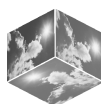


2. Toelichting herziening bestemmingsplan Buitengebied 2009 'Paardenhouderij Rijksweg 100 te Cadier en Keer'





toelichting

Toelichting Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2009

Paardenhouderij Rijksweg 100 te Cadier en Keer

De heer J.L.G.G. Tychon exploiteert aan de Rijksweg 100 te Cadier en Keer een inrichting voor het huisvesten, fokken, africhten, verhandelen en verladen van paarden. Het betreft een productiegerichte paardenhouderij.

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 dat op 19 mei 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld is een bouwkaavel voor de paardenhouderij opgenomen (uitsnede 79). Deze bouwkaavel is te beperkt, omdat daarop o.a. de bestaande buitenbak ten oosten van de bedrijfsbebouwing ontbreekt. Gelet op de toename van de bedrijfsactiviteiten, is er ook behoefte aan uitbreiding van de overdekte rijbak/paardenstalling, opslagruimte voor paardenvoeder, hooi en stro alsmede aan stallingruimte voor tractoren, rijtuigen, en andere benodigdheden.

Voor deze inrichting werd op 26 maart 2002 een oprichtingsvergunning in het kader van de Wet milieubeheer verleend, alsmede een veranderingsvergunning op 13 mei 2003. Die vergunningen hebben betrekking op het houden van 20 paarden.

In 2006 is een veranderingsvergunning aangevraagd om de inrichting uit te breiden voor wat betreft het aantal te houden paarden. Met die vergunning wordt het aantal te houden paarden uitgebreid van 20 stuks naar 32 stuks. De betreffende milieuvergunning is op 21 juli 2006 definitief verleend en inmiddels onherroepelijk. De 12 extra paarden worden gestald onder de bestaande overkapping (paardenboxen) aan de westzijde van de trainingsruimte. Op grond van de in 2006 verleende milieuvergunning zou de inrichting zowel in gebruik mogen zijn voor productiegerichte activiteiten, alsook ondergeschikt voor gebruiksgerichte paardenhouderij-activiteiten.

De heer Tychon ontving van het gemeentebestuur d.d. 2 februari 2006 een aanschrijving omdat landbouwmachines waren gestald buiten de bestemming 'Agrarische Bedrijfsdoeleinden' en wel binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' van het destijds vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1996, hetgeen een strijdigheid met de gebruiksvoorschriften van de betreffende bestemmingen oplevert.

Op 10 december 2008 is door dhr. Tychon een Bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) ingediend ten behoeve van het verzoek van ondergetekende om de overdekte rijbak uit te breiden, om voor het nijpende ruimteprobleem een oplossing te creëren en om de toekomstige bedrijfssituatie planologisch goed vast te leggen, waarbij naast de productiegerichte paardenhouderij ook, zij het als ondergeschikte nevenactiviteit, gebruiksgerichte paardenhouderij-activiteiten zijn toegestaan.

Vergroting bouwkaavel

De oppervlakte van de huidige agrarische bouwkaavel is te beperkt.

De dochter van dhr. Tychon, welke de hippische opleiding volgt te Deurne, heeft zich de afgelopen 2 jaar zondanig ontwikkeld in de dressuursport, dat ze momenteel rijdt bij de Young Riders. Dit is binnen Nederland het hoogste niveau voor 18-jarige ruiters.

Tenslotte is de heer Tychon zelf bezig met een opleiding voor het verkrijgen van een instructeursdiploma, waarmee hij ingespannen paarden voor een koets kan africhten.

Om alle kuren en proeven te kunnen trainen en te rijden moet zij kunnen beschikken over een overdekte rijhal van 20 x 60 meter.

De huidige bak is slechts 20 x 40 meter en om die reden ongeschikt. Ze wordt op dit moment daardoor ernstig in haar ontwikkelingsmogelijkheden en verdere carrière belemmerd.

Noodgedwongen moet nu bijna dagelijks worden uitgeweken naar een rijbak in de regio met de juiste afmeting. Dit leidt tot onnodig transport en veel tijdverlies (trainingstijd).

Ook de partner van dhr. Tychon is actief in de dressuursport. Zij rijdt op Grand Prix niveau, waarvoor eveneens de afmeting van de binnenbak 20 x 60 meter dient te bedragen om de diverse kuren en oefeningen te kunnen rijden.

Gezien de ontwikkeling binnen de dressuursport van de dochter van cliënt en zijn partner zal de toekomstige bedrijfsvoering in hoofdzaak zijn gericht op een productiegerichte paardenhouderij met daarnaast ondergeschikt beperkte gebruiksgerichte paardenhouderij-activiteiten.

Verder is binnen de bouwkevel op dit moment nagenoeg geen (overdekte) ruimte voorhanden voor het stallen van bedrijfsmateriaal en het opslaan van voeder, hooi, stro etc.

De opslag van voeder, mest, materialen, rijtuigen en machines dient thans noodgedwongen in de buitenlucht plaats te vinden. Naast het feit dat zulks steeds een rommelige indruk geeft, is dit uiteraard ook niet bevorderlijk voor de technische staat en levensduur van machines, rijtuigen en materialen, alsmede voor de conditie (broei en rotting) van het voeder, hooi en stro. Dit impliceert, dat thans vaker noodgedwongen wordt geparkeerd c.q. opslag plaats moet vinden buiten de daarvoor geldende agrarische bestemming, en wel in het gebied met de bestemming "Agrarisch met waarden". Om dit te voorkomen zal aan de zuidoost-zijde van de thans bestaande opstal een schuur voor opslag van stro, hooi en landbouwmachines gebouwd worden. Deze schuur wordt gerealiseerd binnen de thans bestaande bestemming "Agrarisch – Paardenhouderij productiegericht" (A-PH), maar is buiten het bouwvlak geprojecteerd. De op dit moment aanwezige schuilgelegenheid/berging wordt daartoe gesloopt.

In verband met brandgevaar en vanuit verzekeringstechnisch oogpunt mag de opslag van hooi en stro niet in en ook niet tegen de bestaande bedrijfsruimte worden gerealiseerd. Deze dient los van die bedrijfsruimte te liggen. In verband met manoeuvreerruimte dient tussen de uitbreiding van de overdekte rijhal/stallen en die opslagruimte een afstand van circa 15 meter in acht te worden genomen.

Tevens wenst de heer Tychon een winterstalling ten behoeve van de paarden, direct ten oosten van en aansluitend (aangebouwd tegen) aan de bestaande manege toe te voegen. Deze winterstalling heeft een totale oppervlak van ca. 180 m² (circa 6 x 30 meter). Deze winterstalling wordt eveneens gerealiseerd binnen de thans bestaande bestemming "Agrarisch – Paardenhouderij productiegericht".

Tenslotte is een buitenbak voor paarden aanwezig met een afmeting van 20 x 60 meter. Die bak ligt grotendeels buiten de bestemming A-PH en gedeeltelijk binnen de bestemming "Agrarisch met waarden".

Het verlenen van medewerking aan de geplande uitbreiding van de bouwkevel, en uiteraard ook het maximaal daarvan te bebouwen gedeelte, is slechts mogelijk middels een bestemmingsplanwijziging dan wel een bestemmingsplanherziening.

De oplossing kan worden gevonden door het vergroten van de bestemming A-PH in oostelijke richting met circa 30 meter. Dit over de gehele lengte van de bouwkevel van circa 120 meter. Ook de bestaande buitenbak komt dan binnen het bestemmingsvlak te liggen. Mitsdien wordt aan de bestaande oppervlakte van de bestemming A-PH een oppervlakte toegevoegd van circa 3.600 m², waardoor de totale oppervlakte van de bestemming A-PH wordt vergroot tot circa 8.600 m².

Verder dient, ten behoeve van de bouw van de winterstalling voor paarden aan de oostzijde, de aanwezige opslag voor vaste mest, de uitbreiding van de overdekte bak en een nieuw te bouwen stro- en hooiopslag annex werktuigenberging aan de zuid en zuid-oostzijde, het bouwvlak enigszins te worden vergroot.

Het gewenste bestemmingsvlak en het daarbinnen gelegen (begrensde) bouwvlak is daarbij direct rond de bestaande en nieuw op te richten bebouwing getrokken, zodat verdere uitbreiding van bebouwing op deze locatie niet mogelijk is.

Door deze toevoeging ontstaat ook naar de toekomst toe voldoende stallings-, trainings- en opslagruimte om alle activiteiten binnen de daartoe geëigende bestemming te realiseren en de bedrijfsvoering ook ruimtelijk te beperken tot het gebied binnen de daarvoor geldende bestemming.

Het van de huidige bebouwing afkomende regenwater wordt in de bodem geïnfiltreerd en het regenwater van de beoogde toekomstige bebouwing zal op dezelfde manier in de bodem worden geïnfiltreerd via een aan te leggen infiltratiesloot op een nader te bepalen plaats in het tot het bedrijf behorende weiland (oostzijde buitenbak).

Verder is bij de eerdere bouw van de paardenstallen en rijhal op het achterterrein een inpassingsplan gemaakt door bureau Van Heukelom (rapport d.d. 26 juni 2001), waarmee tevens de nu gevraagde beperkte uitbreiding van de bouwkevel is c.q. kan worden ingepast. Die landschappelijke inpassing omvat de gehele kavel waar de bebouwing, erf en gewenste uitbreiding zich bevindt. Dit

inpassingsplan is zondanig robuust, dat voor de beperkte uitbreidingen dan ook geen verdere toevoegingen plaats behoeven te vinden. Het inpassingsplan van bureau Van Heukelom is daartoe ruim voldoende, omdat die inpassing zich in overwegende mate bevindt op de randen van het betreffende perceel (gehele huiskavel is ingesloten door groen).

De ligging van de locatie binnen de EHS is meegenomen bij de overweging van de uitbreiding.

Gebleken is dat de uitbreiding geen ingrijpende gevolgen heeft voor de aanwezige waarden ter plekke in de EHS. De totale locatie blijft wel binnen de EHS liggen.

Bij het verlenen van de bouwvergunning zullen wel de nodige onderzoeken moeten zijn gedaan zoals o.a. archeologie.

Gebruik locatie voor ondergeschikte gebruiksgerichte paardenhouderij -activiteiten

Op dit moment zijn binnen de inrichting alleen productiegerichte agrarische activiteiten (fokken en africhten van paarden) toegestaan. Daartoe is een agrarische bouwkveld toegekend.

De overdekte bak is daarnaast in de toekomst grotendeels nodig voor de trainingsactiviteiten van de dochter en de partner van cliënt.

Naast het africhten van de eigen paarden worden door zijn dochter en partner ook paarden afgericht van derden, welke ter plaatse worden gestald. Naast dit africhten wordt aan die eigenaren van de ter plaatse gestalde paarden ook instructies gegeven over hoe om te gaan met die afgerichte paarden.

Dit gebeurt in een setting van maximaal 4 tot 5 personen per keer. Dit is een ondergeschikt gebruiksgerichte paardenhouderij-activiteit, welke binnen de sfeer van de productiegerichte activiteiten plaatsvindt.

In de aan te passen privaatrechtelijke overeenkomst van 19 mei 2009 zal worden vastgelegd dat géén drank- en horecaverunning aangevraagd zal worden dan en er zullen ook géén feesten en partijen worden gehouden.

Met de ondergeschikte gebruiksgerichte paardenhouderij-activiteiten naast de productiegerichte paardenhouderij, kan het gebruik van de totale inrichting enigszins worden geïntensiveerd. Het voordeel hiervan is dat de heer Tychon niet grootschalig hoeft uit te breiden in stallingsruimte voor meer paarden. Als hij namelijk het gebruik van de bestaande voorzieningen enigszins kan intensiveren door het beperkt geven van lessen aan mensen welke hun paarden binnen de inrichting laten africhten, hoeft hij niet in te zetten op verdere schaalvergroting om te komen tot een rendabele en economisch verantwoorde bedrijfsvoering.



toelichting