast kan het een aantrekkelijke manier zijn voor agrariërs als bron van neveninkomsten.

De volgende regeling is in de regels opgenomen voor het kleinschalig kamperen:

- koppeling aan agrarisch bouwvlak en voormalige boerderijen. Om wildgroei te voorkomen (en daarmee aantasting van het landschap) dient het toestaan van kleinschalig kamperen beperkt te blijven tot de agrarische bouwpercelen en de voormalige boerderijen (en dus niet bij bedrijven).

- aantal kampeermiddelen ; In de regeling is opgenomen dat maximaal 25 kampeermiddelen mogen worden geplaatst;
 - periode beperken: 15 maart tot en met 31 oktober; Het is gewenst om het kleinschalig kamperen slechts toe te staan in een beperkte periode. Dit met name om permanente bewoning tegen te gaan en ontsiering van het winterlandschap te voorkomen. Daarmee wordt ook voorkomen dat er stacaravans worden geplaatst;
 - landschappelijke inpassing
- Het is wenselijk dat er eisen worden gesteld aan de landschappelijke inpassing. De kampeermiddelen dienen dan ook binnen de bestaande erfsingels te worden geplaatst, zodat deze zo veel mogelijk aan het oog worden onttrokken. Indien de bestaande erfsingels onvoldoende zijn, kan het verbeteren daarvan als voorwaarde gelden in het kader van het verlenen van ontheffing. In beginsel wordt een erfsingel van 6 m breed noodzakelijk geacht;
- alleen tenten en "gewone" caravans; geen stacaravans. Ook om permanente bewoning tegen te gaan en te voorkomen dat een soort kleine vakantieparkjes ontstaan, met aanbouwsels, hekwerkjes etc.;
 - geen erfvergroting ten behoeve van kleinschalig kamperen. Het vergroten van een bouwvlak voor het mogelijk maken van kleinschalig kamperen wordt niet toegestaan.

2. Horeca ten dienste van de paardenhouderij

Voor de gebruikers en bezoekers van het hippisch centrum zal in de hal op de begane grond een kantine worden ingericht waarin horeca als nevenactiviteit ten dienste van de paardensport activiteiten centraal zal staan. Bezoekers en gebruikers kunnen hier gedurende de dag en avond een drankje en hapje eten vinden.

De horeca faciliteiten zijn het entree van het hippisch centrum. Het staat ten dienste van de paardensport activiteiten en is zodanig ingericht dat: er vanuit de kantine uitzicht is op de trainingshal, en de buitenbak; er een ruimte voor de jury is gereserveerd; een vergaderruimte mogelijkheden biedt voor overleg en zakelijke bijeenkomsten; en een bar- ontvangst ruimte biedt voor informeel samenzijn. Buiten de evenementen zal de horeca gebruikt worden door trainers en begeleiders van de sportpaarden die in training zijn in het hippisch centrum.

De kantine (horeca) is gelegen op de begane grond en beslaat een totaal oppervlak van $45 \times 10 = 450\text{m}^2$.

3. Agrarische activiteiten

Maatschap Rijken behoudt de agrarische activiteiten in de akkerbouw en veeteelt. Door een afstand van minimaal 10 meter te bewaren tussen het hippisch centrum en de bedrijfsgebouwen met de andere agrarische functies is er voldoende manoeuvreerruimte rondom de gebouwen en staat de verschillende agrarische activiteiten elkaar niet in de weg. Bovendien is de bestaande erfverharding/manoeuvreerruimte aan de westzijde uitsluitend bedoeld voor de akkerbouw en veeteelt activiteiten. Dit blijft in de toekomst onveranderd.

4. Verkeersbelasting en parkeermogelijkheden op eigen terrein

De extra verkeersbelasting die verband houdt met het hippisch centrum is inzichtelijk te maken aan de hand van een inschatting van het aantal verkeersbewegingen en de verkeersbelasting van de Meeuwenweg.

De Meeuwenweg is een rustige verkeersluwe doorgaande weg waar vooral bestemmingsverkeer gebruik van maakt. Vanaf het perceel is het mogelijk om in een overzichtelijke verkeerssituatie de openbare weg op te draaien. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning van derden is 350m.

Om een inschatting te maken van de toename van het aantal verkeersbewegingen en het verband met mogelijke overlast (luchtkwaliteit) naar de omgeving is gebruik gemaakt van het NIBM tool.(zie bijlage NIBM tool)

In de berekening is een aanname gemaakt van 28 extra voertuigen waarvan 15% vrachtvervoer is. Dit komt neer op één begeleider/trainer/ruiter per drie paarden in training. (zie bijlage NIBM tool berekening). Uit de berekening blijkt dat de luchtkwaliteit als gevolg van de uitbreiding 'in niet betekenende mate' wordt beïnvloed.

Gegeven de grote afstand tussen de bedrijfswoningen aan de Meeuwenweg, de afstand van die woningen tot de openbare weg en de geringe toename van het aantal voertuigen dat over de weg zal rijden mag geconcludeerd worden dat er geen onevenredige verkeersbelasting op de omliggende wegen zal ontstaan.

Op de verharding binnen het bouwblok is voldoende ruimte voor parkeergelegenheid voor gebruikers en bezoekers van het hippisch centrum. Gebruikers (25 plaatsen) parkeren aan de achterzijde. Bezoekers (20 plaatsen) parkeren aan de voorzijde van het gebouw ter hoogte van de kantine. Voor evenementen is er binnen het bouwblok parkeergelegenheid voor gebruikers. Bezoekers van een paardensport evenement zullen naast parkeergelegenheid op het bouwblok een tijdelijke parkeerplaats op het er naast gelegen agrarisch perceel kunnen vinden.

Economisch Haalbaarheidsonderzoek

Maatschap Rijken exploiteert nu een gemengd bedrijf met akkerbouw, veehouderij en in mindere mate paardenhouderij.

Akkerbouw is aan enorme grillen onderhevig en van invloed is al lang niet meer alleen hetgeen er in Nederland gebeurt maar ook wat wereldwijd gebeurt. Schaalvergroting in de akkerbouw is in Nederland bijna niet meer mogelijk. Door de enorm hoge grondprijzen is de aankoop van grond vrijwel onmogelijk. Belangrijke rol hierin speelt ook de grootte van een perceel grond. Op het oude land kan men enkele hectares kopen of pachten. Hier in Flevoland betreft het kavels van minimaal 25 a 30 hectare. Een dergelijke uitbreiding is een grote en risicovolle investering die met de schommelende prijzen voor graan, bieten en aardappelen vrijwel onmogelijk is.

Ook de veehouderij wordt steeds meer een wereldmarkt. Op zich is hier niets mis mee maar dit houdt wel in dat er grotere schommelingen plaatsvinden in opbrengsten.

Diversiteit in de agrarische activiteiten is voor Maatschap Rijken een bedrijfsstrategie die er voor zorgt dat ook in moeilijke tijden er brood op de plank is.

Om het bedrijf ook in de toekomst op verantwoorde wijze te kunnen blijven exploiteren is het noodzakelijk om te innoveren/uit bereiden. Zoals hierboven omschreven is dat in de akkerbouw en veehouderij tak erg moeilijk haalbaar. In de paardenhouderij zitten wel mogelijkheden.

Het doel is om de activiteiten van de paardenhouderij uit te breiden tot een gelijkwaardige bedrijfsactiviteit die in de toekomst voor eenderde in de bedrijfsinkomsten kan zorgdragen.

De paardenhouderij is, op kleinere schaal bij Maatschap Rijken erg succesvol geweest. De paarden worden gefokt, opgefokt en klaar gemaakt voor de springsport. Vele fokproducten van de familie Rijken presteren internationaal met succes in het buitenland. Enkele landen als voorbeeld zijn België, Italië, USA en Mexico. USA is daarbij het grootste afzet gebied.

Om meer "uit de paardenhouderij" te halen is het noodzakelijk om aan de eisen van de toekomst nu al te voldoen. Met een representatieve accommodatie komen ook meer klanten en kunnen ze naar behoren worden ontvangen. Echter is het niet haalbaar om alleen voor eigen gebruik een accommodatie neer te zetten die aan alle eisen voldoet.

Vanuit het buitenland is er grote vraag naar trainings- /opleidingsfaciliteiten voor paarden. Het bouwplan van Maatschap Rijken biedt ruimte aan deze ruiters en verzorgers die aan de eisen van de hippische topsport voldoet, zowel op dier vriendelijk als sportief vlak.

Maatschap Rijken is zoals bij de gemeente Lelystad bekend uit het vooroverleg al een aantal jaren bezig dit plan te ontwikkelen. Prominenten uit de paardensport hebben met hun adviezen bijgedragen aan het plan voor een hippisch centrum. Het plan is mede uitgewerkt aan de hand van de eisen en wensen die (de volgende) topruiters aan hun trainingsaccommodatie stellen:

Rob Ehrens, (bondscoach springen Nederland en voorheen zeer verdienstelijk internationaal springruiter en medaille winnaar)

Jos Lansink, Int. springruiter, ex Wereldkampioen springen en trainer van vele top combinaties.

John Roche, Jumping director bij de internationale hippische federatie (FEI)

Laura Kraut, Amerikaans int. springamazone en winnaar van Olympisch goud 2008 met het team

Jessica Springsteen (dochter van Bruce Springsteen) internationaal spring amazone

En nog vele buitenlandse springruiters en amazones.

Allen (niemand uitgezonderd) zijn bijzonder positief over het plan. Niet alleen het plan op zich maar ook de gebouwen, licht, ruimte en de ligging /bereikbaarheid maken dit plan volgens hen tot een succes. Ook buitenlandse bondscoaches zijn erg positief en hebben interesse te om in Lelystad te trainen en verblijven gedurende de wedstrijden in Europa. Het wedstrijdseizoen is normaal gesproken tussen de 6 en 9 maanden.

Met de huisbankier is overleg geweest over de financiering met een positief resultaat. Dat een bank in deze tijd positief staat tegen over dergelijk plan geeft het vertrouwen in een winstgevende exploitatie wel aan.

Het paarden gedeelte zal een stabiele inkomstenfactor zijn die erg goed past naast de akkerbouw en veehouderij.

In het topsport segment van de paardensport is niet echt een financiële crisis te constateren. Door de successen op de Olympische Spelen in Londen is er zelfs sprake van een groeiende populariteit voor springruiters. Op dit hoge niveau hebben ruiters allemaal te maken eigenaren en sponsors, van paarden die vele miljoenen kosten, die een crisis hoogstens als vervelend beschouwen.

Dit alles zorgt er voor dat de paardenhouderijtak van Maatschap Rijken groeit tot een bedrijfseconomisch stabiele en zekere poot onder het bedrijf .

Maatschappelijke Haalbaarheid

In Flevoland zijn in vrijwel alle dorpen en steden maneges. Hier kan men veelal lessen en worden paarden opgeleid tot een acceptabel hobbymatig niveau.

Flevoland heeft ook een flink aantal fokkers. Voor de meeste fokkers is het moeilijk om afzet te vinden voor hun fokproducten. De belangrijke wedstrijden zijn voor de fokkers te ver weg om eens even te gaan kijken.

Maatschap Rijken creëert met het plan voor het bouwen van een hippisch opleidings centrum voor paarden, belangrijke aspecten voor fokkers en ruiters/amazones die naar een hoger niveau willen. Het is een aanvulling op de activiteiten van de maneges in de regio, een soort vervolgstap voor fokkers, ruiters en amazones die willen professionaliseren, die nu in Flevoland niet te vinden is.

Nederland in alle opzichten een exportland, zo ook met paarden. Vanuit de hele wereld is er vraag naar Nederlandse fokproducten. Ruiters /handelaren zoeken dan ook in Nederland naar talenten. Het KWPN (stamboek) is al leider op de wereldranglijsten van best presterende springenpaarden en dressuurpaarden. Door regelmatig vrijspringen (al dan niet in wedstrijd verband) en oefenparcoursen/springwedstrijden te houden, komen de paarden uit de regio goed onder de aandacht van de ruiters.

Internationale ruiters /amazones doen vrijwel allemaal ook handel. Ze hebben les klanten of andere klanten afkomstig uit hun land die goede paarden zoeken. Ze kunnen dan vrij eenvoudig uit het Flevolandse paarden bestand putten voor hun klanten. Dit bevordert de afzet voor de fokkers / eigenaren in Flevoland enorm en zorgt voor een beter economisch aspect in Flevoland. Door betere afzet zal er weer meer gefokt kunnen worden met paarden. Ook worden er meer paarden opgeleid en getraind. Hoefsmeden moeten meer paarden voorzien van nette voeten en of hoefijzers, dierenartsen moeten meer paarden röntgenologisch en klinisch keuren. Regionale ruiters komen in contact met de topruiters wat resulteert in verbetering van het rijden. Maatschap Rijken staat open voor een samenwerking met maneges om van het niveau van de Flevolandse ruiters / amazones te laten groeien.

De voordelen voor Flevoland.

- verbeterde afzet van paarden van vooral Flevolandse fokkers.
- Goede opleidingsmogelijkheden voor vooral jonge Flevolandse ruiters en amazones die verder willen in het hippische gebeuren
- Samenwerking met Flevolandse fokkers
- Samenwerking met talentvolle Flevolandse ruiters/amazones en internationale. topruiters
- Samenwerking met Flevolandse instructie en top instructie
- Samenwerking met Flevolandse hoefsmid
- Samenwerking met Flevolandse dierenarts
- Samenwerking met bed and breakfast, hotels, restaurants etc.
- Samenwerking met Flevolandse rijverenigingen/maneges
- Samenwerking met paarden/pony Stamboeken
- Samenwerking met KNHS (kon.hippische sportbond)
- Samenwerking met KWPN (stamboek)
- Samenwerking met ruiters (topsport met lichamelijke beperking)
- Internationale bekendheid voor training en handels mogelijkheden

Naast directe verkoop aan met name buitenlandse klanten heeft Maatschap Rijken met deze accommodatie ook de mogelijkheid om via veilingen (1 of 2 x per jaar) de hier opgeleide paarden van de vooral Flevolandse fokkers te verkopen. Hier komen veel buitenlanders op af. Een groot aantal zal op Lelystad Airport vliegen. En de mensen zullen gebruikmaken van Hotels in de korte nabijheid zoals op Vliegveld, in Lelystad etc.

De buitenlandse ruiters zijn vrijwel ieder weekend naar een concours in het buitenland. Hiervoor kunnen ze straks gebruik maken van Lelystad Airport.

Conclusie:

Het plan van Maatschap Rijken zal een positieve bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de paardensport in Flevoland. Ook versterkt dit plan de draagkracht van maneges en geeft het maneges een kans om (eventueel in samenwerking met Maatschap Rijken) het niveau naar een hoger plan te brengen.

Omgevingsaspecten

Geluidsonderzoek

Om de noodzaak van een geluidsonderzoek te beoordelen is gekeken naar de afstand tot geluidsgevoelige objecten in de omgeving en naar de nieuwe bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het Hippisch Centrum.

De afstand tot de dichtstbijzijnde woning van derden is 350 meter. Alleen op basis van afstand kan aangenomen worden dat in het compartiment geluid er geen negatieve gevolgen of waarneembare belasting op geluidsgevoelige objecten in de omgeving zal zijn.

Het geluidsbronnen die bijdragen aan een toename van geluid naar de omgeving van het Hippisch Centrum zijn vergelijkbaar met die van een paardenhouderij zoals ook nu al aanwezig is in de paardenhouderij van de Maatschap Rijken. Er zijn geen motoren of machines nodig anders dan momenteel al op het bedrijf aanwezig zijn en elke in de milieuvergunning worden geschreven.

De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten worden in de milieuvergunning beschreven en zijn voor het compartiment geluid nihil.

Water

Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is de waterbeheerder Zuiderzeeland in een vroeg stadium bij de plannen betrokken en verzocht om te adviseren over de te nemen maatregelen voor behoud van de gewenste waterkwaliteit en -kwantiteit.

Waterrelevant beleid

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Omgevingsplan Flevoland (Provincie Flevoland), het Waterbeheersplan (Waterschap Zuiderzeeland) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

In het Bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente Lelystad haar visie op het waterbeheer vastgelegd. Er wordt aangesloten bij het Nationaal Waterplan.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren)

Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het bouwplan van Maatschap Rijken aan de Meeuwenweg 23, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Proces van de watertoets

De beslisboom uit het Waterkader van Waterschap Zuiderzeeland is gevolgd. Op basis hiervan is gebleken dat voor het voorliggende plan het lozen van hemelwater van een verhardoppervlak van 10.000m² en een waterzuiveringsvoorziening in de vorm van een gecertificeerde IBA met een capaciteit voor huishoudelijk afvalwater van de bedrijfswoning, kantine en gebruikersruimten moet worden aangelegd. Door het waterschap Zuiderzeelanden zijn in het vooroverleg richtlijnen aangegeven

Beschrijving van het watersysteem

1) Veiligheid / Waterkeringen (V)

Het plan ligt niet buitendijks of in de kern-, binnenbescherming- of buitenbeschermingzone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

2) Voldoende Water - Wateroverlast (WO)

Het voorliggende plan heeft een toename van verhard oppervlak tot gevolg. Er een voorziening worden getroffen voor de opvang van 10.000 m² verhard oppervlak (worst case scenario). De norm die wordt aangehouden voor de opvang en infiltratie van het hemelwater is 2,4m³ per 100m². De voorziening die wordt aangelegd is een zaksloot op minimaal 8 meter van het bouwplan en de verharding. De sloot is bedoeld voor de opvang en infiltratie van het hemelwater en zal een minimale capaciteit van 100mx 2,40mx 1m = 240m³ bedragen. Eventueel zal er een overstort voorziening worden aangebracht waarbij de water uitstroom beperkt wordt tot 1,5 liter per seconde. (de normen zijn door het waterschap Zuiderzeeland doorgegeven tijdens het vooroverleg).

Voor dit plan is het principe 'waterneutraal bouwen' gevolgd. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening. Het verhard oppervlak zal toenemen met 10.000 m². Ter compensatie zal 240 m³ berging aangelegd worden door de aanleg van een zaksloot. Deze berging is als bestemming sloot terug te vinden op de plankaart.

Voor dit gebied geldt de afvoernorm voor landelijk gebied. De maximale afvoer uit het gebied is 1,5 l/s/ha bij een neerslagsituatie met een herhalingsstijd van één jaar.

Het streefpeil zal als gevolg van het plan niet veranderen.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

[Anticiperen op Watertekort \(WA\)](#)

Het bouwplan heeft geen invloed op een mogelijk watertekort. Hiervoor zijn dan ook geen maatregelen genomen.

Tijdens extreme droge perioden dient het inlaten van water mogelijk te zijn/blijven. De beschikbaarheid van water binnen het plangebied wordt in perioden van extreme droogte bepaald volgens de landelijke verdringsreeks:

Veiligheid en voorkomen van onomkeerbare schade: achtereenvolgens stabiliteit waterkeringen, klink en zetting (veen en hoogveen) en natuur (gebonden aan bodemgesteldheid).

Nutsvoorzieningen. Achtereenvolgens drinkwatervoorzieningen en energievoorzieningen.

Kleinschalig hoogwaardig gebruik: tijdelijke beregening kapitaalintensieve gewassen en proceswater.

Overige belangen: scheepvaart, landbouw, natuur (zolang geen onomkeerbare schade optreedt), industrie, waterrecreatie en binnenvisserij.

3) Schoon water

Goede structuur diversiteit (SU)

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Hiertoe worden de volgende maatregelen genomen:

Oevers worden duurzaam ingericht. Deze oevers hebben een minimum talud van 1:4.

Oevers worden natuurvriendelijk ingericht. Deze natuurvriendelijke oevers hebben een minimum talud van 1:5. Afhankelijk van de beschikbare ruimte en functie kan een steiler talud worden toegepast.

Bij de aanleg van de zaksloot worden de bovengenoemde maatregelen genomen.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Er worden in het bouwplan geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt.

Goed omgaan met afvalwater

Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Er zijn voldoende mogelijkheden om hemelwater in de bodem te infiltreren.

Het zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd

Ten behoeve hiervan zal 240m² infiltratie in de vorm van een zaksloot aangelegd worden. Dit is als bestemming sloot terug te vinden op de plankaart.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Luchtkwaliteitsonderzoek

Het bouwplan betreft vooral de bouw van een rijhal en accommodatie voor paarden en hun begeleiders. Als gevolg van het bouwplan worden er geen extra machines of werktuigen met een verbrandingsmotor aangeschaft. Verwarming vindt plaats met aardgas.

De voornaamste verandering in de luchtkwaliteit valt te verwachten van het verkeer dat aan het bouwplan gerelateerd kan worden. Er is een aanname gemaakt van het aantal voertuigen dat in de toekomst toeneemt. Hiervoor is een berekening gemaakt met het zogenaamde NIBM tool om een inschatting te maken van de effecten. Zie NIBM berekening (Bijlage...)

Onderzoek kabels en leidingen

Op het perceel waar het Hippisch Centrum wordt gebouwd bevinden zich geen leidingen in de grond. Een Klik melding is dan ook niet nodig.

Onderzoek externe veiligheid

nvt

Onderzoek cultuurhistorie & Archeologie

Een cultuurhistorisch en archeologisch onderzoek is niet nodig. Dit is in het vooroverleg met de gemeente besproken.

Onderzoek Geur

Om de noodzaak van een geuronderzoek te beoordelen is gekeken naar de afstand tot geurgevoelige objecten in de omgeving en naar de nieuwe bedrijfsactiviteiten.

Op basis van de afstand van 350 meter tot de dichtstbijzijnde woning van derden (geurgevoelig object) en het feit dat er nog nooit sprake is geweest van geuroverlast van het bedrijf is aangenomen dat de nieuwe huisvesting van 72 sportpaarden niet zal leiden tot een buiten de inrichting waarneembare geurbelasting. Indien nodig zijn geurbeperkende maatregelen eenvoudig aan te brengen door bijvoorbeeld het afdekken van de vaste mest plaat.

Ecologie

Het bouwplan wordt gerealiseerd op een perceel dat momenteel in gebruik is voor akkerbouw. Het huidige gebruik als akkerbouwland en de gewasrotatie zullen ten aanzien van de Flora en Fauna niet anders zijn als de situatie na realisatie van het bouwplan.

Verwacht wordt dat met de aanleg van een windsingel van 6 meter breed en het graven van een sloot ten behoeve van het hemelwater er nieuwe mogelijkheden ontstaan voor dier en plant. Dit kan leiden tot een verbetering van de Flora en Fauna.

Aangenomen is dat er geen compenserende maatregelen getroffen hoeven te worden.

Bodemonderzoek

De kwaliteit van de bodem is historisch eenvoudig vast te stellen. Maatschap Rijken heeft het land tot op heden in gebruik gehad als landbouwgrond (akkerbouw) waarbij er met een wisselschema van 1 op 3 dat wil zeggen eens in de 3 tot 6 jaar hetzelfde gewas op is verbouwd. Er zijn geen incidenten bekend die aanleiding geven voor bodemproblemen.

Stedenbouwkundig plan

Onderdeel van het stedenbouwkundig plan is terug te vinden op de situatietekening. De verschillende onderdelen zijn in de tekening uitgewerkt. Belangrijke elementen zijn:

- Sloot op 8 meter, met capaciteit 240m³
- Windsingel 6 m breed om de buitenbak heen in het agrarisch gebied, aansluitend op het Knarbos.
- Parkeerplaatsen voor en achter (voor trailers). Tijdelijke parkeerplaatsen voor evenementen.
- Toegangsweg (nieuwe inrit)
- Maatvoering bouwblok (oude en nieuwe bouwblok laten zien)
- Perceelnummers (kadaster)

