

NOTITIE

Onderwerp:	Onderbouwing nut & noodzaak paardenkliniek Schagerweg 49 te Middenmeer
Auteur:	Niels Broekhuis
Datum:	14 oktober 2014

Inleiding

Maatschap Veterinair Centrum Holland Noord (hierna VCHN) exploiteert in de provincie Noord Holland dierenartsenpraktijken in Middenmeer (hoofdkantoor), Den Helder, Hippolytushoef, Anna Paulowna, Slootdorp, Medemblik, Midwoud en Wervershoof. De tot de maatschap behorende gespecialiseerde kliniek voor paarden is gevestigd aan de Wierweg 47 te Slootdorp. Het gaat op een 1^e-lijn praktijk met mogelijkheden om röntgenfoto's te maken, echografie uit te voeren en paarden te opereren.

De ambitie van de maatschap is om de kliniek te laten groeien tot een meer gespecialiseerde paardenkliniek met een kwalitatief hoogwaardige 2^e-lijn (diergeneeskunde met specialismen) en 3^e-lijn zorg (specialistische zorg met verblijf). Daarnaast bestaat het voornemen om de hiervoor genoemde specialisaties uit te breiden met revalidatietechniek. Deze functies vragen veel ruimte en stellen bijzondere eisen aan de bebouwing en inrichting van het terrein.

In de huidige situatie is de paardenkliniek ondergebracht in een klassieke Wieringermeerboerderij en de aanpalende gebouwen en stallen. De beoogde kwaliteitsverbetering vraagt om een vergroting van de huidige accommodatie met onder meer verblijfboxen, behandelkamers en oefenruimten. Deze uitbreidingsruimte is op de huidige locatie aan de Wierweg niet beschikbaar en andere ontwikkelingsmogelijkheden zijn er in dat opzicht niet.

VCHN is daarom voornemens om de paardenkliniek te verplaatsen naar een locatie met een duurzaam toekomstperspectief. De toekomstige vestigingsplaats is gevonden aan de Schagerweg 49 te Middenmeer. Het betreft een woonperceel met enkele bijbehorende agrarische percelen. Het voornemen is om ter plaatse van de agrarische percelen een nieuw paardenkliniek te realiseren.

Op basis van het provinciaal beleid van Noord-Holland dient bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied te worden aangetoond dat de ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen bestaand bebouwd gebied. Dit wordt verlangd ter voorkoming van ongebreidelde verstedelijking van het landelijk gebied. Deze notitie voorziet in de onderbouwing van de locatiekeuze voor de paardenkliniek op het perceel aan de Schagerweg 49 te Middenmeer.

Na deze inleiding wordt beknopt ingegaan op de relevante beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het provinciale beleid. Vervolgens wordt ingegaan op de eisen die de VCHN stelt aan een nieuwe locatie en vindt de inventarisatie en beoordeling van mogelijke alternatieve vestigingslocaties plaats. Tot slot vindt er een algehele afweging van de locaties plaats en is er een eindconclusie opgenomen.

Provinciaal beleid

In voorliggend geval is met name de provinciale ruimtelijke verordening van belang. De regels opgenomen in de verordening vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en vormen de kaders waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen indien er wordt afgeweken van bestaande planologische kaders.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling, waarbij sprake is van het toevoegen van bebouwing in het landelijk gebied, is met name artikel 14 van de verordening van belang. Hierna zijn de van belangzijnde bepalingen uit dit artikel opgenomen.

Artikel 14 Overige vormen van verstedelijking

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking, als bedoeld in artikel 2 van deze verordening, in het landelijk gebied anders dan de verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12 en 13 van deze verordening
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied anders dan de verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12 en 13, indien:
 - a. de noodzaak van verstedelijking als bedoeld in het eerste lid is aangetoond;
 - b. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en;
 - c. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

Verstedelijking is als volgt definieert:

ontwikkeling van functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover de hiervoor genoemde functies het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken;

Het voornemen bestaat uit de ontwikkeling van een paardenkliniek. Een paardenkliniek kan worden gezien als een voorziening. In voorliggend geval is lid 1 dan ook van toepassing. Op basis van lid 2 kan echter worden afgeweken van het lid 1 en voorzien worden in nieuwe verstedelijking in het landelijk gebied indien voldaan wordt aan een drietal voorwaarden. In deze fase zijn met name de voorwaarden genoemd onder a en b van toepassing. Het bepaalde onder c is van belang bij de nadere uitwerking van een ruimtelijk plan.

Opgemerkt wordt dat het begrip bestaand bebouwd gebied, zoals opgenomen in lid 2 onder b, niet nader is gedefinieerd. Daarom is in voorliggend geval aansluiting gezocht met de begripsdefiniering zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur;

Zoals reeds verwoord is kan de voorgenomen ontwikkeling, gezien het feit dat het een voorziening betreft en er nieuwbouw plaatsvindt, aangemerkt worden als een vorm van verstedelijking. Het realiseren van een paardenkliniek vraagt echter naast een fors bouwvolume, om de aanwezigheid van diverse openluchtvoorzieningen, waaronder weiden. Daarnaast brengt een dergelijke voorziening, vooral bij verblijf van paarden, een bepaalde mate van milieubelasting op de omgeving met zich mee. Het gaat hier onder meer om geur en geluid, maar ook om stof (paddocks/buitenbak). Dit brengt met zich mee dat de kliniek in totaliteit, zowel functioneel als ruimtelijk, moeilijk is in te passen in bestaand stedelijk gebied. Bovendien heeft de kliniek duidelijk overeenkomsten met andere bedrijven die duidelijk op het buitengebied zijn aangewezen. Tot slot wordt opgemerkt dat gelet op de benodigde ruimte die benodigd is het verkrijgen van een binnenstedelijke locatie vanuit financiële uitvoerbaarheid (zeer) hoogstwaarschijnlijk niet haalbaar is. Resumerend wordt dan ook gesteld dat het realiseren van een dergelijke voorziening in bestaand stedelijk gebied vanuit ruimtelijk en functioneel oogpunt niet wenselijk is en vanuit financieel oogpunt hoogstwaarschijnlijk niet haalbaar. Een locatie in het buitengebied waar een volwaardige kliniek kan worden geëxploiteerd verdient dan ook de voorkeur.

Hierna wordt ingegaan op de voorwaarde genoemd in lid 2 onder a, de noodzaak van verstedelijking.

Onderbouwing van de noodzaak van verstedelijking

Eerst wordt aangegeven waarom het noodzakelijk is om de paardenkliniek te verhuizen. Vervolgens wordt ingegaan op de programma van eisen van de VCHN voor de nieuwe kliniek, de inventarisatie van alternatieve locaties en tot slot een eerste beoordeling gegeven.

Noodzaak om de paardenkliniek te verhuizen

De huidige paardenkliniek is, zoals reeds beschreven, gevestigd aan de Wierweg 47 te Slootdorp. De paardenkliniek is ondergebracht in de Wieringermeerboerderij en de aanpalende gebouwen en stallen. De bebouwing is gedateerd. In de huidige situatie vindt er 1^e –lijn zorg plaats, oftewel algemene dierengeneeskunde. De ambitie van de maatschap is om ook specialistischere zorg aan te bieden in de vorm van 2^e – en 3^e lijn zorg. Tevens bestaat het voornemen om de hiervoor genoemde specialisaties uit te breiden met revalidatietechniek.

Deze uitbreiding van zorgactiviteiten vraagt om een specifieke accommodatie, waardoor meer ruimte noodzakelijk is. Deze ruimte is op de huidige locatie niet aanwezig, daarnaast ontbreken de ontwikkelingsmogelijkheden. Tot slot is de bereikbaarheid van de bestaande locatie goed, maar niet optimaal.

Programma van eisen aan nieuwe kliniek

De VCHN stelt diverse eisen aan de nieuwe locatie van de kliniek. Hierna wordt op diverse aspecten nader ingegaan.

Locatie

De paardenkliniek bedient een groot deel van Noord-Holland (boven de Beemster tot Texel). De VCHN richt zich, wat betreft vestigingsbeleid, vanwege de centrale ligging vooral op het gebied Kop van Noord-Holland. Gezien het vorenstaande is het dan ook wenselijk om in een straal van 15 kilometer rondom de bestaande locatie te kijken naar een nieuwe vestigingslocatie.

Ontwikkelmogelijkheden en accommodatie

Het is een vereiste om te beschikken over een (bedrijfs)woning nabij de paardenkliniek. Dit vanwege het feit dat 24 uur per dag 7 dagen per week zorg wordt geboden aan gehospitaliseerde paarden. Daarnaast is het bij spoedgevallen wenselijk dat men vrijwel direct ter plaatse aanwezig is.

Gezien de mate van zorg die wordt geboden, is de inrichting en indeling van de accommodatie van groot belang. In deze accommodatie komen onder meer een entree, wachtkamer, apotheek, spreekkamer, ruimte voor gynaecologie, sterilisatieruimte, operatiekamer met recovery, smederij, binnen- en buitenboxen voor de paarden en interne monsterbaan (minimaal 30 m²) en twee voltes (circa 14 m²), 1 met zachte en 1 met harde ondergrond, personeelsruimte, sanitaire voorzieningen en een slaapruiimte. De delen in het gebouw waar zorg wordt geboden moeten, mede gelet op de aanwezigheid van hoogwaardige medisch apparatuur (röntgen, echo, scopie, anesthesieapparatuur en computers), goed geïsoleerd zijn. Ook moeten alle behandelruimtes, de operatiekamer, wachtkamer etc. voorzien zijn van riolering, water, verwarming, stopcontacten etc. Intern is van belang dat er sprake is van een goede routing en de looplijnen kort zijn. Dit brengt met zich mee dat bestaande gebouwen (veelal voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) in algemeen ongeschikt zijn. Voor de gewenste bedrijfsvoering zal het gebouw een maatvoering moeten hebben van 50 bij 40 meter, waarbij de ondersteunende ruimten (personeelsruimte, sanitaire voorzieningen voor personeel en slaapruiimte) op de verdieping worden ondergebracht. Wat betreft het buitenterrein is het vereist dat er een buitenbak, een trainingsmolen, diverse grasweiden en voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn.

De totaal benodigde ruimte voor de paardenkliniek (exclusief (bedrijfs)woning) bedraagt dan ook tussen de 1 tot 1,5 hectare.

Bereikbaarheid

In voorliggend geval is een optimale bereikbaarheid en vindbaarheid van groot belang. Een centraal gelegen locatie in de Kop van Noord-Holland aan een belangrijke provinciale- of rijksweg of in de nabijheid hiervan is een vereiste. Dit vooral vanwege het feit dat de locatie eenvoudig en snel te bereiken moet zijn bij spoedeisende hulp, voor zowel auto's met paardentrailers als voor vrachtwagens. Daarnaast is de ligging nabij een hoofdweg van belang om zodoende de rijtijden zo kort mogelijk te houden. Dit geldt ook voor de artsen die dagelijkse visites afleggen en in sommige spoedeisende gevallen naar de locatie toe moeten. Vanuit het oogpunt van vindbaarheid, verkeersaantrekkende werking en aard van het verkeer heeft een locatie in het buitengebied dan ook de voorkeur dan een locatie binnen bestaand stedelijk gebied of aan de rand van een kern.

Financiële uitvoerbaarheid

Gelet op de ambities is het een eis dat de grond en gebouwen op een desbetreffende locatie in eigendom kan worden verkregen. Mede gelet op het specifieke programma van eisen wordt er vanuit gegaan dat nieuwbouw in alle gevallen nodig is. Aankoop van erven met bestaande bebouwing die vervolgens worden gesloopt heeft een zeer negatief effect op de financiële haalbaarheid van het plan.

Ook in dit kader wordt benadrukt dat, gelet op de programma van eisen, een locatie in stedelijk gebied niet geschikt is.

Inventarisatie (alternatieve) locaties

Alvorens locaties te inventariseren, is het van belang om uitgangspunten op te stellen waarmee in de inventarisatie rekening is gehouden. Hierna zijn de uitgangspunten opgesomd:

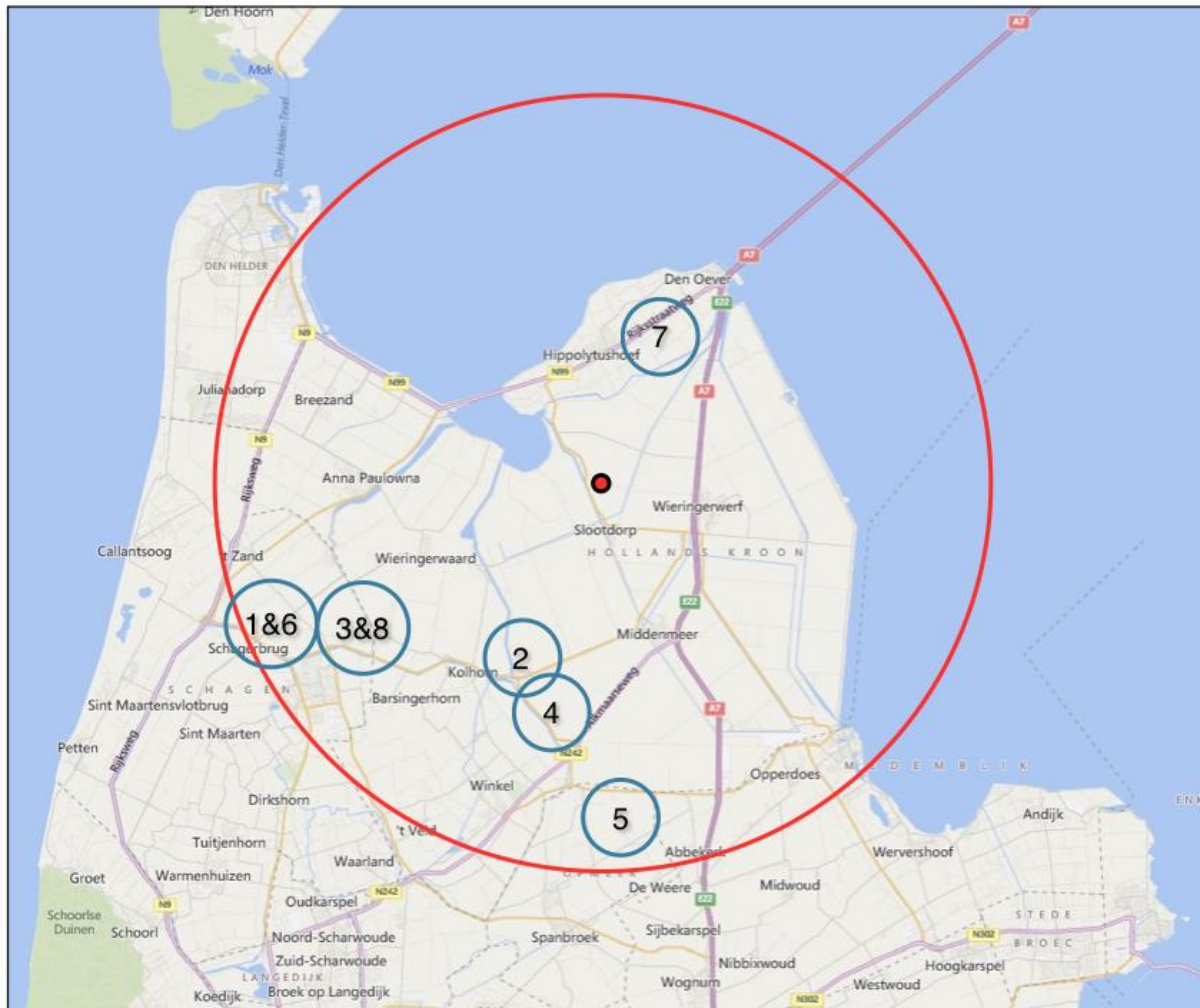
- Gezien de functie en omvang van de voorziening alsmede de milieubelasting op de omgeving wordt gezocht naar een locatie in het landelijk gebied.
- Er is gezocht naar bestaande agrarische bedrijven. Tuinbouwbedrijven zijn niet bij de inventarisatie betrokken, aangezien de kans dat een dergelijk bedrijfsperceel voldoet aan de eisen zeer klein is. Immers staan op dergelijke bedrijfspercelen veelal een grote oppervlakte aan kassen die nog een economische restwaarde hebben. Dit vertaalt zich door in de verkoopprijs. Daarnaast is een paardenkliniek, wat betreft inrichting en indeling, zeer specifiek. Niet te verwachten is dat een bestaande kas met beperkte financiële middelen om kan worden gevormd tot een paardenkliniek. Inhoudende dat de kassen gesloopt dienen te worden om vervolgens nieuwbouw te plegen. Hierdoor zal de economische restwaarde verloren gaan. Tot slot sluiten de hiervoor genoemde kassen wat betreft maatvoering niet aan bij het vereiste zoals opgenomen in het programma van eisen. Het gaat in nagenoeg alle gevallen immers om langrechte bouwwerken waardoor van korte looplijnen geen sprake zal zijn. Resumerend wordt dan ook gesteld dat vanuit financieel oogpunt het aanwenden van dergelijke bedrijfspercelen op voorhand niet uitvoerbaar is.
- Vanwege het vestigingsbeleid en het werkgebied van de VCHN (boven de Beemster tot Texel) is het noodzakelijk om te zoeken naar een nieuwe locatie in een straal van circa 15 kilometer van de bestaande locatie.
- Huurobjecten zijn buiten beschouwing gelaten, gezien de eis om grond en gebouwen in eigendom te verkrijgen.
- Uitsluitend thans te koop staande agrarische erven zijn betrokken in de inventarisatie. Weliswaar is het mogelijk dat op termijn meer locaties vrijkomen, de maatschap is echter nu voornemens om de paardenkliniek te verhuizen. Afwachten op andere locaties is dan ook niet wenselijk en kan ook niet worden verwacht van de maatschap. Daarnaast is het erg onzeker of op korte termijn een agrarisch bedrijfsperceel vrijkomt die voldoet aan de wensen van de eisen van de maatschap en tevens financieel haalbaar is.

Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten is er, binnen een straal van 15 kilometer van de bestaande locatie, gezocht naar een nieuwe locatie. Bij het inventariseren is gebruik gemaakt van diverse websites, waaronder Funda landelijk, Klaver makelaardij, Kwantes makelaardij, H3 Landelijk vastgoed, Zuurbier makelaardij en Vbo.

Hierna zijn de acht meest voor de hand liggende locaties opgenomen:

1. Grote Sloot 418 te Schagerbrug;
2. Schagerweg 49 te Middenmeer;
3. Westfriesdijk 19 te Oudesluis;
4. Groetweg 11 te Middenmeer;
5. Tropweere 18 te De Weere;
6. Grote Sloot 441 te Schagerbrug;
7. Stroeërdijk 5 te Hippolytushoef;
8. Slikkerdijk 3 te Wieringerwaard.

Op de hiernavolgende afbeelding zijn het zoekgebied en de acht locaties aangegeven.



Hierna zijn kort per locatie de belangrijkste kenmerken opgenomen.

1. Grote Sloot 418 te Schagerbrug

- Locatie: matig centraal gelegen in het gebied Kop van Noord-Holland, gelegen op korte afstand van de N248/N249;
- Bebouwing/voorzieningen: woning, ligboxenstal, machineberging en voorzieningen (mestsilo, mestplaat en ruwvoeropslag);
- Kosten: onbekend

2. Schagerweg 49 te Middenmeer

- Locatie: centraal gelegen in het gebied Kop van Noord-Holland, gelegen aan de N248 en op redelijke korte afstand van de rijksweg A7 (5 min);
- Bebouwing/voorzieningen: woning aanwezig, aanwenden aanliggende onbebouwde agrarische gronden voor kliniek;
- Kosten: 635.000 k.k. (funda)

3. Westfriesedijk 19 te Oudesluis

- Locatie: redelijk centraal gelegen in het gebied Kop van Noord-Holland, gelegen op korte afstand van de N248, N245 en N241;
- Bebouwing/voorzieningen: woning, ligboxenstal, jongveest, werktuigenberging en voorzieningen (mestzak en sleufsilo's);
- Kosten: onbekend

4. Groetweg 11 te Middenmeer

- Locatie: centraal gelegen in het gebied Kop van Noord-Holland, gelegen aan de N248 op redelijke korte afstand van de A7 (5 min);
- Bebouwing/voorzieningen: woning, twee loodsen en werktuigenberging aanwezig.
- Kosten: onbekend

5. Tropweere 18 te De Weere

- Locatie: redelijk centraal gelegen in het gebied Kop van Noord-Holland, gelegen op redelijke korte afstand van de N239;
- Bebouwing/voorzieningen: woning en achtal bedrijfsschuren aanwezig.
- Kosten: onbekend

6. Grote Sloot 441 te Schagerbrug

- Locatie: matig centraal gelegen in het gebied Kop van Noord-Holland, gelegen op korte afstand van de N248/N249;
- Bebouwing/voorzieningen: woning, ligboxenstal, schuur/garage en voorzieningen (mestopslag en kuilvoeropslag);
- Kosten: onbekend

7. Stroeërdijk 5 te Hippolytushoef

- Locatie: niet centraal in het gebied Kop van Noord-Holland, gelegen op korte afstand van de N99 en de rijksweg A7;
- Bebouwing: geen bebouwing of benodigde voorzieningen aanwezig (bouwvlak met mogelijkheid tot realiseren bebouwing aanwezig);
- Kosten: 425.000 k.k. (funda)

8. Slikkerdijk 3 te Wieringerwaard

- Locatie: redelijk centraal gelegen in het gebied Kop van Noord-Holland, gelegen op redelijk korte afstand van de N248;
- Bebouwing: woning, stulp en een tweetal bewaarloodsen;
- Kosten: 475.000 k.k. (funda)

Beoordeling alternatieven

Een eerste beoordeling van de vijf locaties aan de belangrijkste eisen levert onderstaande beoordelingsmatrix op.

	Grote Sloot 418	Schagerweg 49	Westfriesedijk 19	Groetweg 11
<i>Locatie/bereikbaarheid (ligging in Kop van Noord-Holland, nabijheid hoofdwegen)</i>	2	5	4	5
<i>Aanwezigheid van geschikte bebouwing/voorzieningen</i>	2	2	3	3
<i>Bouwkundige staat gebouwen/voorzieningen</i>	3	4	4	5
<i>Financiële uitvoerbaarheid (aankoop, sloop, nieuwbouw etc.)</i>	1 (aannname)	5	1 (aannname)	1 (aannname)
Totaal	8	16	12	13
<i>Met uitzondering van aspect bouwkundige staat</i>	<i>(5)</i>	<i>(12)</i>	<i>(8)</i>	<i>(10)</i>
	Tropweere 18	Grote Sloot 441	Stroeërdijk 5	Slikkerdijk 3
<i>Locatie/bereikbaarheid (ligging in Kop van Noord-Holland, nabijheid hoofdwegen)</i>	3	2	2	3
<i>Aanwezigheid van geschikte bebouwing/voorzieningen</i>	3	3	0	3
<i>Bouwkundige staat gebouwen/voorzieningen</i>	3	2	0	2
<i>Financiële uitvoerbaarheid (aankoop, sloop, nieuwbouw etc.)</i>	1 (aannname)	1 (aannname)	5	4
Totaal	10	8	7	12
<i>Met uitzondering van aspect bouwkundige staat</i>	<i>(7)</i>	<i>(6)</i>	<i>(7)</i>	<i>(10)</i>

Legenda: 5 = goed 4 = ruim voldoende 3 = voldoende 2 = matig 1 = onvoldoende 0 = nvt

Afweging

Hierna wordt per beoordelingspunt kort de locaties afgewogen.

Locatie

De meeste beschikte locaties zijn niet centraal gelegen in het gebied Kop van Noord-Holland en/of zijn niet gelegen aan of in de directe nabijheid van een provinciale- of rijksweg. Dit is een eis van de maatschap, inhoudende dat de locaties gewaardeerd als 3 of minder niet voldoen aan het gestelde in de programma van eisen. De locatie aan de Stroeërdijk 5 is het meest ongunstig gelegen. Het perceel is niet direct gelegen aan een provinciale weg of rijksweg en is tevens niet centraal gelegen in het gebied Kop van Noord-Holland. Dit brengt met zich mee dat de rijtijden langer zullen zijn en er sprake is van een verminderde vindbaarheid. Dit is, mede met oog op het feit dat bij spoedgevallen het snel kunnen bieden van medische zorg noodzakelijk is, een onwenselijke situatie. Feitelijk voldoen er drie locaties aan deze beoordelingscriterium, namelijk: Schagerweg 49, Groetweg 11 en Westfriesdijk 19. De eerste twee locaties zijn gewaardeerd met het maximaal aantal punten, dit vanwege de centrale ligging in Kop van Noord-Holland en goede bereikbaarheid (gelegen aan de N248 en op korte afstand van de rijksweg A7). De goede ontsluiting en ligging van de locaties brengt ook met zich mee dat auto's met paardentrailers en vrachtwagens de locaties eenvoudig kunnen bereiken. De verkeersbewegingen zullen eenvoudig door de provinciale weg afgewikkeld worden en er is geen sprake van een verkeersonwenselijke situatie (bijv. hoge verkeersintensiteiten op buitenwegen).

Geschiktheid gebouwen en bouwkundige staat

Zoals eerder beschreven is, zijn bestaande gebouwen in algemeenheid ongeschikt om een paardenkliniek in te vestigen. Dit vanwege het feit dat de paardenkliniek om een zodanige specifieke inrichting en indeling vraagt dat vanuit financieel oogpunt nieuwbouw in alle gevallen voordeliger zou zijn. Wel is er gekeken naar de geschiktheid van de gebouwen ten behoeve van overige functies bij de paardenkliniek, is er bijvoorbeeld een woning en/of een opslagmogelijkheid aanwezig. In vrijwel alle gevallen is er een woning met een opslagruimte/wagenberging aanwezig. Voor het overige betreft het veelal een grote oppervlak aan bebouwing die niet kan worden aangewend ten behoeve van de paardenkliniek. Het gaat hierbij voornamelijk om (ligboxen)stallen en de grote loodsen. Ze zijn langgerekt wat vanuit bedrijfsefficiëntie niet wenselijk is gezien de eis om looplijnen kort te houden. Daarnaast zijn de gebouwen nagenoeg niet geïsoleerd, verkeren ze niet altijd in een even goede bouwkundige staat en zullen ze veelal gesloopt moet worden om zodoende ruimte te creëren voor de paardenkliniek. Gelet op het vorenstaande en het feit dat deze gebouwen veelal economische restwaarde hebben, zal er sprake zijn van (forse) kapitaalvernietiging. Op het perceel aan de Schagerweg 49 is uitsluitend een woning aanwezig, deze kan worden gehandhaafd en worden aangewend als woning bij de paardenkliniek. Op het perceel aan de Stroeërdijk is geen sprake van bebouwing, wel zijn de planologische kaders aanwezig om bebouwing op te richten.

Financiële haalbaarheid

Bij het bepalen van de financiële haalbaarheid zijn diverse aspecten beoordeeld, waaronder de verwachte aankoopprijs, de hoeveelheid m² dat moet worden gesloopt en de nieuwbouw van de paardenkliniek. Zoals reeds aangegeven zijn op de bestaande erven veelal grote oppervlaktes aan bedrijfsgebouwen aanwezig die ongeschikt zijn voor de voorgenomen functie. Deze gebouwen, waarvan de economische restwaarde wel is meegenomen in de aankoopprijs, zullen veelal gesloopt moeten worden. Oftewel er zal een hogere aankoopprijs worden betaald vanwege de aanwezigheid van de gebouwen om vervolgens weer kosten te maken om deze te slopen. Deze kosten brengen dan ook met zich mee dat de financiële uitvoerbaarheid van hergebruik van bestaande erven zeer klein wordt geacht. Op de percelen aan de Schagerdijk en de Stroeërdijk zijn geen (ongeschikte) gebouwen aanwezig en de aankooprijzen van deze percelen zijn financieel haalbaar.

Conclusie

Het op een duurzame wijze kunnen exploiteren van een paardenkliniek brengt specifieke eisen met zich mee ten aanzien van de locatie, maar ook de accommodatie en inrichting van het terrein. Verwacht wordt dat met het verbouwen van bestaande gebouwen niet het optimale resultaat kan worden bereikt en het aspect financiële uitvoerbaarheid veelal een belemmering zal vormen (i.v.m. sloop / nieuwbouw). In voorliggend geval zijn er twee locaties (Schagerdijk en Stroeërdijk) waar geen (ongeschikte) gebouwen aanwezig zijn en vanuit financieel oogpunt haalbaar worden geacht. Belangrijk verschil tussen beide locaties is de ligging en mate van bereikbaarheid. Zoals reeds aangegeven is een goede ligging in het gebied

Kop van Noord-Holland en een goede bereikbaarheid een eis van de maatschap. In dat opzicht heeft het perceel aan de Schagerdijk een aanzienlijk betere positie. Het is centraal gelegen en bevindt zich direct aan de provincialeweg N248, op korte afstand van de rijksweg A7. Hierdoor is de vindbaarheid van de locatie groot en zijn de rijtijden relatief kort in vergelijking met de locatie aan de Stroeërdijk. Vanuit verkeerskundig oogpunt verdient de locatie aan de Schagerweg dan ook de voorkeur. De provinciale weg kan de toename van verkeersbewegingen door de paardenkliniek goed verwerken, dit mede gezien het type verkeer (auto's met paardentrailers en vrachtwagens). Geconcludeerd wordt dat het aanwenden van het naastgelegen perceel aan de Schagerweg 49 te Middenmeer voor het realiseren van een paardenkliniek de meest logische locatie betreft. Ter plaatse kan een optimale situatie worden gerealiseerd wat bedrijfsefficiëntie en met oog op de toekomst is de locatie, gelet op de omgeving en mogelijkheden, het meest duurzaam.