

<u>Onderwerp:</u>	Principeverzoek moderniseren manege aan de Stammerdijk 23
Datum:	7 december 2021
Portefeuillehouder:	A.J.M. Scholten
Team:	Ruimtelijk Beleid
Steller:	A. Pet +31 203144874 Anke.Pet@diemen.nl

Wat is de voorgeschiedenis en de concrete aanleiding van de informatie?

Een eerdere potentiële koper heeft in 2012 een principeverzoek ingediend voor het herinrichten en uitbreiden van de manege. Dat concrete plan is destijds akkoord bevonden door het college. Het betrof een verruiming van het bebouwd oppervlak naar 3.005 m². Door de jaren heen zijn er tal van plannen geweest voor het perceel (veelal iets anders dan een manege: wonen, bedrijvigheid, andere sporten, vermaakfuncties, etc). De gemeente heeft hieraan niet meegewerkt en heeft vastgehouden aan het behoud van de manege.

Op 12 augustus 2021 is een principeverzoek ontvangen voor het afwijken van bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van het moderniseren van de bestaande manege.

Ligt aan de informatie een collegebesluit ten grondslag?

Ja, datum: 7 december 2021

Samenvatting

Het principeverzoek betreft het moderniseren van het bedrijf gericht op twee hoofdactiviteiten: enerzijds een manege annex pensionstal gericht op paardensport liefhebbers uit de directe omgeving (conform huidige bestemming sport/manege) en als tweede activiteit het (op)fokken, africhten en trainen van jonge paarden, voornamelijk bestemd voor de handel (agrarische functie). Deze agrarische functie zal 25% van het oppervlakte beslaan, de overige 75% blijft ten behoeve van de manege beschikbaar.

Naast moderniseren zal ook extra oppervlak bebouwd worden: van nu 2.281 m² (maximum oppervlakte conform bestemmingsplan) naar 2.954 m² conform principeverzoek. Ook zullen een aantal maximale goot- en bouwhoogtes overschreden worden:

- de nokhoogte rijhal: overschrijding 0,5 m
- de zijwandhoogte stallen: overschrijding 1 m
- de nokhoogte stallen: 0,5 m

Extra oppervlak is met name nodig om de rijhal naar de huidige gangbare maat te verlengen van 40 m naar 60 m. Tevens worden de 40 nieuwe stallen een stuk ruimer dan de huidige 60 stallen die zelfs niet meer aan de minimale eisen van dierenwelzijn voldoen. Voor een nadere toelichting op het plan is het principeverzoek bijgevoegd.

Provinciale Omgevingsverordening:

De Provinciale Omgevingsverordening laat geen verruiming voor stedelijke functies toe in Landelijk gebied. Een manege valt conform deze verordening onder een stedelijke functie. In

overleg met de provincie is de splitsing in een manege en pensionstal functie en een agrarische functie (gericht op het (op)fokken, africhten en trainen van jonge paarden) besproken. Voor agrarische functie geldt namelijk wel een mogelijkheid voor extra bebouwing.

Overwegingen van het college:

Voor het sportieve/recreatieve aanbod in Diemen is het wenselijk om de manege (met paardenpension) te behouden. Met de ligging van het Diemberbos pal ernaast met diverse ruitersporen is dit een geschikte locatie.

De manege is nu flink verouderd; de gebouwen zijn in slechte staat van onderhoud, de stallen voldoen grotendeels niet aan de minimale eisen voor dierenwelzijn en het terrein oogt rommelig. Zonder extra bouwmogelijkheden is het niet realistisch te verwachten dat de manege rendabel te exploiteren is. De manege heeft zo'n 10 jaar te koop gestaan. Potentiële kopers wilden de locatie zelden als manege ontwikkelen. De enkele potentiële koper die dat wel wilde, gaf aan dat het zonder nevenactiviteiten niet haalbaar was een manege op deze plek te exploiteren. Gezien de ligging aan de smalle Stammerdijk zijn extra publiek aantrekkende functies (bijvoorbeeld horeca) echter niet wenselijk.

Dit principeverzoek gaat uit van het toevoegen van een agrarische functie, welke niet extra publiek aantrekkelijk is, maar wel voor een financieel gezonde exploitatie zorgt.

Het college heeft besloten om in hoofdlijnen akkoord te gaan met het principeverzoek. De initiatiefnemer heeft de volgende aandachtspunten meegekregen voor de verdere uitwerking van het plan:

- Landschappelijke inpassing: deze is nog niet akkoord en moet verder uitgewerkt worden met aandacht voor met name een groener voorerf, doorkijk door het erf, parkeren meer naar de zijkant en niet op voorerf;
- Strengere regels met betrekking tot uitstoot van stikstof. Bevoegd gezag is provincie Noord-Holland;
- Parkeren: 0,4 per box => 40 boxen dus 16 parkeerplekken, plus 2,5 voor bedrijfswoning, afgerond dus 19 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Duurzaamheid: moet nog opgenomen worden in het plan, bv natuurinclusief bouwen, zonnepanelen op dak, etc.;
- Kostenverhaal: in ieder geval bij sloop-nieuwbouw zal verplicht kostenverhaal spelen. Indien een deel van de bebouwing behouden blijft en slechts een deel nieuwbouw betreft zal afhankelijk van deze verhouding wel of geen kostenverhaal spelen;
- Behoud manegefunctie goed borgen (planologisch en/of anterieur);
- Te kiezen planologische procedure in relatie tot in werking treden Omgevingswet.

Ter inzage in iBabs

Principeverzoek voor afwijken bestemmingsplan Buitengebied d.d. 12 augustus 2021

- EINDE -