

Nota zienswijzen veegbestemmingsplan Landelijk Gebied 2013

Volgnr.	Betreft	Zienswijze	Antwoord	Aanpassingen bestemmingsplan
1	Bouwmogelijkheden zeilschool Mifune	De gemeenteraad heeft in het ontwerp veegbestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 het bebouwd grondoppervlak per watersportvereniging teruggebracht van 300 m2 naar 200 m2. Indiener verzoekt de raad om het bebouwd grondoppervlak per watersportvereniging te handhaven op 300 m2. Indiener geeft aan dat het voor hem niet mogelijk is om de exploitatie van zijn zeilschool sluitend te krijgen als er maar 200 m2 bebouwing mag worden gerealiseerd. In dat kader wijst indiener op het uitgangspunt uit de sportnota 'Sport op eigen benen' (2011) dat sportverenigingen financieel zelfstandig moeten zijn en in principe zonder gemeenschapsgeld moeten opereren. Indiener wijst erop dat in de sportnota ook staat dat de gemeente beweegaanbieder zoveel mogelijk zal faciliteren door bijvoorbeeld medewerking te verlenen aan planologische procedures.	De gemeenteraad heeft in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 per abuis bepaald dat per watersportvereniging maximaal 300 m2 bebouwing is toegestaan. De huidige clubgebouwen hebben een oppervlak van 142 m2 (surfclub), 155 m2 (catamaranclub) en 187 m2 (Mifune). Het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat in beginsel alleen de bestaande, onherroepelijk vergunde bebouwing en het bestaande, onherroepelijk vergunde gebruik worden bestemd en dat het bestemmingsplan in beginsel geen uitbreiding van de bouw- en gebruiksmogelijkheden toelaat. De enige uitzondering hierop vormen nieuwe ontwikkelingen waarvoor de gemeente voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan ruimtelijke kaders heeft vastgesteld. In het geval van de watersportverenigingen is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling waarvoor de gemeente ruimtelijke kaders heeft vastgesteld. De bestaande bebouwing dient daarom conserverend te worden bestemd. Het gegeven dat met 200 m2 bebouwing de exploitatie niet sluitend zou zijn te krijgen, is geen reden om af te wijken van het beginsel dat de huidige bebouwing en het huidige gebruik conserverend worden bestemd. Het belang van goede ruimtelijke ordening weegt bij het opstellen van het bestemmingsplan namelijk zwaarder dan het belang van de exploitatiemogelijkheden.	Geen

Staat van wijzigingen veegbestemmingsplan Landelijk Gebied 2013

Verbeelding

Volgnr.	Adres	Wijziging	Aanleiding	Motivering
1	Duinlustweg 22, Overveen	Bestemming Natuur-3 ter plaatse van het schuurtje ten zuiden van Kraantje Lek wordt gewijzigd in Horeca buiten bouwvlak	Ambtshalve	Het schuurtje wordt al jarenlang door restaurant Kraantje Lek gebruikt voor opslag. De bestemming Natuur is onjuist, omdat het niet wordt gebruikt ten behoeve van de bestemming natuur. Het dient daarom als een bijgebouw bij deze horeca-inrichting te worden bestemd.
2	Vogelenzangseweg 164, Vogelenzang	Het monumentale schuurtje naast de paardenbak krijgt een bouwvlak met een goot- en bouwhoogte van 3 resp. 5 meter en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument'.	Ambtshalve	Dit schuurtje, dat een monument is en al meer dan 200 jaar aanwezig is op deze plek, was per abuis niet in de verbeelding opgenomen.

Regels

Volgnr.	Artikelnr.	Wijziging	Aanleiding	Motivering
1	5.2.3 sub c en sub d	Toevoegen dat de bouwhoogte van de omheining en de lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak' niet meer dan 1,5 resp. 12 meter mag bedragen.	Ambtshalve	De paardenbak aan de Vogelenzangseweg 164 is in het ontwerp veegbestemmingsplan gelegaliseerd. Ten tijde van het ontwerp bestemmingsplan werd nog onderzocht of de bijbehorende lichtmasten ook kunnen worden gelegaliseerd. Inmiddels is duidelijk dat er geen belemmeringen zijn om de lichtmasten te legaliseren. Daarom wordt deze bepaling toegevoegd.
2	5.2.3 sub d	Toevoegen dat de bouw en aanleg van paardenbakken is niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – paardenbak'.	Ambtshalve	Toegevoegd in verband met de legalisering van de paardenbak aan de Vogelenzangseweg 164 (artikel 5.1.1 sub e en artikel 5.2.3 sub c en d).
3	13.6.2 sub d	Toevoegen: 'VVGB natuur, Vergunning Natuurbeschermingswet 1998 of vergunning Wet natuurbescherming'.	Ambtshalve	De formulering van dit artikel wordt in overeenstemming gebracht met de actuele bepalingen in de natuurwet- en regelgeving.
4	19.2.2 sub f	Het begrip 'carports' wordt vervangen door het begrip 'overkappingen'.	Ambtshalve	Het college wil de bouw van carports in voortuinen tegengaan, omdat hierdoor verrommeling kan plaatsvinden. Om te voorkomen dat er soortgelijke bouwwerken in de voortuin kunnen worden gebouwd die ook tot verrommeling leiden, is het begrip 'carport' gewijzigd in het begrip 'overkapping'.

Geheim

(vertrouwelijkheid opgeheven per 27 februari 2015)

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvergadering	:	19 februari 2015
Nummer	:	
Commissie	:	Commissie Grondgebied
Portefeuillehouder	:	wethouder J. Botter
Afdeling	:	Bouwen en Wonen
Opsteller	:	Mw. drs. A. Brandenburg
Productiedatum	:	19 januari 2015
Vaststellingsdatum	:	27 januari 2015
B&W		
Fatale datum	:	
Registratienummer	:	2014020167
Reg.nrs(s) bijlage(n)	:	Kaart plangebied voorbereidingsbesluit (2014020724) Planschaderisico analyse (2014020675) Beleidsnota ondersteunende horeca (2014013223)
Onderwerp	:	Vorbereidingsbesluit watersportverenigingen

Korte inhoud voorstel

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 is door een omissie bepaald dat de drie watersportverenigingen op het Bloemendaalse strand een clubgebouw van maximaal 300 m² mogen bouwen. De huidige clubgebouwen hebben een oppervlakte van 142 m² (surfclub), 155 m² (catamaranclub) en 137 m² (zeilschool Mifune). De ruime bouw mogelijkheden in combinatie met ruime mogelijkheden om ondersteunende horeca te exploiteren maken het mogelijk dat er horeca-activiteiten ontstaan die niet meer ondergeschikt zijn aan de watersportfunctie. Wij vinden dit een ongewenste ontwikkeling en stellen de raad daarom voor om in aanloop naar het opstellen van een reparatieplan Landelijk Gebied een voorbereidingsbesluit te nemen. Hierdoor worden eventuele omgevingsvergunningaanvragen voor het uitbreiden van de clubgebouwen aangehouden totdat er een herziening van het bestemmingsplan in procedure is gebracht. Het bestaande gebruik van de clubgebouwen mag bovendien niet worden gewijzigd, waardoor uitbreiding van de ondersteunende horeca-activiteiten binnen de huidige bebouwing wordt voorkomen.

Er dient voorkomen te worden dat een van de watersportverenigingen voorafgaand aan het in werking treden van het voorbereidingsbesluit een aanvraag omgevingsvergunning indient om nog gebruik te maken van de bouw- en gebruiksrechten uit het huidige bestemmingsplan. Daarom wordt geheimhouding opgelegd tot het moment van publicatie van het voorbereidingsbesluit.

1. Aanleiding

Op het Bloemendaalse strand zijn drie watersportverenigingen gevestigd, te weten een surfvereniging, een catamaranvereniging en zeilschool Mifune. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 is door een omissie vastgelegd dat elke watersportvereniging een clubgebouw met een footprint van maximaal 300 m² mag bouwen. Het huidige oppervlak aan bebouwing bedraagt 142 m² van de surfclub, 155 m² van de catamaranclub en 137 m² van zeilschool Mifune.

2. Probleem-en doelstelling/oplossingen/effecten

Probleemstelling

De watersportverenigingen hebben in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 de mogelijkheid gekregen om het vloeroppervlak van hun clubgebouwen uit te breiden. Tevens is in dit bestemmingsplan bepaald dat ondersteunende horeca bij watersportverenigingen is toegestaan. Het hiertoe te gebruiken vloeroppervlak is niet gelimiteerd, waardoor maximaal 49 % van het vloeroppervlak mag worden gebruikt voor ondersteunende horeca. Door deze bepalingen kunnen de watersportverenigingen in hun clubgebouwen maximaal 149 m² vloeroppervlak voor horecadoeleinden gebruiken. Wij vrezen dat hierdoor horeca-activiteiten ontstaan die niet meer ondergeschikt zijn aan de watersportfunctie.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 heeft de betreffende locatie de bestemming 'Recreatie'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor dagrecreatieve voorzieningen en activiteiten, strand en watersportrecreatie, met bijbehorende ondersteunende horeca bij watersportrecreatie. Dat betekent

dat het bestemmingsplan commerciële strandpaviljoens niet toelaat. Ondersteunende horeca houdt namelijk in dat de watersportverenigingen alleen drank en etenswaren mogen verstrekken aan personen die gebruik maken van hun sportfaciliteiten. Aangezien de ondersteunende horeca echter niet beperkt is tot een maximum oppervlakte bestaat het risico dat deze sportverenigingen zich toch ontwikkelen tot een horecagelegenheid.

Horeca-activiteiten die niet meer ondergeschikt zijn aan de watersportfunctie zijn om de onderstaande redenen ongewenst:

1. In de visie Bloemendaal aan Zee is vastgelegd dat er geen nieuwe kavels voor strandpaviljoens op het Bloemendaalse strand worden uitgegeven. Door horeca activiteiten toe te laten die niet meer ondergeschikt zijn aan de watersportfunctie, ontstaat er mogelijk op de langere termijn toch een nieuw strandpaviljoen.
2. Er kan oneerlijke concurrentie met de commerciële strandpaviljoens bij de kop van de Zeeweg en strandpaviljoen Parnassia ontstaan. Deze paviljoens betalen een commerciële huurprijs gebaseerd op horecaexploitatie, terwijl de watersportverenigingen een huur betalen die ze via subsidie volledig terugontvangen.
3. Een groter oppervlak aan horeca-activiteiten leidt tot een toename in de bevoorradingsbehoefte. Toevoer naar de watersportverenigingen is alleen mogelijk via de hoofdafgang bij de kop van de Zeeweg. Op dit moment vindt de bevoorrading van de watersportverenigingen plaats met personenauto's. Bij een intensivering van de horeca-activiteiten zal zwaarder en/of meer intensief bevoorradingstransport nodig zijn. De route langs de daar gevestigde horecapaviljoens en aanwezige badgasten is daar niet op berekend.

Doelstelling

Het doel is om te voorkomen dat in de clubgebouwen horeca-activiteiten ontstaan die niet meer ondergeschikt zijn aan de watersportfunctie.

Oplossing

De oplossing is tweeledig. In de eerste plaats moet het maximaal toegestane oppervlak aan ondersteunende horeca worden beperkt. Ons college heeft daarom beleidsregels ondersteunende horeca vastgesteld, waarin is bepaald dat het toegestane oppervlak aan ondersteunende horeca 20% tot een maximum van 40 m² mag bedragen. Tevens zijn regels gesteld met betrekking tot reclame-uitingen. De notitie met beleidsregels treft u in de bijlagen aan. Deze beleidsregels worden opgenomen in het nog op stellen reparatieplan Landelijk Gebied 2013.

In de tweede plaats moet de maximaal toegestane footprint aan bebouwing per watersportvereniging in het bestemmingsplan worden beperkt tot ten hoogste de bestaande oppervlakte. Uw raad kan dit corrigeren in het nog op te stellen reparatieplan Landelijk Gebied 2013.

Om te voorkomen dat de watersportverenigingen voorafgaand aan de ter visie legging van het ontwerp reparatieplan al een aanvraag omgevingsvergunning indienen om gebruik te maken van de huidige bouwrechten en/of het huidige oppervlak aan ondersteunende horeca uitbreiden, stellen wij uw raad voor een voorbereidingsbesluit te nemen.

Als uw raad een voorbereidingsbesluit neemt, geldt er een aanhoudingsplicht voor omgevingsvergunningaanvragen en mag het gebruik van de gronden en opstallen niet gewijzigd worden. De watersportverenigingen kunnen dan geen gebruik maken van de bouwrechten uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. Evenmin kunnen zij het oppervlak aan ondersteunende horeca uitbreiden.

Een voorbereidingsbesluit vervalt indien niet binnen een jaar een ontwerp bestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Dit betekent dat uw raad binnen een jaar een ontwerp reparatieplan Landelijk Gebied ter visie moet leggen, waarin de footprint van de clubgebouwen wordt beperkt en het oppervlak aan ondersteunende horeca wordt gelimiteerd tot 20% tot een maximum van 40 m².

Effecten

Het effect is dat de watersportverenigingen tot de vaststelling van het reparatieplan Landelijk Gebied 2013 zowel de bebouwing als de ondersteunende horeca niet kunnen uitbreiden.

3. Financiële aspecten/risico's

Adviesbureau Langhout en Wiarda heeft in opdracht van ons college een planschaderisico analyse uitgevoerd. De conclusie is dat er voor de watersportverenigingen geen planschade optreedt als gevolg van het vaststellen van een voorbereidingsbesluit in combinatie met het beperken van de bouw mogelijkheden. De planschade risicoanalyse hebben wij bijgevoegd.

Tevens adviseren wij u om geheimhouding op te leggen totdat het besluit is gepubliceerd. Een voorbereidingsbesluit treedt pas in werking nadat het is gepubliceerd. Publicatie vindt plaats op 26 februari 2015. Als het stuk in de tussenliggende periode al openbaar wordt, bestaat het risico dat de betreffende watersportvereniging voor 26 februari al een aanvraag omgevingsvergunning indient om nog gebruik te maken van de huidige bouwrechten.

Het college heeft de stukken onder geheimhouding verstrekt op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet juncto artikel 10, tweede lid, onder g van de Wet openbaarheid van bestuur (om te voorkomen dat derden onevenredig worden bevoordeeld of benadeeld). Openbare besluitvorming lokt immers mogelijk een aanvraag omgevingsvergunning van de watersportverenigingen uit, die daardoor bevoordeeld worden met een groter clubgebouw, waarin een groter oppervlak aan ondersteunende horeca mogelijk is. De bestaande horecapaviljoens worden hierdoor benadeeld, omdat dit tot oneerlijke concurrentie leidt. Wij verzoeken u op uw raadsvergadering de geheimhouding te bekrachtigen aangezien de geheimhouding anders ingevolge artikel 25, derde lid van de Gemeentewet komt te vervallen. De geheimhouding blijft vervolgens bestaan totdat het voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd. Een voorbereidingsbesluit kan namelijk pas in werking treden nadat het is gepubliceerd.

4. Communicatie aspecten

Dit voorbereidingsbesluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in het weekblad Zuid-Kennemerland en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. De watersportverenigingen worden schriftelijk op de hoogte gesteld van dit voorbereidingsbesluit.

5. Voorstel

Wij stellen u voor:

1. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 wordt voorbereid voor het in de bijgevoegde plankaart (NL.IMRO.0377.LG2013VB-ow01.1) aangewezen gebied;
2. te bepalen dat ondersteunende horeca ten hoogste 20% van de oppervlakte tot een maximum van 40 m² mag bedragen;
3. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit met ingang van 26 februari 2015 in werking treedt;
4. op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet om de op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub g van de Wet openbaarheid bestuur opgelegde geheimhouding ten aanzien van dit voorstel en de daarbij behorende bijlagen te bekrachtigen;
5. de geheimhouding op dit besluit en de daarbij behorende bijlagen op grond van artikel 25 lid 4 van de Gemeentewet met ingang van 26 februari 2015 op te heffen.

6. Uitvoering

In artikel 3.40 Awb is bepaald dat een besluit niet in werking treedt voordat het bekend is gemaakt. Dit voorbereidingsbesluit kan daarom niet eerder in werking treden dan de dag waarop het gepubliceerd wordt. De geheimhouding op dit besluit geldt daarom tot en met 26 februari 2015, de dag waarop het besluit gepubliceerd wordt. Op die dag worden de watersportverenigingen schriftelijk op de hoogte gesteld van dit besluit.

Een voorbereidingsbesluit vervalt indien niet binnen een jaar na de datum van inwerkingtreding een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd en kan niet worden verlengd. Uw raad dient daarom uiterlijk 25 februari 2016 een ontwerp herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 ter visie te leggen. Indien niet binnen een jaar een ontwerp herziening ter visie wordt gelegd, moet ons college alsnog een besluit nemen op eventuele omgevingsvergunningaanvragen die in de tussenliggende periode in het plangebied zijn ingediend en kunnen de watersportverenigingen alsnog maximaal 49 % van het vloeroppervlak van de clubgebouwen gebruiken voor ondersteunende horeca.

Ons college heeft de mogelijkheid om de aanhoudingsplicht te doorbreken indien er een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend die in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013.

Tegen een voorbereidingsbesluit staat geen bezwaar en beroep open.

Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

A. Emmens-Knol , burgemeester.

Q. Meijer , secretaris.

Advies Commissie

Na enige discussie stemt de commissie in met bespreking van het agendapunt in beslotenheid.

De commissie is niet verdeeld over de onwenselijkheid van horeca bij de watersportvereniging, dit wordt als onwenselijk gezien.

De commissie is wel verdeeld over de vraag of dit in beslotenheid besproken en besloten moet worden.

De voorzitter concludeert dat het onderwerp als besprekspunt naar de raad van 19 februari 2015 kan, waarbij ook gesproken zal worden over de noodzaak van bespreking in beslotenheid.

De voorzitter legt de aanwezigen conform artikelen 86 en 23 van de gemeentewet geheimhouding op op de stukken en het besprokene, die door de raad op 19 februari 2015 bekrachtigd zal worden.

De raad der gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 januari 2015;

b e s l u i t:

1. te verklaren dat een herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 wordt voorbereid voor het in de bijgevoegde plankaart (NL.IMRO.0377.LG2013VB-ow01.1) aangewezen gebied;
2. te bepalen dat ondersteunende horeca ten hoogste 20% van de oppervlakte tot een maximum van 40 m² mag bedragen;
3. te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit met ingang van 26 februari 2015 in werking treedt;
4. Gelet op het belang als bedoeld in artikel 10 lid 2 sub g van de Wet openbaarheid bestuur de geheimhouding ten aanzien van dit voorstel en de daarbij behorende bijlagen, alsmede het behandelde op raadsvergadering, te bekrachtigen;
5. de geheimhouding op dit besluit en de daarbij behorende bijlagen op grond van artikel 25 lid 4 van de Gemeentewet met ingang van 26 februari 2015 op te heffen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Bloemendaal,
gehouden op 19 februari 2015



, voorzitter



, griffier

Besluit raad: aangenomen

Stemmen voor: 12

Stemmen tegen:

Afwezig: 7 PvdA (1), CDA (2), LB (3), HvB (1)

Planologische risicoanalyse

Kenmerk : T-7230
Datum : 2 juni 2014

Opdrachtgever:

Burgemeester en wethouders
van gemeente Bloemendaal
Postbus 201
2050 AE Overveen

Inhoudsopgave

- 1. Aanleiding tot het advies..... 2**
- 2. Procedure; van toepassing zijnde recht..... 2**
- 3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse..... 2**
- 4. Overwegingen van de adviseur**
 - 4.1. Ontvankelijkheid..... 2
 - 4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak..... 2
 - 4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes..... 5
 - 4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hogte schadevergoeding.....7
- 5. Planschademanagement.....7**
- 6. Conclusie..... 8**

1. Aanleiding tot het advies.

Door burgemeester en wethouders van gemeente Bloemendaal is verzocht een globale planologische risicoanalyse te verrichten in verband met het voornemen om de bouwrechten van de watersportverenigingen aan het Bloemendaalse strand te beperken.

De adviseur die het advies uitbrengt is mr. T.A.P. Langhout, onafhankelijk planschade- en ont-eigeningsdeskundige, beëdigd rentmeester NVR en gecertificeerd registertaxateur RT, partner bij Langhout & Wiarda juristen en rentmeesters te Oranjewoud.

Het correspondentieadres is: Adviesgroep Langhout & Wiarda juristen, Heidelaan 15-B, 8453 XG Oranjewoud.

Telefoonnummer : 0513 - 650665
Telefaxnummer : 0513 - 629255
E-mailadres : tapl@langhoutwiarda.nl
Website : www.langhoutwiarda.nl

De planologische risicoanalyse geeft aan opdrachtgever een indicatie omtrent de te verwachten planschade in verband met het beperken van bouwrechten. De adviseur aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid jegens opdrachtgever of derden met betrekking tot deze analyse. Door Langhout & Wiarda worden algemene voorwaarden gehanteerd waaronder de dienstverlening plaatsvindt. Deze algemene voorwaarden treft u aan op onze website. U kunt de algemene voorwaarden daar raadplegen. Op uw verzoek worden de algemene voorwaarden graag kosteloos aan u toegezonden.

2. Procedure; van toepassing zijnde recht.

In verband met het feit dat het in casu gaat om een planologische risicoanalyse komen procedurele aspecten in deze advisering niet aan de orde. Het van toepassing zijnde recht is de Wet ruimtelijke ordening van 20 oktober 2006, Stb. 566.

3. Toelichting opdrachtgever en onderzoek ter plaatse.

De opdracht is mondeling toegelicht door de heer J. Rozema, werkzaam bij opdrachtgever.

4. Overwegingen van de adviseur.

4.1. Ontvankelijkheid.

Gelet op de status van het advies, het gaat om een planologische risicoanalyse vooruitlopend op een potentiële planologische maatregel, behoeft op de ontvankelijkheid niet te worden ingegaan.

4.2. Ten aanzien van de hoofdzaak.

Allereerst zal ik nagaan of sprake is van een planologische verslechtering als bedoeld in de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel, die de wijziging mogelijk maakt.

Hoofdstuk 6. Financiële bepalingen

Afdeling 6.1. Tegemoetkoming in schade

Artikel 6.1

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.
2. Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:
 - a. een bepaling van een bestemmingsplan, beheersverordening of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid;
 - b. een bepaling van een wijziging krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder a, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, tweede lid, of van een uitwerking krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder b, of een nadere eis krachtens artikel 3.6, eerste lid, onder d;
 - c. een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, c of g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - d. de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.3, eerste lid, of 3.4 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - e. een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, of 2.11, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - f. een bepaling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder c, 2.11, eerste lid, of 2.12, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - g. een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4.
3. De aanvraag bevat een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.
4. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in het tweede lid, onder a, b, c, e, f of g, moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment waarop die oorzaak onherroepelijk is geworden.
5. Een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van een aanhouding als bedoeld in het tweede lid, onder d, kan eerst, en moet worden ingediend binnen vijf jaar na terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.
6. Schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, wordt eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit.

Artikel 6.2

1. Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.
2. In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:
 - a. van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
 - b. van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is:
 - 1°. van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
 - 2°. van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 6.3 Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:

- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
- b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Artikel 6.4

1. Van de indiener van de aanvraag heffen burgemeester en wethouders een recht.
2. Burgemeester en wethouders wijzen de indiener van de aanvraag op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mee dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de mededeling dient te zijn bijgeschreven op de rekening van de gemeente dan wel op de aangegeven plaats dient te zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort, verklaren zij de aanvraag niet-ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat de indiener in verzuim is geweest.
3. Het recht bedraagt € 300, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd.
4. Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders aan de indiener het door hem betaalde recht terug.
5. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer van de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6.4a

1. Voor zover schade die op grond van de artikelen 6.1 tot en met 6.3 voor tegemoetkoming in aanmerking zou komen, haar grondslag vindt in een besluit op een verzoek om ten behoeve van de verwezenlijking van een project bepalingen in een bestemmingsplan op te nemen of te wijzigen dan wel een omgevingsvergunning te verlenen voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, anders dan bedoeld in artikel 6.8 of 6.9, kunnen burgemeester en wethouders met de verzoeker overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt.
2. De verzoeker die een overeenkomst als bedoeld in het eerste lid heeft gesloten, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan dan wel de verlening van de omgevingsvergunning waarom hij heeft verzocht.
3. Degene die een financieel belang heeft bij de vaststelling van een exploitatiebijdrage, als bedoeld in artikel 6.17, eerste lid, of de herberekening daarvan, is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om tegemoetkoming op grond van artikel 6.1 terzake van de vaststelling van het bestemmingsplan, de wijziging of de uitwerking, dan wel terzake van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken indien de tegemoetkoming financiële gevolgen kan hebben voor de exploitatiebijdrage of de herberekening daarvan.

Artikel 6.5

Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 toekennen, vergoeden burgemeester en wethouders daarbij tevens:

- a. de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand;
- b. de wettelijke rente, te rekenen met ingang van de datum van ontvangst van de aanvraag.

Artikel 6.6

1. Indien provinciale staten met toepassing van artikel 3.26, eerste lid, een inpassingsplan vaststellen, of gedeputeerde staten een omgevingsvergunning verlenen voor een project van provinciaal belang waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, treden gedeputeerde staten voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.
2. Indien Onze Minister met toepassing van artikel 3.28, eerste lid, een inpassingsplan vaststelt, of een omgevingsvergunning verleent voor een project van nationaal belang waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, treedt hij voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.
3. Indien Onze Minister gezamenlijk met Onze aangewezen Minister een besluit als bedoeld in het tweede lid neemt, treedt Onze aangewezen Minister voor de toepassing van de bij of krachtens deze afdeling gestelde regels in de plaats van burgemeester en wethouders.

4. Bij toepassing van dit artikel wordt de aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade ingediend bij burgemeester en wethouders. Deze dragen ervoor zorg dat de aanvraag onverwijld wordt doorgezonden naar het desbetreffende bestuursorgaan dat op de aanvraag beslist. Het recht, genoemd in artikel 6.4, wordt geïnd door het beslissend bestuursorgaan; de gemeentelijke verordening, bedoeld in artikel 6.4, derde lid, is hierop niet van toepassing.
5. Dit artikel is van overeenkomstige toepassing op tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, onder e.

Artikel 6.7

Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inrichting en behandeling, en nadere regels omtrent de indiening, de motivering en de wijze van beoordeling, van een aanvraag voor een tegemoetkoming in de schade. Die regels kunnen de verplichting voor de gemeenteraad en provinciale staten inhouden hieromtrent een verordening vast te stellen.

4.2.1. Vergelijking van de planologische regimes.

Voor de beoordeling van de vraag of er schade ontstaat ten gevolge van het rechtskracht verkrijgen van de planologische maatregel als hiervoor aangegeven, dient de nieuwe (schadeveroorzakende) planologische maatregel te worden vergeleken met het vigerende planologische regime.

Het vigerende planologisch regime.

In het kader van de planologische risicoanalyse dient als uitgangspunt te worden genomen het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2013". Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013. Ingevolge dit plan hebben de gronden waarop de planologische wijziging plaats gaat vinden de bestemming "Recreatie".

De voor "**recreatie**" aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen en activiteiten, strand en watersportrecreatie, met bijbehorende ondersteunende horeca bij watersportrecreatie, wegen en paden, waterlopen en watergangen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeerterreinen.

Ten aanzien van bebouwing is voor zover relevant ondermeer het volgende bepaald. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In afwijking hiervan geldt het volgende. Er zijn maximaal 13 strandhuisjes toegestaan, bestemd voor periodiek recreatief woonverblijf, met een bebouwd grondoppervlak van ten hoogste 40 m² per strandhuisje en een maximale bouwhoogte van 3 meter, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatiestrandhuisjes". **Er zijn maximaal 3 clubgebouwen voor watersportverenigingen toegestaan, met een bebouwd grondoppervlak van ten hoogste 300 m² per watersportvereniging en een maximale bouwhoogte van 4 meter.** Er is één gebouw voor de reddingsbrigade toegestaan, met een bebouwd grondoppervlak van ten hoogste 60 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1.20 meter bedragen. De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 4 meter bedragen. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 4 meter bedragen. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen. De bouwhoogte van windschermen mag niet meer dan 1.80 meter bedragen.

Voor de volledige voorschriften wordt verwezen naar het bestemmingsplan.

Het nieuwe planologische regime.

Het nieuwe planologische regime betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2013" waarbij voor de watersportclubs het maximale oppervlak aan gebouwen wordt teruggebracht naar maximaal 150 m² per watersportclub.

Op het Bloemendaalse strand zijn drie watersportverenigingen gevestigd: Zeilschool Mifune, een surfvereniging en een catamaranvereniging. Met de 300 m² in het vigerende bestemmingsplan is abusievelijk veel meer toegestaan dan feitelijk aan de 3 watersportverenigingen vergund is. Burgemeester en wethouders willen voorkomen dat de gebouwen op korte termijn worden vergroot en willen een beperking tot maximaal 150 m² per watersportclub.

Vergelijking.

Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken. Hieronder zal ik de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van het huidige planologische regime vergelijken met die van het nieuwe planologische regime.

Als gevolg van de beoogde planologische wijziging worden de bebouwingsmogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt teruggebracht. Onder het vigerende bestemmingsplan is per watersportvereniging één clubgebouw toegestaan met een bebouwd grondoppervlak van maximaal 300 m² en een maximale bouwhoogte van 4 meter. Feitelijk zijn opstallen van 144 m² (de surfclub), 120 m² (de catamaranclub) en 137 m² (zeilschool Mifune) aanwezig.

In zijn algemeenheid geldt dat indien bebouwingsmogelijkheden komen te vervallen een planologische verslechtering en in beginsel schade optreedt.

De schades die zouden kunnen optreden bestaan uit vermogensschade en inkomensschade.

Vermogensschade.

De hiervoor genoemde verenigingen huren de gronden van de gemeente Bloemendaal. Een huurder kan geen vermogensschade leiden. Door een eventuele waardevermindering van de gronden wordt de huurder immers niet in zijn vermogen getroffen. Deze waardevermindering treft de verhuurder.

Conclusie:

Voor de huurders zal geen vermogensschade optreden als gevolg van de beoogde planologische wijziging.

Inkomensschade.

De uitbreidingsmogelijkheden die de verenigingen bij de planologische wijziging in 2013 hebben gekregen zijn door de verenigingen nog niet benut. Ook zijn er geen aanvragen tot het verkrijgen van omgevingsvergunningen ingediend.

Ik ben de mening toegedaan dat in casu sprake is van toekomstige inkomensschade, dat wil zeggen, inkomensschade als gevolg van een exploitatie die op het moment van de peildatum nog niet is aangevangen en dat deze niet voor vergoeding op grond van artikel 6.1 Wro in aanmerking komt. Zie onder andere AbRS 15 februari 2006, nr. 200504305/1 en AbRS 16 maart 2005, nr. 200400527/1.

Andere omstandigheden die al beperkingen met zich meebrengen.

Voorts wijs ik nog op het volgende. De verenigingen hebben huurovereenkomsten gesloten met de gemeente Bloemendaal.

Catamaranclub.

In de huurovereenkomst tussen de gemeente Bloemendaal en de catamaranclub is de volgende bepaling opgenomen:

“De te plaatsen en door burgemeester en wethouders goed te keuren opstal(en) mag (mogen) slechts bestaan uit één bouwlaag, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen (artikel 6)”.

Naar mijn mening vloeien uit de huurovereenkomst, voorzover in casu relevant, geen beperkingen voort met betrekking tot de oppervlakte van de op te richten opstallen. Het goedkeuringsvoorbehoud ziet mijns inziens niet op de oppervlakte maar op het beoogde gebruik en welstandsaspecten.

Windsurfclub.

In de huurovereenkomst tussen de gemeente Bloemendaal en de windsurfclub is de volgende bepaling opgenomen:

“De te plaatsen en door burgemeester en wethouders goed te keuren opstal(en) mag (mogen) slechts bestaan uit één bouwlaag, waarvan de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen (artikel 6)”.

Naar mijn mening vloeien uit de huurovereenkomst, voorzover in casu relevant, geen beperkingen voort met betrekking tot de oppervlakte van de op te richten opstallen. Het goedkeuringsvoorbehoud ziet mijns inziens niet op de oppervlakte maar op het beoogde gebruik en welstandsaspecten.

Uit de huurovereenkomst met de Stichting Rekreatie Sport vloeien eveneens geen beperkingen voort met betrekking tot de oppervlakte van de op te richten opstallen.

4.2.2. Schade/schade ten laste van verzoeker/hoogte schadevergoeding.

Als gevolg van de planologische wijziging zal voor de 3 watersportclubs geen planschade optreden. Om die reden behoeven vragen met betrekking tot de vergoedbaarheid van de schade niet meer beantwoord te worden.

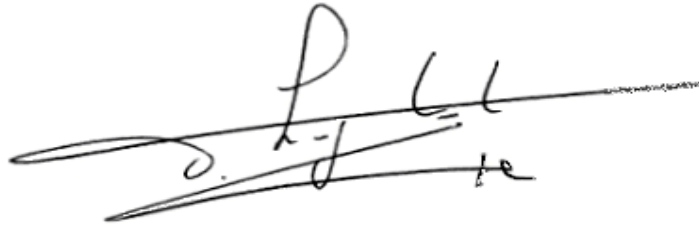
5. Planschademanagement.

Het planschademanagement is dat deel van het planschadevergoedingsrecht, dat betrekking heeft op het beperken en eventueel voorkomen van planschade. In casu geeft dit aspect geen aanleiding tot het maken van specifieke opmerkingen.

6. Conclusie.

Als gevolg van de planologische wijziging zal geen planschade optreden.

Oranjewoud, 2 juni 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T.A.P. Langhout', written over a horizontal line.

Mr. T.A.P. Langhout

Onafhankelijk planschade- en onteigeningsdeskundige, beëdigd rentmeester NVR,
gecertificeerd registertaxateur RT

Bijlage bij Raadsvoorstel:

samenvoegdocument principebesluit paardenbak Vogelenzangseweg 164, incl. bijlagen

Aan burgemeester en wethouders

Portefeuillehouder	:	wethouder R. Kruijswijk
Afdeling	:	Bouwen en Wonen - J. Rozema
Product	:	07. Ruimtelijke ordening/Volkshuisvesting
Subproduct	:	07.1 Bestemmingsplannen
Onderwerp	:	principeverzoek Vogelenzangseweg 164
Overveen	:	8 april 2015
Registratienummer	:	2015041046
Registratienum- mer(s) bijlage(n)	:	2014059657 (principeverzoek) 2015041997/ 2015041998 (tekeningen paardenbak en perceel) 2015042012 (vergunning paardenbak 1998) 2008019267 (principebesluit Landbouw in verbrede vormen 2008) 2008021322 (inrichtingsschets Landbouw in verbrede vormen 2008) 2014006558 (stedenbouwkundig advies) 2015043790 (eindbrief)

BESLUIT genomen door B&W d.d. 12 mei 2015

principeverzoek Vogelenzangseweg 164

Het college besluit in principe medewerking te verlenen aan het legaliseren van de paardenbak aan de Vogelenzangseweg 164 te Vogelenzang.

Tekst collegebrief

<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>
n.v.t.	Nynke Jelles (stedenbouw), Jacqueline de Haan (RO jurist)	College	Uitsluitend B&W	n.v.t. n.v.t.	n.v.t. n.v.t.	Ja	brief	Nee

Afschriften aan:

DIV

Bespreken in B&W:	Nee
-------------------	-----

1. Aanleiding

Op 2 september 2013 heeft Collo architecten namens de heer Van der Peet een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van de paardenbak op het perceel Vogelenzangseweg 164 te Vogelenzang, die daar in 1997 zonder de daarvoor benodigde vergunning is aangelegd. De paardenbak is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. Er is een afwijking van het bestemmingsplan nodig om de paardenbak te legaliseren.

De aanvraag is beoordeeld door team Ruimtelijke Ordening. Naar aanleiding van de beoordeling en het bestuurlijke standpunt daarover, heeft de aanvrager in overleg met team Ruimtelijke Ordening op 28 augustus 2014 de aanvraag ingetrokken en opnieuw ingediend als een principeverzoek. Dit wordt nader toegelicht onder het kopje ´vertrouwensbeginsel´ op pagina 4.

Dit collegeadvies heeft betrekking op het principeverzoek d.d. 28 augustus 2014.

2. De probleemstelling

Volgens de aanvrager is de paardenbak in 1997 gerealiseerd. De paardenbak heeft een oppervlak van 1.232 m² en wordt voor bedrijfsmatige doeleinden gebruikt (zie ook www.stal-sgravenweg.nl). Rondom de paardenbak staan een houten hek (1,35 m hoog) en zes lichtmasten (11,37 m hoog).

De locatie waar de paardenbak is gesitueerd heeft de bestemming Agrarisch met Waarden – Natuur en Landschap. In artikel 5.2.3 is bepaald dat de bouw en aanleg van paardenbakken op gronden met deze bestemming niet is toegestaan. Het college kan afwijking van het bestemmingsplan verlenen voor het bouwen en aanleggen van een paardenbak als daarbij wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 5.4 lid b.

De paardenbak voldoet echter niet aan de voorwaarden uit artikel 5.4 lid b. In dit artikel is bepaald dat een paardenbak ten hoogste 800 m² mag zijn, uitsluitend hobbymatig mag worden gebruikt en dat er geen lichtmasten zijn toegestaan.

3. De doelstelling

Het doel is om te beoordelen of er in principe medewerking kan worden verleend aan een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan teneinde de paardenbak te legaliseren.

4. De oplossingen

Een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan, dient te worden beoordeeld aan de hand van de beoordelingsprincipes die zijn vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Nota ruimtelijke beoordeling 2010. Deze beoordeling bestaat uit vier stappen:

1. *Beleidsstoets*: eerst wordt beoordeeld of het planologisch beleid van de gemeente Bloemendaal ruimte biedt om mee te werken aan het verzoek. Tevens wordt in deze fase beoordeeld of er sprake is van een bijzondere omstandigheid.
2. *Ruimtelijke kwaliteitstoets*: als de beleidsstoets positief is, wordt er een ruimtelijke kwaliteitstoets uitgevoerd. In deze fase worden, voor zover van toepassing, de stedenbouwkundige inpassing, de verkeerseffecten, de parkeeroplossing, het effect op de cultuurhistorische waarden en het effect op het aanwezige groen beoordeeld. De ruimtelijke kwaliteitstoets wordt alleen uitgevoerd als de beleidsstoets positief is.
3. *Toets aan wet- en regelgeving*: indien is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aantoonbaar verbetert, wordt getoetst of het verzoek voldoet aan alle relevante sectorale wet- en regelgeving. De toets aan de wet- en regelgeving wordt alleen uitgevoerd als de ruimtelijke kwaliteitstoets positief is.
4. *Kostenverhaal*: indien is aangetoond dat de van toepassing zijnde sectorale wet- en regelgeving geen belemmering vormt om gevraagde vergunning te verlenen, dient de aanvrager een overeen-

komst met de gemeente af te sluiten om het kostenverhaal te verzekeren. De gemeente start pas een planologische procedure op, nadat er een kostenverhaalsovereenkomst is afgesloten.

Beleidsstoets

Uw college heeft op 24 november 1998 een vergunning met vrijstelling verleend voor de aanleg van een paardenbak in de noordwest hoek van het perceel (bijlage 2015042012). De exacte afmetingen van deze paardenbak kunnen niet worden afgeleid uit deze vergunning. De vergunning is in de vorm van een aanduiding opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002. Deze aanduiding heeft een oppervlak van 1.320 m².

Omdat er in 1998 een vergunning is verleend voor de aanleg van een paardenbak en deze paardenbak vervolgens in de vorm van een aanduiding van 1.320 m² in het bestemmingsplan is opgenomen, hoeft er geen beleidsstoets meer te worden uitgevoerd. Aan de beleidsmatige afweging of er al dan niet een paardenbak op het perceel mag worden aangelegd, kan immers geen betekenis worden toegekend, omdat de gemeente al toestemming heeft verleend voor de aanleg van een paardenbak.

De paardenbak in echter de noordoost hoek van het erf gesitueerd, terwijl deze is vergund in de noordwesthoek. Een mogelijke verklaring voor deze discrepantie is dat de toenmalige eigenaar van de pensioinstelling de paardenbak zonder vergunning in de noordoosthoek heeft aangelegd, vervolgens een aanvraag heeft gedaan om de paardenbak te legaliseren op de vergunde locatie, maar de paardenbak daarna nooit heeft verplaatst.

Omdat de paardenbak is vergund in de noordwesthoek, moet in het kader van dit principeverzoek worden beoordeeld of de situering van de paardenbak in de noordoost hoek al dan niet een ruimtelijke kwaliteitsverbetering is. De gemeente kan alleen meewerken aan het verzoek tot legalisering als de aanleg van een paardenbak op deze locatie als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan worden aangemerkt ten opzichte van de eerder vergunde locatie.

Ruimtelijke kwaliteitstoets

Aan de stedenbouwkundig adviseur is gevraagd of de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie aantoonbaar verbetert door de aanwezigheid van een paardenbak in vergelijking met de situatie dat er op deze locatie geen paardenbak aanwezig zou zijn. De stedenbouwkundig adviseur geeft aan dat dit niet het geval is. De Vogelenzangse strandvlakte wordt gekenmerkt door de voor deze omgeving uitzonderlijke openheid. Openheid is een kwetsbare kwaliteit. Een relatief kleine toevoeging, zoals beplanting, caravans, paardenwagens en dichtere of hogere hekken, kan al een aantasting zijn.

De boerderijen zijn herkenbare, solitaire elementen in de open ruimte, compact en meestal omzoomd door boomsingels. Om die reden zijn er in het bestemmingsplan Landelijk Gebied dan ook beperkingen gesteld voor paardenbakken met betrekking tot o.a. de afstand tot het eigen bouwvlak (maximale afstand) en het naburige bouwvlak (minimale afstand).

Ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit geldt in deze gebiedstypologie: hoe compacter de boerderij met bijbehorende elementen rond het erf, hoe meer behoud van de gebiedstypologie (strandvlakte met kenmerkende openheid) en hoe hoger beeldkwaliteit. Ook al is een paardenbak een ondergeschikte toevoeging, in zijn totaliteit heeft het een negatief effect op het totaalbeeld. De geplaatste lichtmasten en spiegels verstoren het beeld overigens het meest.

De stedenbouwkundig adviseur geeft aan dat de paardenbak op de aangevraagde plek evenmin een verbetering is ten opzichte van de vergunde plek. Een paardenbak op de vergunde plek zou een minder versnipperd totaalbeeld met zich mee brengen. Rond het grootste deel van het achtererf van de boerderij bevindt zich een groensingel, waardoor een paardenbak op deze locatie geheel of bijna geheel aan het zicht wordt onttrokken.

Handhaven

Nu de ruimtelijke kwaliteitstoets negatief is, biedt de nota ruimtelijke beoordeling geen ruimte om medewerking te verlenen aan de legalisatie van de paardenbak op huidige locatie. Indien uw college besluit

om de paardenbak niet te legaliseren, dient de aanvrager deze te verwijderen. Hij heeft de mogelijkheid om de paardenbak daarbij te verplaatsen naar de in 1998 vergunde locatie, omdat deze vergunning nog steeds geldig is. Indien de aanvrager de paardenbak niet verwijderd, dient uw college een handhavingstraject op te starten.

De aanvrager heeft op 2 september 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om de paardenbak op de huidige locatie te legaliseren. Team Ruimtelijke Ordening heeft de aanvrager in juli 2014 geïnformeerd dat het ambtelijk advies op deze aanvraag negatief is, omdat de paardenbak op de huidige locatie niet als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de vergunde locatie kan worden aangemerkt. Team RO heeft de aanvrager daarbij de suggestie gedaan om de paardenbak te verplaatsen naar de vergunde locatie of een andere een locatie binnen de groensingel. De aanvrager geeft echter aan dat er te weinig ruimte is om de paardenbak naar een locatie binnen de groensingel te verplaatsen. Ter plaatse van de locatie die in 1998 is vergund, kan inmiddels geen paardenbak meer worden aangelegd, omdat hier een serrestal is gebouwd.

Team RO heeft aan de RO-jurist gevraagd of handhavend optreden al dan niet in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De paardenbak ligt immers al 20 jaar op deze locatie. Uw college was al die tijd op de hoogte van de illegale situatie en heeft in die tijd tweemaal een besluit op een aanvraag genomen die betrekking had op de paardenbak. De gemeenteraad heeft bovendien in 2011 een postzegelbestemmingsplan opgesteld voor het perceel Vogelenzangseweg 164. Deze besluiten worden onder het kopje vertrouwensbeginsel toegelicht.

De RO-jurist geeft aan dat het gegeven dat een illegale situatie met medeweten van de gemeente circa 20 jaar blijft voortbestaan, uw college niet ontslaat van haar plicht tot handhaving. Dit gegeven verzwaart echter wel de motiveringsplicht. Maar daar staat tegenover dat de aanvrager een vergunning heeft om de paardenbak op een andere locatie op het perceel aan te leggen. Als uw college handhavend zou optreden, dan heeft de aanvrager juridisch gezien de mogelijkheid om de paardenbak te verplaatsen. Dat de aanvrager daar in beginsel niet toe bereid is, doet aan dat gegeven geen afbreuk.

Vertrouwensbeginsel

Wel is team RO van mening dat handhaven in strijd is met het vertrouwensbeginsel. Uw college heeft bij de aanvrager in de loop der jaren de verwachting gewekt dat u niet zou gaan handhaven.

In de eerste plaats heeft u in 1998 een vergunning verleend om de paardenbak aan te leggen op de vergunde locatie. De aanvrager heeft de paardenbak vervolgens niet verplaatst, maar uw college heeft geen handhavingstraject opgestart om de paardenbak op de huidige locatie te verwijderen.

In 2007 heeft de aanvrager een principeverzoek ingediend om het bedrijfsplan 'landbouw in verbrede vormen' te kunnen realiseren (bijlage 2008021322). In dit plan werd de paardenbak op de huidige locatie gehandhaafd en werd op de vergunde locatie een serrestal gebouwd. Uw college heeft in 2008 besloten om ter ondersteuning van dit plan medewerking te verlenen aan de bouw van genoemde serrestal op de locatie waar de paardenbak was vergund (bijlage 2008021322). Door dit besluit kan de paardenbak niet meer worden verplaatst naar de vergunde locatie. Bovendien heeft uw college in het principebesluit d.d. 18 november 2008 nogmaals geconstateerd dat de paardenbak zonder vergunning op de aangevraagde locatie is gesitueerd, maar daarover geen besluit genomen. Met het principebesluit d.d. 18 november 2008 heeft u bij de aanvrager de verwachting gewekt dat de paardenbak op deze locatie gelegaliseerd zou worden.

Om uitvoering te geven aan het principebesluit heeft de gemeenteraad in 2001 het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 4^e herziening vastgesteld. In dit bestemmingsplan is ter plaatse van de vergunde locatie een serrestal bestemd. De vergunde paardenbak in het dit bestemmingsplan wegbestemd. Dit is in strijd het rechtszekerheidsbeginsel, omdat de vergunning voor de paardenbak niet is ingetrokken. De raad heeft op de huidige locatie geen paardenbak bestemd. De aanvrager heeft tegen het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2002 4^e herziening geen beroep ingesteld.

De aanvrager heeft wel een zienswijze ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013, omdat de paardenbak niet in dit bestemmingsplan was opgenomen. De raad heeft de paardenbak echter niet bestemd in dit bestemmingsplan. Bestemmingsplan Landelijk Gebied is een conserverend bestemmingsplan en een vergunning of planologisch besluit om de paardenbak toe te staan ontbrak.

De aanvrager heeft vervolgens in 2013 in overleg met team BWT op 2 september 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend om de paardenbak te legaliseren. De aanvraag werd beoordeeld door team RO. Team RO adviseerde negatief op de aanvraag, omdat er geen sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De toenmalige wethouders Ruimtelijke Ordening wilden het advies van Team RO echter niet overnemen. Zij waren niet bereid om het college voor te stellen te handhaven op een illegale situatie die al meer dan 15 jaar bestaat, waarbij de gemeente bovendien in de tussentijd ook nog eens heeft meegewerkt aan een herziening van het bestemmingsplan en dus de gelegenheid heeft gehad om actie (legaliseren, dan wel handhaven) te ondernemen.

Team Ruimtelijke Ordening heeft in juli 2014 in overleg met de toenmalige wethouder RO het bestuurlijk standpunt met de aanvrager gedeeld. Daarmee is opnieuw de verwachting gewekt dat de aanvraag gelegaliseerd zou worden. Met de aanvrager is toen overeengekomen dat deze de aanvraag intrekt en het verzoek tot legalisatie van de paardenbak opnieuw als principeverzoek indient. Als uw college positief besluit op de aanvraag, kan de paardenbak vervolgens worden bestemd in het veegbestemmingsplan Landelijk Gebied, dat in 2015 in procedure wordt gebracht.

Team RO concludeert dat er impliciet en expliciet verwachtingen zijn gewekt ten aanzien van het legaliseren van de paardenbak. Met het principebesluit uit 2008 heeft uw college de impliciete verwachting gewekt dat u de paardenbak op de locatie zou gedogen, dan wel in het eerstvolgende bestemmingsplan zou worden opgenomen. In augustus 2014 heeft de toenmalige wethouder Ruimtelijke Ordening verklaard dat zij bereid was om de paardenbak te legaliseren via het nog op te stellen veegbestemmingsplan Landelijk Gebied 2013.

Het weigeren van het verzoek tot legalisatie is volgens team RO in strijd met het vertrouwensbeginsel. Team RO adviseert daarom om, ondanks het feit dat de ruimtelijke kwaliteit daarmee niet gediend is, mee te werken aan het legaliseren van de paardenbak.

5. De effecten

Het effect is dat de paardenbak kan worden gelegaliseerd.

6. Milieuaspecten

Nu team RO adviseert om in principe mee te werken aan het legaliseren van de paardenbak, moet worden beoordeeld of het verzoek voldoet aan alle relevante sectorale wet- en regelgeving. Team RO beschrijft daarom hier welke sectorale wet- en regelgeving van toepassing is op het verzoek en of er mogelijk belemmeringen zijn te verwachten. Indien er mogelijk belemmeringen zijn te verwachten, dient in het kader van de planologische procedure nader onderzoek naar het betreffende aspect plaats te vinden.

Sectorale aspecten:

- Milieuzonering: de paardenbak moet op grond van de handreiking bedrijven en milieuzonering worden aangemerkt als onderdeel van de activiteit 'het houden en fokken van paarden'. De richtafstand tussen deze activiteit en omliggende woningen is 50 meter. De paardenbak ligt op ruim 70 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning (Vogelenzangseweg 160). Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering om de paardenbak te legaliseren.
- Bodemkwaliteit: in juli 2007 is de bodemkwaliteitskaart regio IJmond vastgesteld. De geldigheids termijn van de bodemkwaliteitskaart is inmiddels verstreken, maar de gegevens geven nog wel een redelijke indicatie over de te verwachten bodemkwaliteit. Volgens de bodemkwaliteitskaart kan de grond ter plaatse van de paardenbak als schoon bestempeld worden. De bodemkwaliteit vormt daarom geen belemmering om de (niet gevoelige) paardenbak te legaliseren.

- Geluidsbelasting: een paardenbak is geen geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidshinder. Dit aspect vormt geen belemmering om de paardenbak te legaliseren.
- Luchtkwaliteit: de luchtkwaliteit voldoet overal in Bloemendaal aan de wettelijk normen. Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van deze legalisatie niet zodanig toe, dat er sprake is van een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt daarom geen belemmering om de paardenbak te legaliseren.
- Externe veiligheid: de paardenbak bevindt zich niet binnen de risicocontour van een leiding, transportroute of inrichting voor gevaarlijke stoffen. Dit aspect vormt geen belemmering om de paardenbak te legaliseren.
- Watercompensatie: de ondergrond van de paardenbak bestaat uit zand. Er is daarom geen sprake van een toename van verharding die de verplichting tot compensatie van wateroppervlak met zich meebrengt.
- Waterkwaliteit: de paardenbak ligt in de nabijheid van een grondwaterwingebied. De gevolgen van het legaliseren van de paardenbak moeten in het kader van de planologische procedure worden onderzocht.
- Natuurbescherming: de paardenbak ligt op een afstand van circa 150 meter van een Natura2000 gebied. Mogelijk is er sprake van externe werking op dit natuurgebied. Dit moet in het kader van de planologische procedure worden onderzocht.
- Soortenbescherming: de paardenbak ligt in een gebied dat onderdeel uitmaakt van de EHS. Mogelijk heeft het legaliseren van de paardenbak negatieve invloed op de leefomstandigheden van beschermde dier- en plantensoorten. Dit moet in het kader van de planologische procedure worden onderzocht.
- Archeologie: het oppervlak van de paardenbak is ruim 1.200 m². Volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013 is er archeologisch onderzoek nodig als een stuk grond van meer dan 250 m² dieper dan 50 cm wordt geroerd. De grond is echter reeds geroerd bij het aanleggen van de paardenbak. Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.
- Cultuurhistorie: de boerderij is aangewezen als rijksmonument. De gronden rondom de boerderij, waaronder de locatie van de paardenbak, zijn in het aanwijzingsbesluit niet beschreven en dus niet beschermd. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering om de paardenbak te legaliseren.

7. Communicatie-aspecten

De aanvrager wordt schriftelijk geïnformeerd over dit besluit.

Stukken naar Raad (via Griffie): Nee

8. Financiële aspecten/risico's

De economische uitvoerbaarheid van het plan is in beginsel niet relevant, want het betreft een particulier initiatief.

Er kan pas een planologische procedure worden opgestart als er een planschadeverhaalsovereenkomst is afgesloten. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied 4^e herziening is in 2009 een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. Het is niet bekend of met deze overeenkomst ook planschadeclaims als gevolg van de legalisatie van de paardenbak kunnen worden verhaald. Indien dat niet het geval is, dient voor deze procedure een nieuwe planschadeverhaalsovereenkomst te worden afgesloten.

Op verzoek van de toenmalige wethouder Ruimtelijke Ordening is in juli 2014 afgesproken dat de aanvrager de aanvraag omgevingsvergunning om de paardenbak te legaliseren intrekt en opnieuw in de vorm van een principeverzoek indient. Als uw college positief besluit op het principeverzoek, zou de paardenbak vervolgens worden opgenomen in het veegbestemmingsplan Landelijk Gebied dat in 2015 in procedure wordt gebracht.

Op verzoek van de huidige wethouder Ruimtelijke Ordening heeft team Ruimtelijke Ordening aan de aanvrager meegedeeld dat de paardenbak via een aparte planologische procedure moet worden gelegaliseerd. Het veegbestemmingsplan is bedoeld om omissies te corrigeren, niet om ontwikkelingen moge-

lijk te maken of bouwwerken en activiteiten te legaliseren. Als uw college positief besluit op het principeverzoek, dient de aanvrager daarom een aanvraag omgevingsvergunning of een verzoek om wijziging van het bestemmingsplan in te dienen om de paardenbak te legaliseren.

9. BTW-aspecten

Niet van toepassing.

10. Voorstel

Het college besluit in principe medewerking te verlenen aan het legaliseren van de paardenbak aan de Vogelenzangseweg 164 te Vogelenzang.

11. Uitvoering

Indien uw college besluit om in principe medewerking te verlenen aan het legaliseren van de paardenbak, kan de aanvrager een aanvraag omgevingsvergunning of een verzoek om herziening van het bestemmingsplan indienen om de paardenbak te legaliseren. Eventuele onderzoeken ter onderbouwing van de legalisatie dient de aanvrager voor eigen rekening en risico uit te voeren.

In beide gevallen dient het verzoek om legalisatie aan de raad te worden voorgelegd. In het geval van een aanvraag omgevingsvergunning, kan uw college pas een vergunning afgeven nadat de raad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. In het geval van een verzoek om herziening van het bestemmingsplan is de raad bevoegd om te besluiten.

Het hoofd van de afdeling Bouwen en Wonen,

V.J.D. Portanger

Gemeente Bloemendaal
Team Ruimtelijke Ordening
t.a.v. de heer J. Rozema
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN



Santpoort-Zuid, 28 augustus 2014

Betreft: Intrekking aanvraag omgevingsvergunning stal 's-Gravenweg, Vogelenzangseweg 164 Vogelenzang

Geacht heer Rozema,

Middels dit schrijven, refererende aan uw mail van 19 augustus 2014, betreffende de paardenbak op bovengenoemde adres het volgende:

Ik heb overleg gehad met de aanvrager, de heer Van der Peet, en gezamenlijk besloten de lopende aanvraag omgevingsvergunning betreffende de paardenbak in te trekken. Daarnaast brengen wij de, reeds bij u aanwezige, stukken, middels dit schrijven, wederom in, maar dan in de vorm van een principeverzoek welke ten doel heeft van het college een principebesluit te verkrijgen de paardenbak te legaliseren. Wanneer dit principebesluit door het college wordt genomen de paardenbak worden opgenomen in het reparatieplan.

Ik hoop dat dit schrijven voldoet aan hetgeen wij hebben besproken en vertrouw erop door de gemeente Bloemendaal op de hoogte te worden gehouden over de voortgang.

Met vriendelijke groet,

Edwin Ames
COLLO architecten



Bezoekadres:
Platvoetstraat 10
Santpoort-Zuid

Postadres:
Postbus 98
2080 AB Santpoort-Zuid

T 023 539 82 54
F 023 539 82 55

info@collo.nl
www.collo.nl

KvK Haarlem/Amsterdam nr. 34159150
IBAN: NL32RABO0384420664
BIC: RABONL2U
BTW nr. NL 8102 45 097 B 01

Alle diensten worden verricht op basis van overeenkomst van de opdracht gesloten met de besloten vennootschap COLLO architecten BV.
Deze algemene voorwaarden kunt u raadplegen op onze website www.collo.nl en worden op uw verzoek kosteloos toegestuurd.



NEDERLAND
10021743



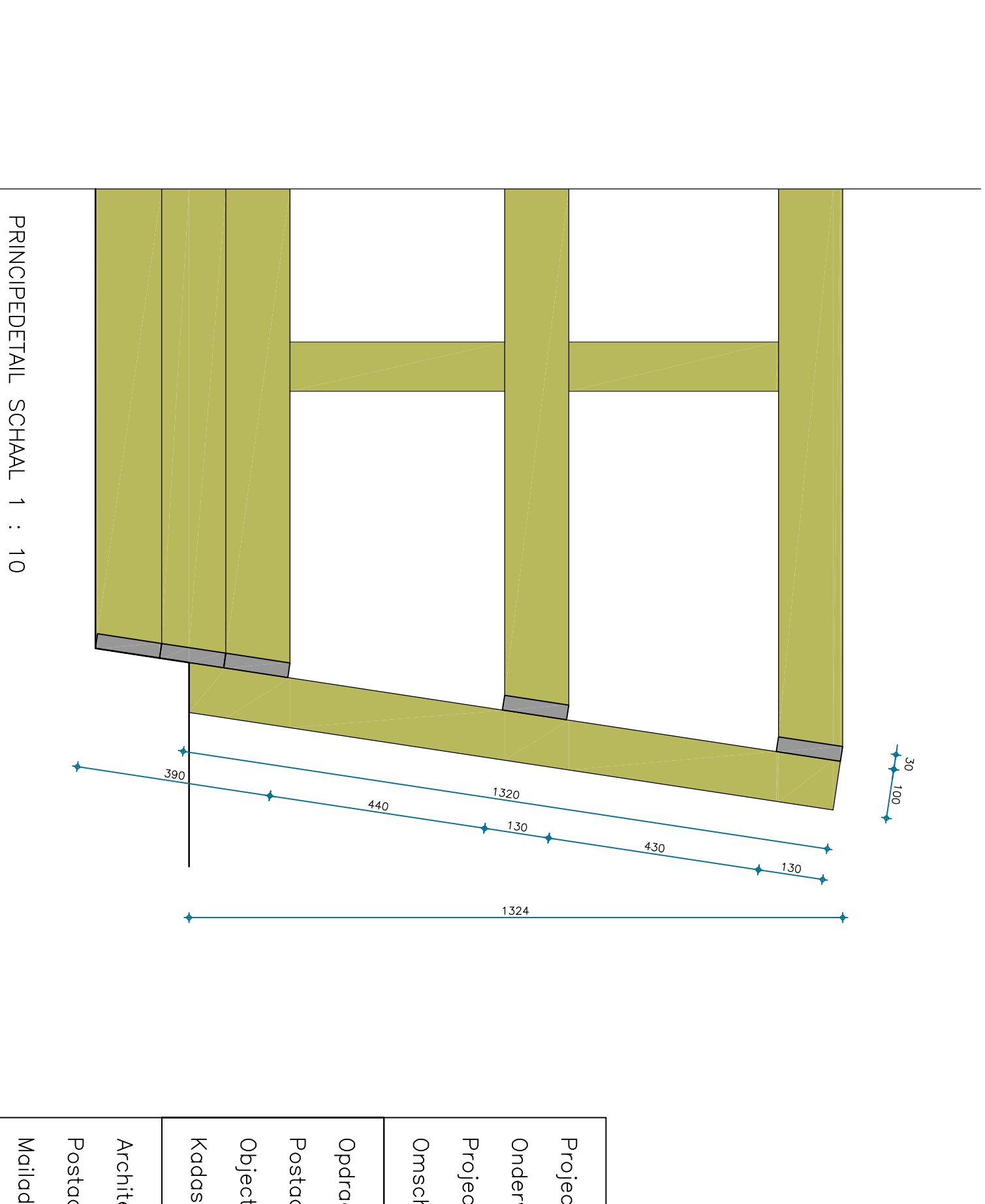
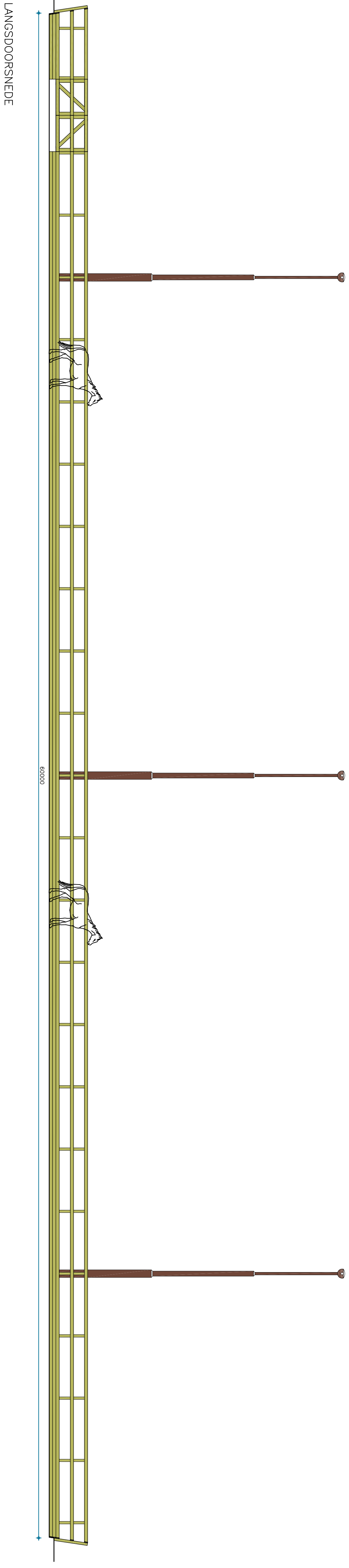
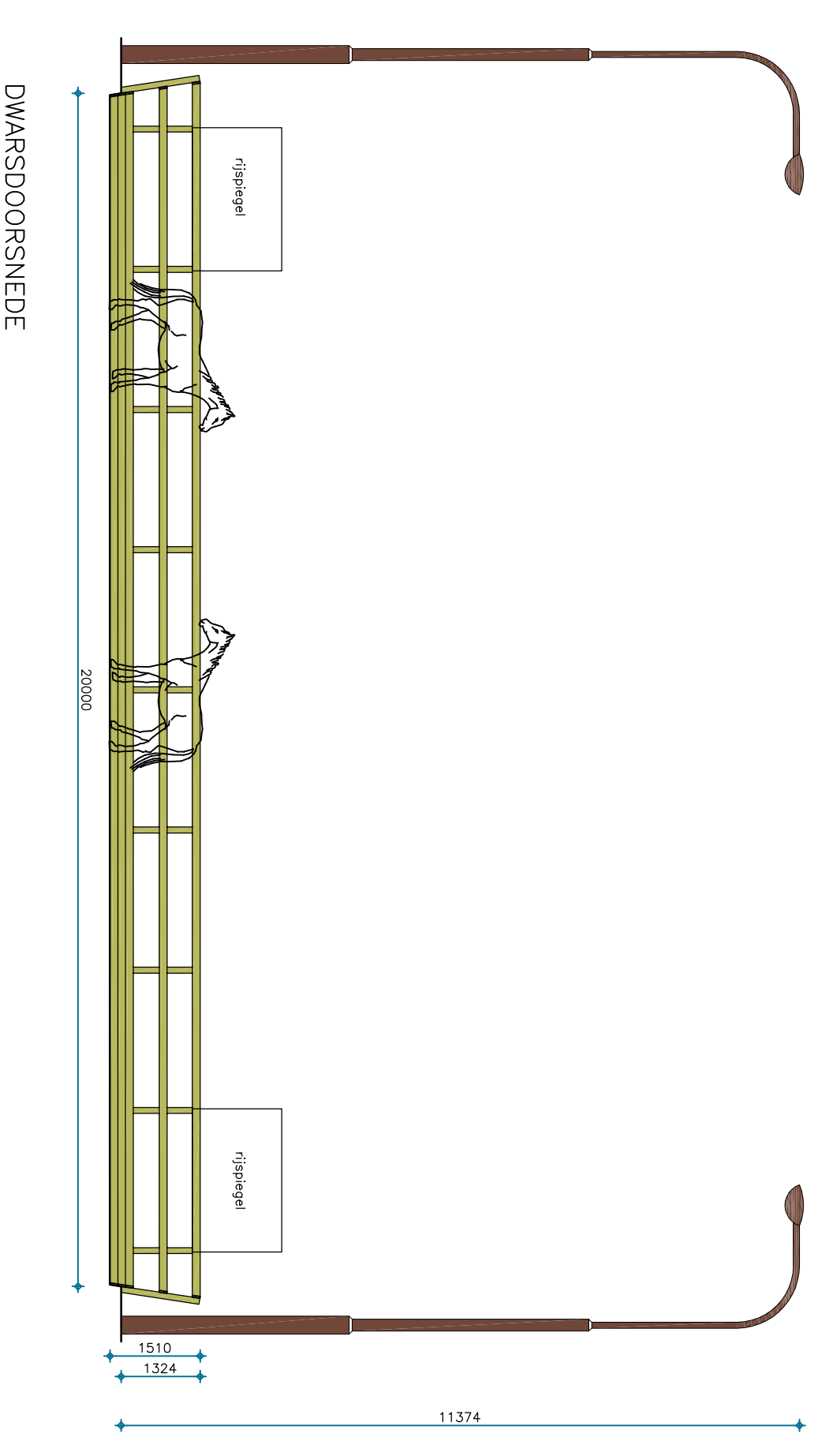
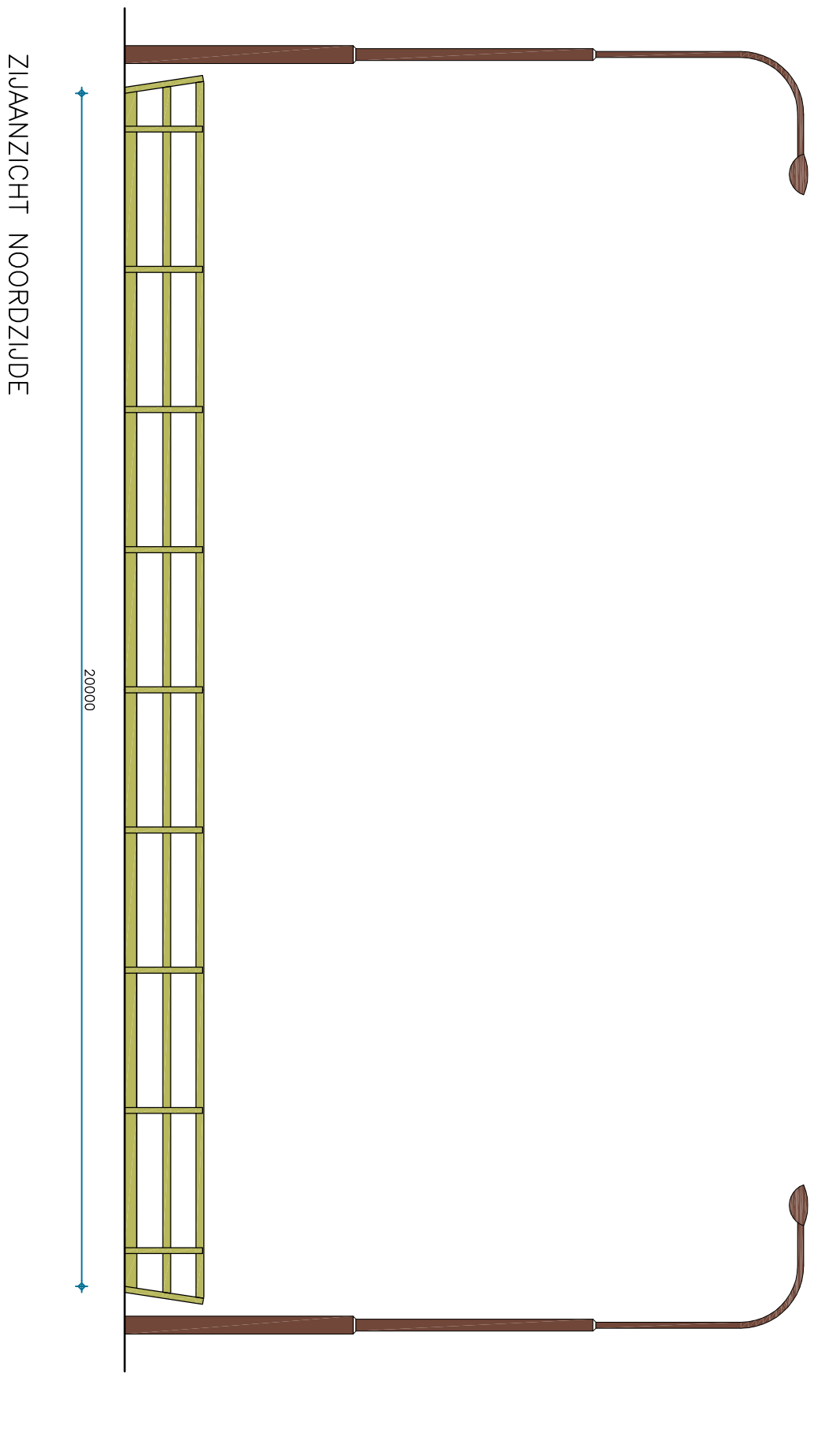
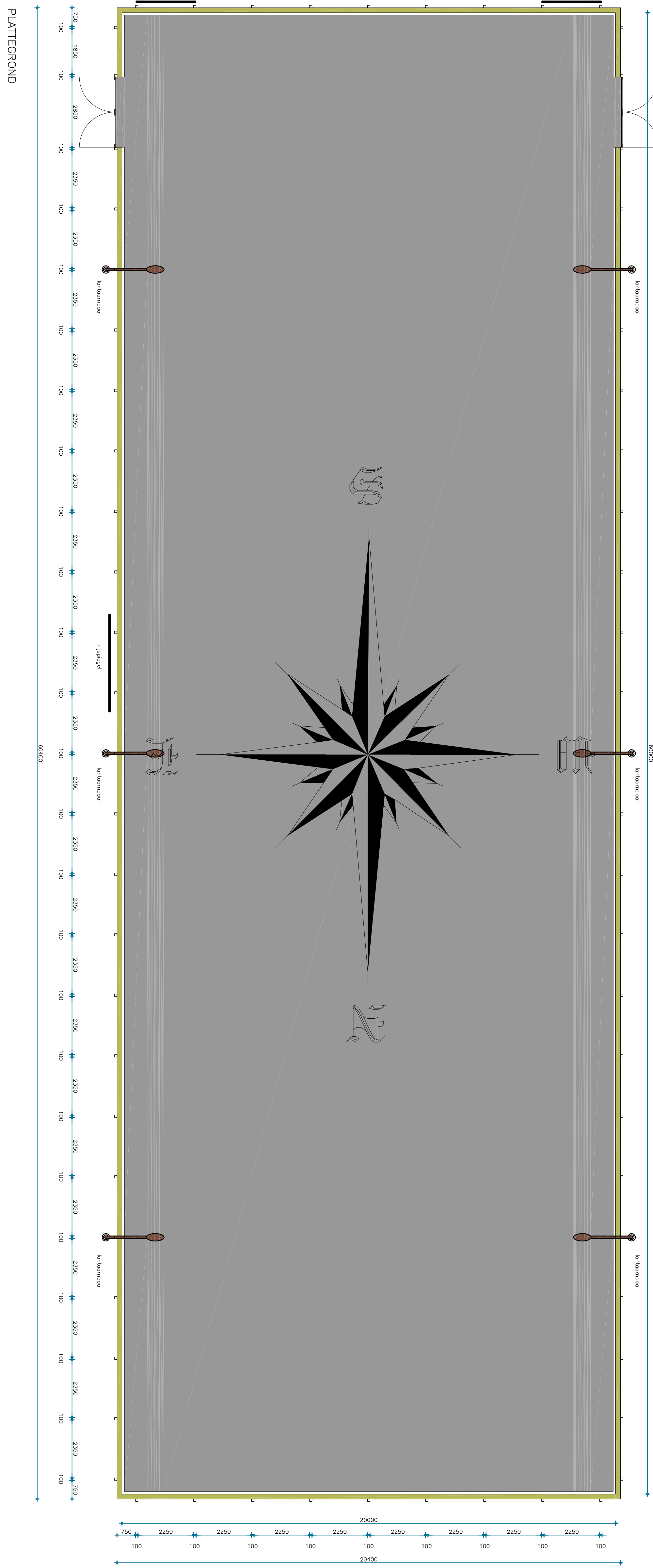
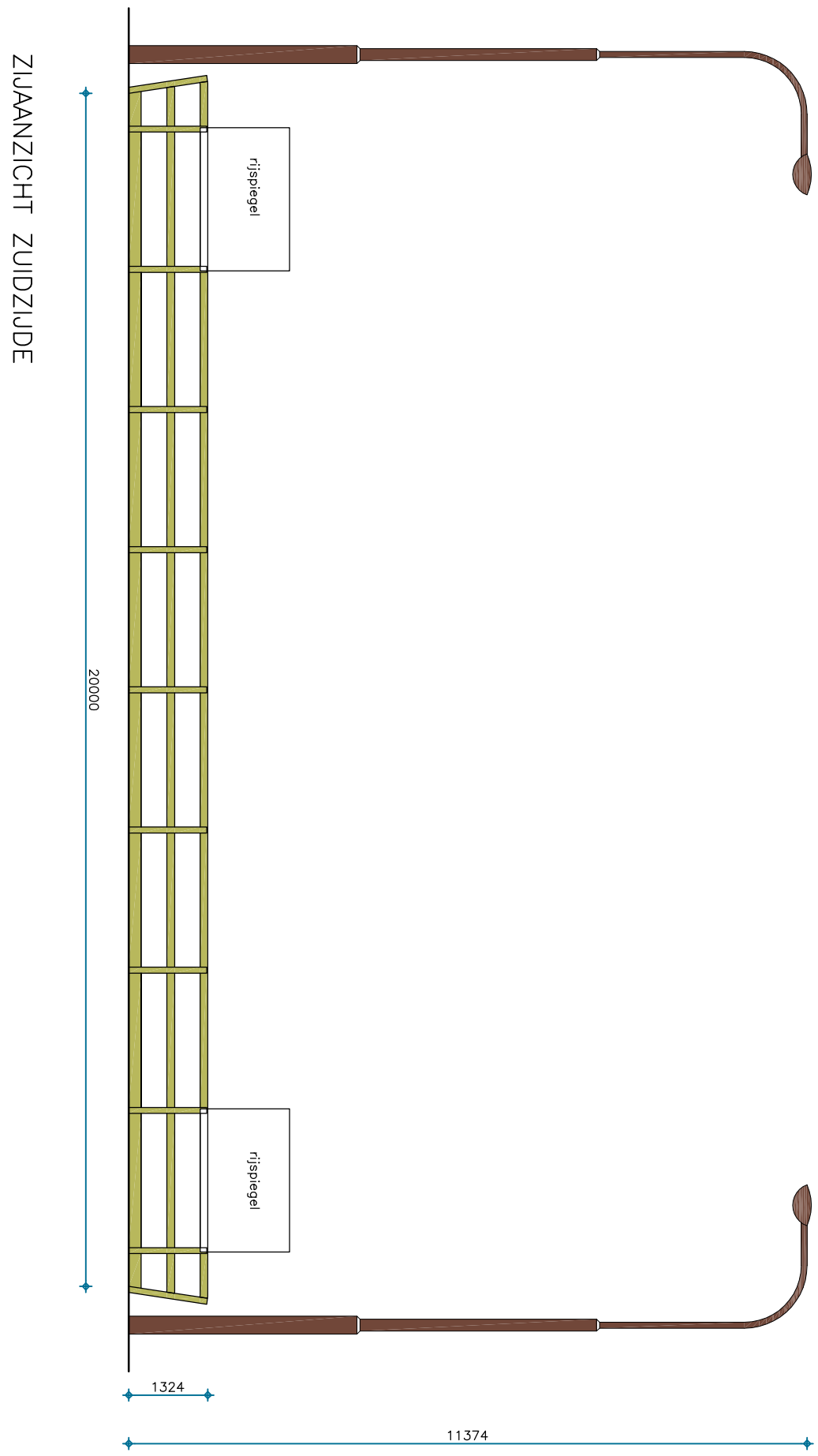
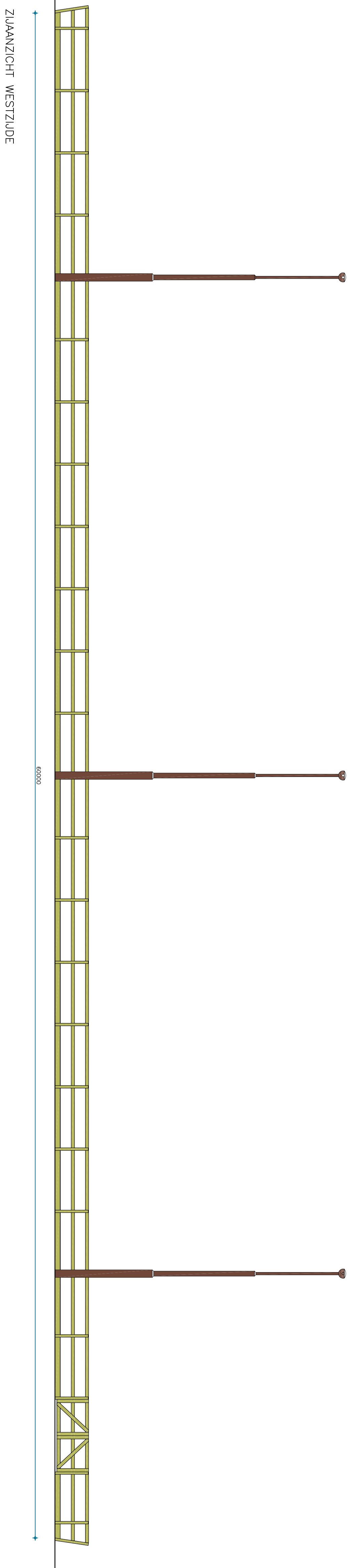
€0,64



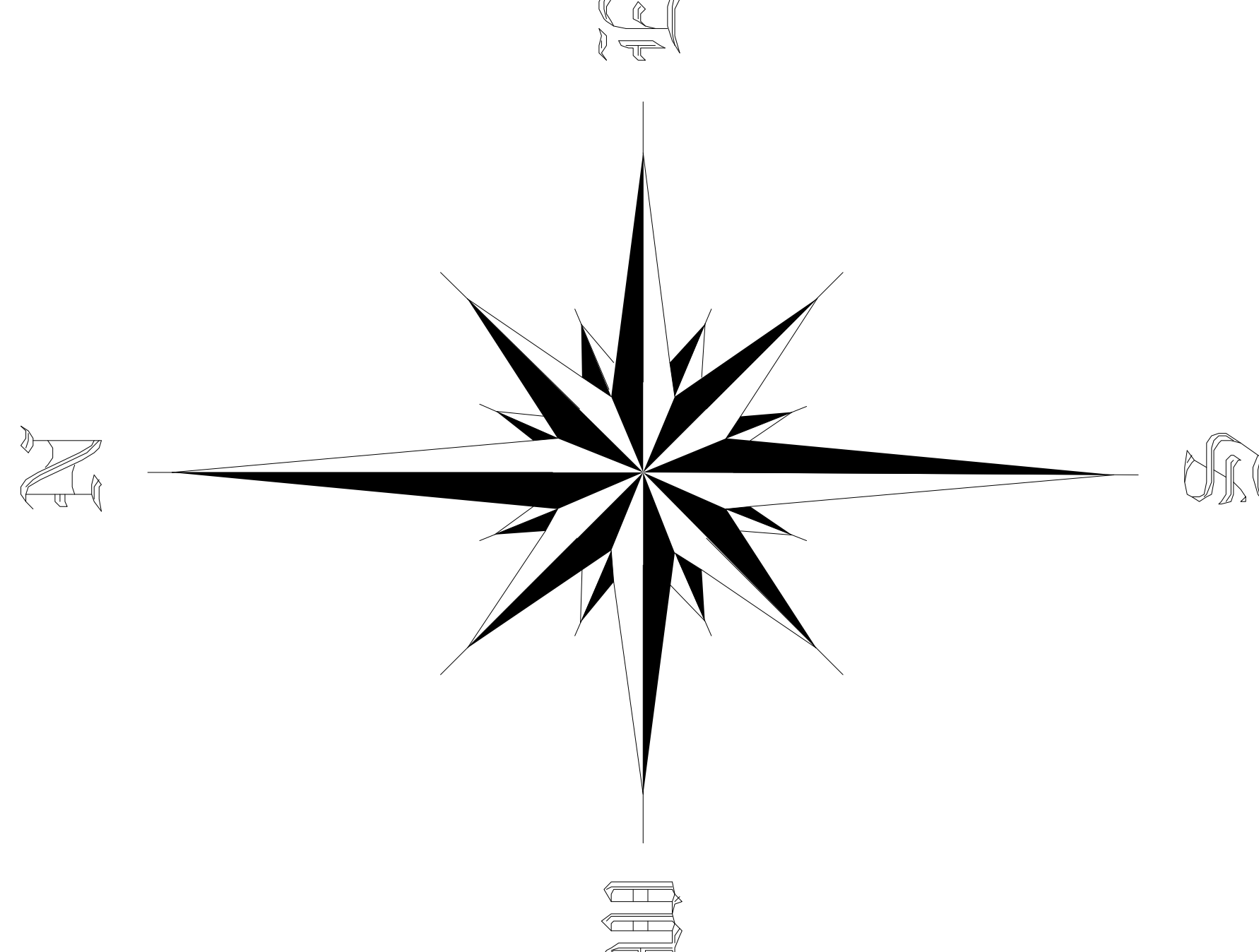
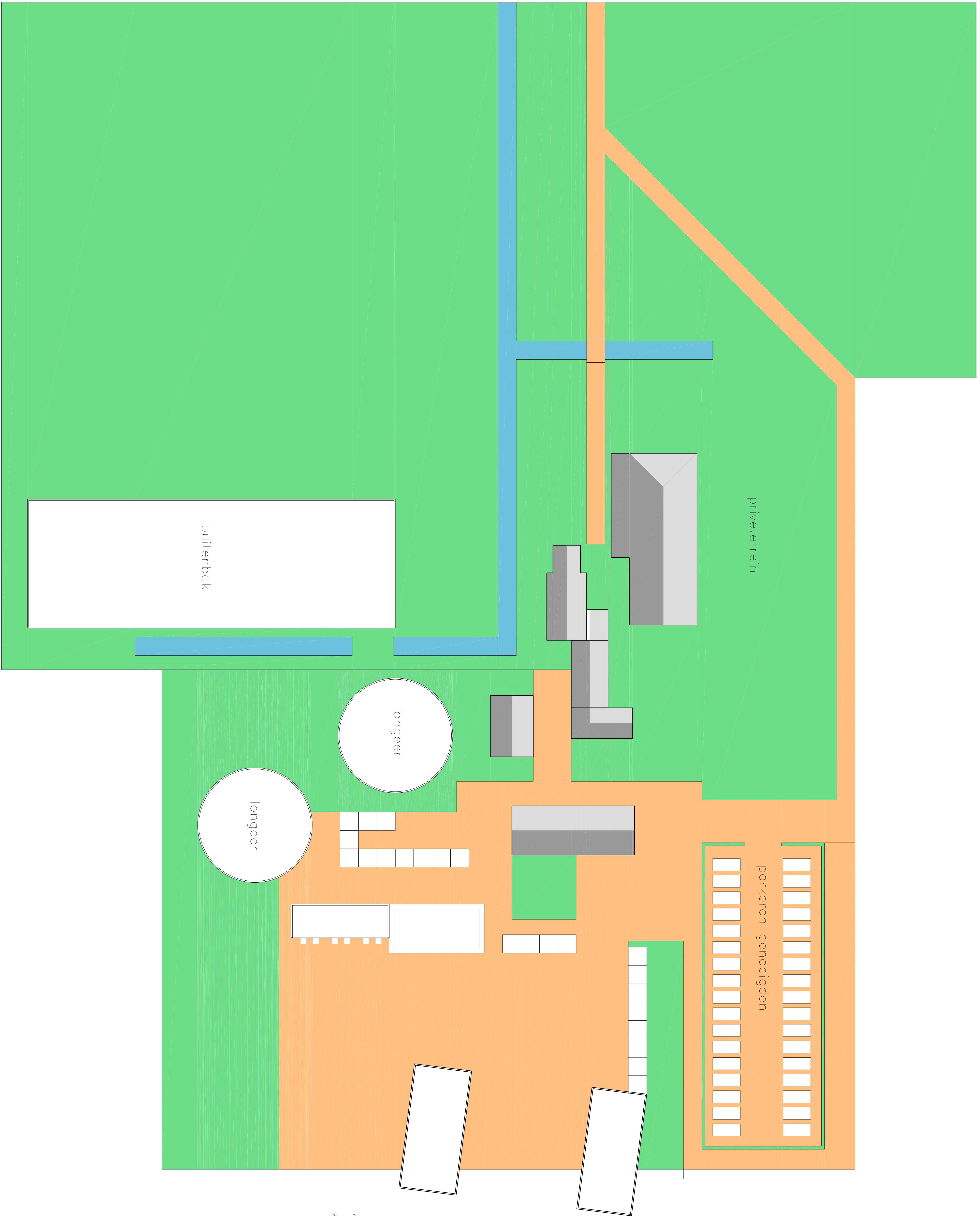
architecten

Gemeente Bloemendaal
Team Ruimtelijke Ordening
t.a.v. de heer J. Rozema
Postbus 201
2050 AE OVERVEEN

A1DSS 2050AE201



Project	Stel s-Groenweg Vogelienzong
Orderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning, legalisering poortebank
Projectnummer	ERBA01Aaong01
Onsiening	Plattegronden, aanzichten, doorsneden en principedetails
Opdrachgever	Form. Van der Peet
Postadres	Vogelienzongseweg 164 Vogelienzong
Objekadres	Vogelienzongseweg 164 Vogelienzong
Kadastraal	Vogelienzong H 433 en H 434
Architect	E.R. Ames
Postadres	Binnenweg 8, 2121CX Bunnenvoek
Kadastraal	Edinnes@me.com
Telefoonnummer	06-53180255
Formaat	A0
Schaal	1 : 100 en 1 : 10
Datum	29-08-2013
Wijzigingen	...



Project	Stal s-Groenweg Vogelenzong
Orderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning, legalisering poortdijk
Projectnummer	ERAO1Aaong02
Onsienjying	Kadastrale plattelgrond
Opdrachtgever	Farm, Van der Peet
Postadres	Vogelenzongseweg 164 Vogelenzong
Objectadres	Vogelenzongseweg 164 Vogelenzong
Kadastraal	Vogelenzong H 433 en H 434
Architect	E.R. Ames
Postadres	Binnenweg 8, 2121CX Bannetbroek
Mailadres	Edwinmes@me.com
Telefoonnummer	06-53180259
Formaat	A0
Schaal	1 : 250
Datum	29-08-2013
Wijzigingen	...

Gemeente Bloemendaal



ArchiefSII - AWB
SI - SI(weth) - SI(cvt)

Aan de heer H.W.H. van der Peet
Vogelenzangseweg 164
2114 BC VOGELENZANG

Postadres:
Bloemendaalseweg 158, 2051 GJ Overveen
Postbus 201, 2050 AE Overveen
Telefoon (023) 22 55 55
Telefax (023) 22 55 66

Uw aanvraag d.d.:
23 april 1998

Sector en kenmerk:
II/AL98010/#AL070

Datum: **24 NOV. 1998**

VERZONDEN 27 NOV. 1998

Onderwerp

Behandeld door
P. Schaapman

Doorkiesnummer
5225738

Betreft uw aanvraag om vergunning voor de aanleg van			
diverse verhardingen en buitenbak			
Op het perceel			
Vogelenzangseweg 164			
Kadastraal bekend		Leges	
		f 980	
Datum aanvraag	Ontvangst aanvraag		
23 april 1998	27 april 1998		

Wij hebben besloten u vergunning te verlenen voor de uitvoering van het in bovengenoemde aanvraag bedoelde, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte aanlegplan.

1. De vergunning wordt verleend met vrijstellingen, zoals deze zijn neergelegd in de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte bijlage.
2. De vergunning treedt in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop zij is verleend (e.e.a. overeenkomstig artikel 44 lid 4 van de W.R.O.).

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Bloemendaal,

W.P.C. van Willigenburg *W.P.C.*, burgemeester.

A. Ph. van der Weeg, secretaris.

Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht (AWB) kan tegen dit besluit bezwaar worden gemaakt. Een gemotiveerd bezwaarschrift dient binnen zes weken na verzenddatum te worden ingediend bij burgemeester en wethouders van Bloemendaal. Wij wijzen u er op dat binnen genoemde periode ook door derden bezwaar kan worden gemaakt. Het uitvoeren van de vergunde werkzaamheden voordat in bezwaar of beroep onherroepelijk is beslist komt voor uw risico. Deze vergunning wordt verleend met behoud van eventuele rechten van derden.

Voor leges zie bijgaande toelichting

Bijlage(n):

Bezoekadressen:

Brouwerskolkweg 2, Overveen

Bloemendaalseweg 158,
(Gemeentehuis)

Sector III Onderwijs en welzijn

Sector IV Financiën en boekhouding

Sector V Bestuurs- en personeelszaken

BNG bank, 28.50.01.205

ABN bank Bloemendaal, nr. 56.24.15.009

Postbank, nr. 17006

Sector I Publieke werken

Sector II Ruimte en bouwen

150296

Gemeente Bloemendaal

Dossiernummer

№ 98010



Aan Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Bloemendaal

Postbus 201
2050 AE Overveen

t.a.v. Sector Ruimte en Bouwen

4 NOV. 1998

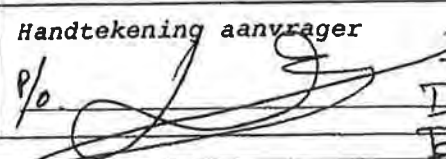
De gemeentesecretaris,

AANVRAAG AANLEGVERGUNNING
C.Q. VRIJSTELLING VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

Datum ontvangst

27 APR. 1998

Archief

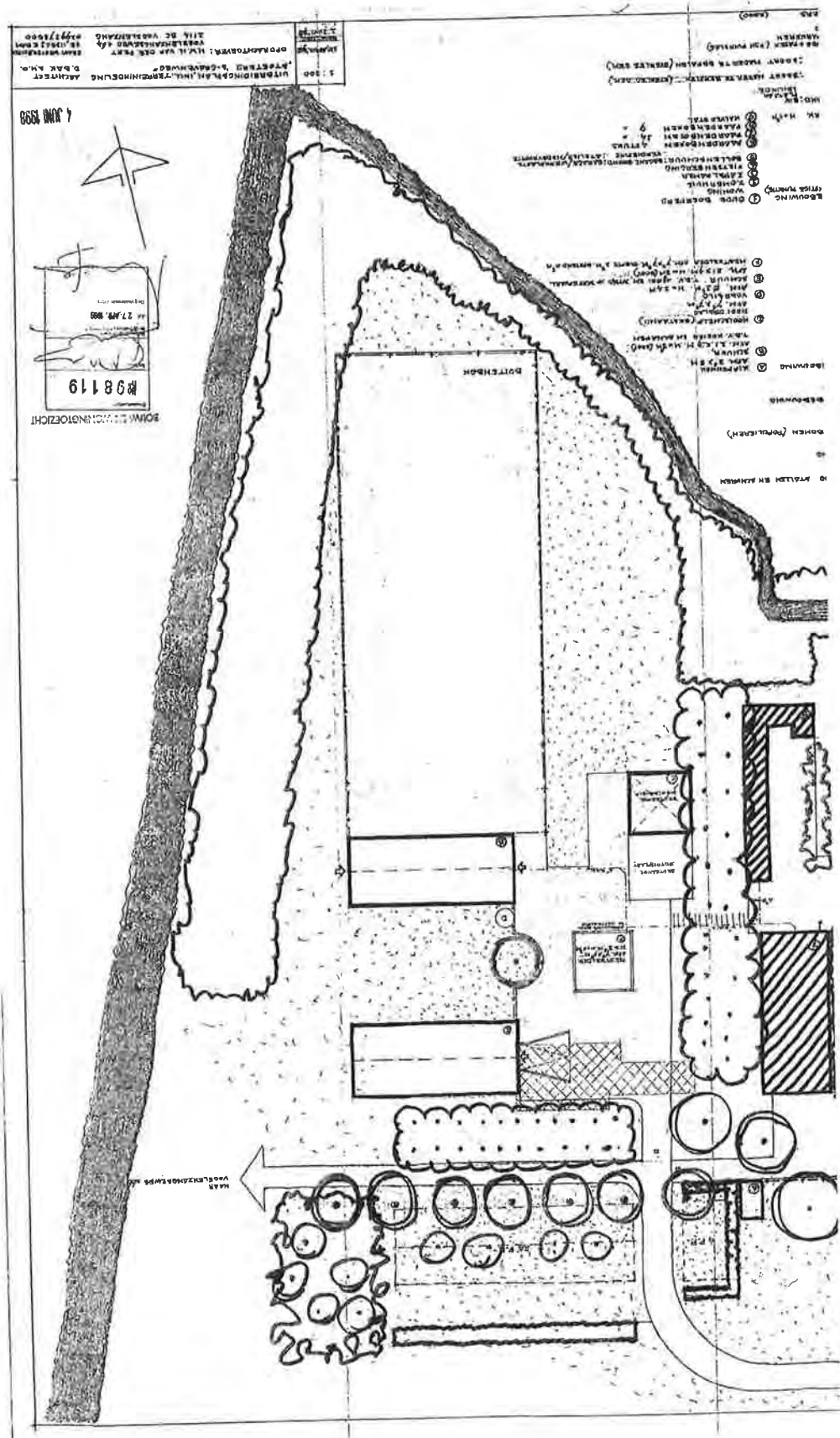
Naam aanvrager		Zijn kwaliteit (eigenaar, huurder)	
H.W.H. van der Preet		eigenaar	
Adres aanvrager	Postcode en woonplaats	Telefoon	
Vogelenzangseweg 164	2114 BC Vogelenzang	023-5845111	
Verzoekt om AANLEGVERGUNNING-C.Q. VRIJSTELLING-VAN-HET-BESTEMMINGSPLAN voor het hieronder omschreven aanlegplan, met een eventuele toelichting, volgens .. bijgevoegde tekening(en) in 3-voud. (reeds afgegeven) situering 1:200 d.d. 10 april 1998 - Aanleg weg ten zuiden van koerderij (omlegging) - Aanleg parkeerterharding (24 + 4 p.p.) - Aanleg verharding voor beide (2 stuks) schuren - Aanleg metkelder afm. 7,5 x 7,5 Diep 1,5m - Verplaatsing kap + palen (bestaande haarschaf) - Aanleg buiten bak			
Op het perceel plaatselijk bekend		Kadastraal bekend	
Vogelenzangseweg 164		Bloemendaal H 3	
Datum aanvraag		Handtekening aanvrager	
23 april 1998		p/o  D. Bak Bechtel	

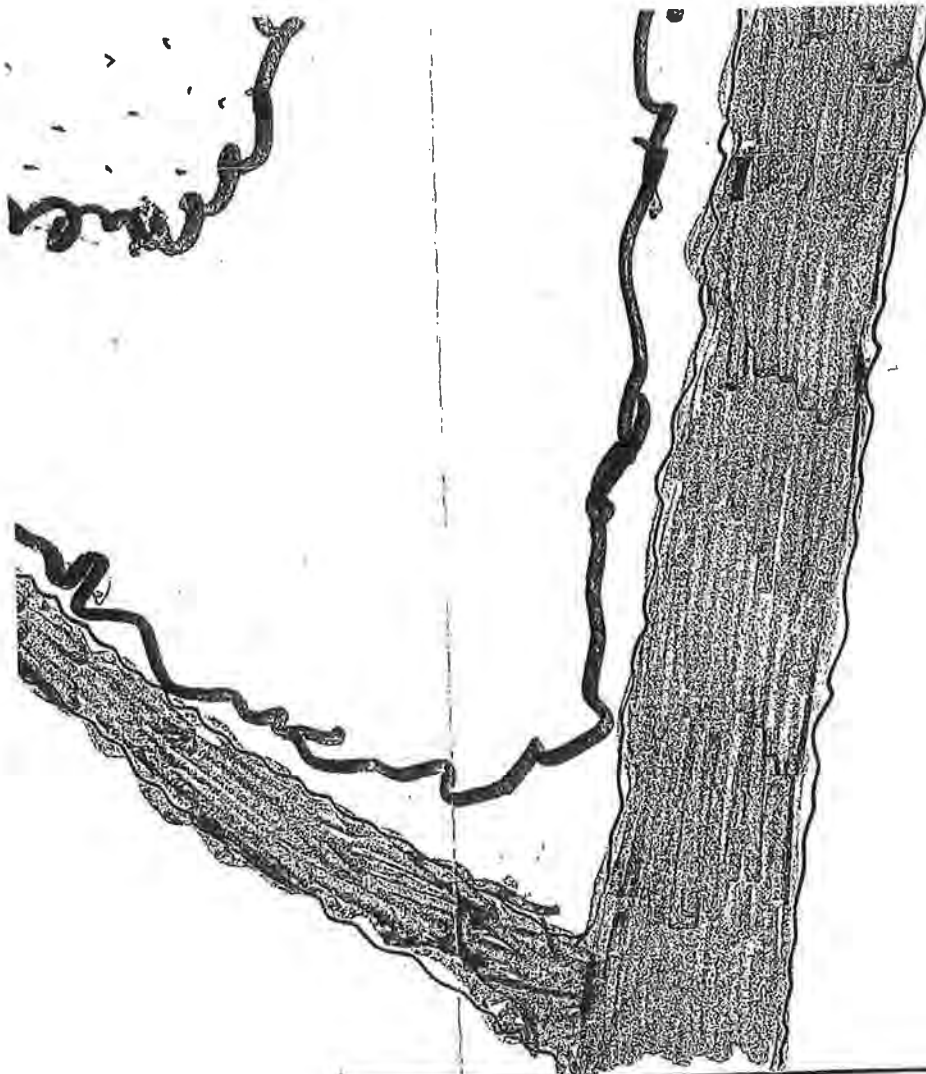
In de diverse bestemmingsplannen is nauwkeurig omschreven voor welke werkzaamheden een aanlegvergunning is vereist.
Inlichtingen: Sector Ruimte en Bouwen, tel. 023-225739/225738

[IAL091091.gm]

Behoort bij besluit van
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland

6 NOV. 1998 98-914513





1 : 200

10 APRIL '98

GEWILZIGD:

1 JUNI '98

UITBREIDINGSPLAN, INCL. TERREIN
"STOETERIJ 'S-GRAVENWEG"

OPDRACHTGEVER: H.W.H. VAN DER
VOGELENZANGSE
2114 BC VOGEL

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:

- 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.
- omtrent zijn voornemen het gevoel 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>
18 november 2008 (ivm consulteren commissie grondgebied)	Ja, landschap Noord Holland	College	mening Raad/Commissie	Cie. n.v.t.	4 december 2008 n.v.t.	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 m² bebouwd grondoppervlak nodig te hebben (m.n. voor de bouw en eventuele toekomstige uitbreidingen van de pensionstalling), terwijl het bestemmingsplan maximaal 1.255 m² 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 ontwikkelingsmogelijkheden 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 m²) en een afdak (circa 80 m²) 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:

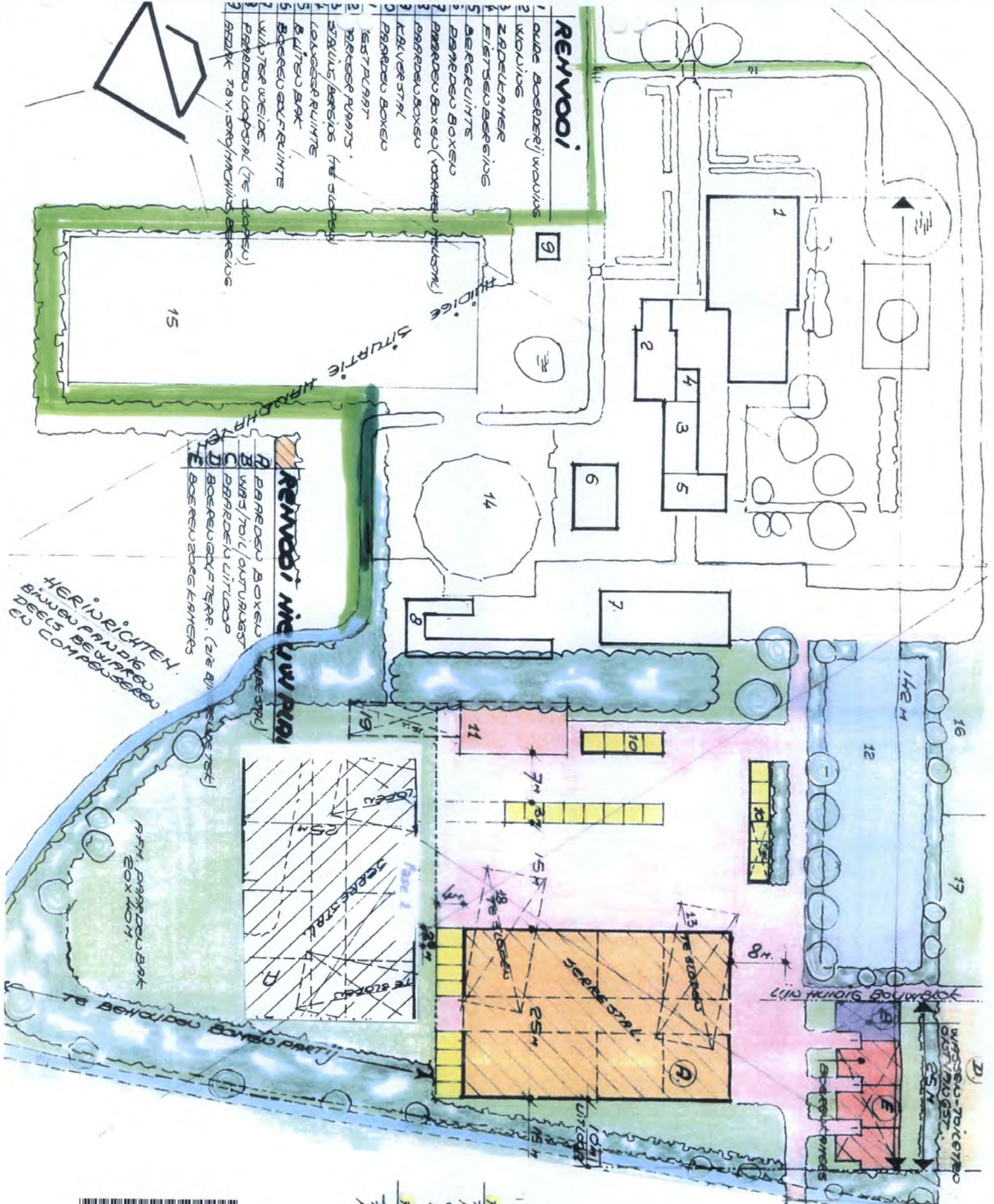
1. voornemens te zijn een principebesluit te nemen omtrent een partiele herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied voor het perceel Vogelenzangseweg 164 te Vogelenzang op onderstaande punten:
 - aanpassing van het bouwperceel aan de bestaande erfgrenzen (i.c. de waterloop aan de westzijde van het erf en de buitenbak ten noordoosten van het erf);
 - uitbreiding van het bebouwd grondoppervlak van 1.255 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.

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



- REHVOOI**
1. OUDE BOERDEEL WOLVING
 2. WOLVING
 3. ZIDELKAMER
 4. FIETSEBOERDEING
 5. BERGELIJNTE
 6. BARDELO BOXEN
 7. BARDELO BOXEN (VOORDEEL TUKSTON)
 8. BARDELO BOXEN
 9. ALVERSTAL
 10. BARDELO BOXEN
 11. BARDELO BOXEN
 12. BARDELO BOXEN
 13. BARDELO BOXEN
 14. BARDELO BOXEN
 15. BARDELO BOXEN
 16. BARDELO BOXEN
 17. BARDELO BOXEN

- REHVOOI, NIEUW RIJ**
1. BARDELO BOXEN
 2. WASSER-TOEGEGE OORSTROMING
 3. BARDELO BOXEN
 4. BARDELO BOXEN
 5. BARDELO BOXEN
 6. BARDELO BOXEN
 7. BARDELO BOXEN
 8. BARDELO BOXEN
 9. BARDELO BOXEN
 10. BARDELO BOXEN
 11. BARDELO BOXEN
 12. BARDELO BOXEN
 13. BARDELO BOXEN
 14. BARDELO BOXEN
 15. BARDELO BOXEN
 16. BARDELO BOXEN
 17. BARDELO BOXEN

HERENRICHTEN
BILDEW FANPLE
DEELS BEWIPPEL
EN COMPENSEREN

R.F.M. BARDELO BOXEN
20 x 10 M.

WASSER-TOEGEGE
OORSTROMING
25 M



LANDGOED'S GRAVENWEG
BEDRIJFSPLAN LANDBOUW IN VERBREDE VORMEN
HERINRICHTING - BEDRIJFSPERCEEL
FAMILIEBEDRIJF
H.W.H. VAN DER PEET
G.M. VAN DER PEET
R.G.M. VAN DER PEET - HULSBOSCH

FRASE I
TE SLOPEN
NO. 13 + 18
GEDELTE VRH
NO. 10
FRASE II
JAAR 2014
TE SLOPEN
NO. 19.

Vierde versie
oktober 2008
Aangepaste basistekeningen
oktober 2007
10.09.2008
10.09.2008
24.07.2008
02.10.2008

GEW: 18 - 09 - 08
GEW: 10 - 09 - 08

SCHETSONTWERP 1 : 500

24 - 07 - 08

3.

Memo: Stedenbouwkundig Advies paardenbak Vogelenzangseweg Vogelenzang.

Datum: 19 februari 2014
aan: Jeroen Rozema
van Nynke Jelles
cc: Victor Portanger
corsa: 2014006558

Beste Jeroen,

Hierbij het stedenbouwkundig advies mbt de aanvraag omgevingsvergunning voor de paardenbak bij het Paardenpension aan de Vogelenzangseweg.

Jouw vraag is of de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie aantoonbaar beter is door de aanwezigheid van een paardenbak in vergelijking met de situatie waarin er géén paardenbak zou zijn. De vraag is dus niet of er sprake is van een verbetering of verslechtering ten opzichte van een paardenbak aan de achterkant van het erf, zoals vergund. De vraag gaat ook niet over het verschil tussen een paardenbak van ca. 1300 m² en 800 m².

De Vogelenzangse strandvlakte wordt gekenmerkt door de, voor deze omgeving, uitzonderlijke openheid. Openheid is kwetsbaar, een relatief kleine toevoegingen kan al een aantasting zijn. Dan heb ik het niet alleen over bebouwing, maar ook beplanting, caravans, paardenwagens en dichtere of hogere hekken.

De boerderijen zijn herkenbare, solitaire elementen in de open ruimte, compact en meestal omzoomd door boomsingels. Het perceel van het Paardenpension van der Peet heeft een minder compacte vorm, mede door de huidige locatie van de paardenbak en de nabijheid van de boerderij aan de noordkant. Het is niet voor niets dat aan de binnenplanse afwijking voor paardenbakken beperkingen zijn gesteld mbt de afstand tot het eigen bouwvlak (max) en het naburige bouwvlak (min).

De vraag of de paardenbak een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt, is gezien de gebiedstypologie niet ingewikkeld om te beantwoorden. Hoe compacter de boerderij met bijbehorende elementen rond het erf, hoe meer behoud van de gebiedstypologie en hoe hoger beeldkwaliteit. Ook al is een paardenbak een ondergeschikte toevoeging, in zijn totaliteit heeft het een negatief effect op het totaalbeeld. De geplaatste lichtmasten en spiegels verstoren het beeld overigens het meest. Het antwoord op jouw vraag is dus: nee, er is geen sprake van een verbetering.

Het ging niet om de vraag of de huidige plek een verbetering is ten opzichte van de vergunde plek. Het antwoord daarop zou ook negatief zijn, omdat een paardenbak op de vergunde plek een minder versnipperd totaalbeeld met zich mee zou brengen. Overigens is de vergunde plek binnen het bouwvlak, waar inmiddels een forse schuur staat.

Gezien het feit dat paardenbakken buiten de bouwvlakken met een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt kunnen worden, adviseer ik, aanvullend op jouw primaire vraag, te koersen op een paardenbak die voldoet aan de in het bestemmingsplan gestelde regels, zoals de omvang, 800 m², hoogte, en zonder lichtmasten. Of de groensingel daadwerkelijk verkleind wordt, en er dus iets meer openheid ontstaat, is de vraag, maar de mogelijkheden zijn er dan wel. Dit lijkt me ook de zuiverste weg gezien het feit dat een paardenbakken ook bij andere percelen niet groter dan 800 m² kunnen worden.

Het hangt af van de bereidheid van de eigenaar mee te werken aan een meer passende oplossing. Uiteraard is dit alleen mogelijk als er niet al een tweede paardenbak aanwezig is.



NB Zie link met foto 1997. De paardenbak is daar ook al op de huidige plek gesitueerd, als ik het goed zie. Ook duidelijk is dat de boerderij compacter is, met minder hekken, objecten en bebouwing.

http://www.beeldbank.noord-hollandsarchief.nl/index.php?option=com_memorixbeeld&view=record&Itemid=2&id=33f94968-fb8f-11df-9e4d-523bc2e286e2

Groet, Nynke