

# BEDRIJFSPLAN

STOETERIJ

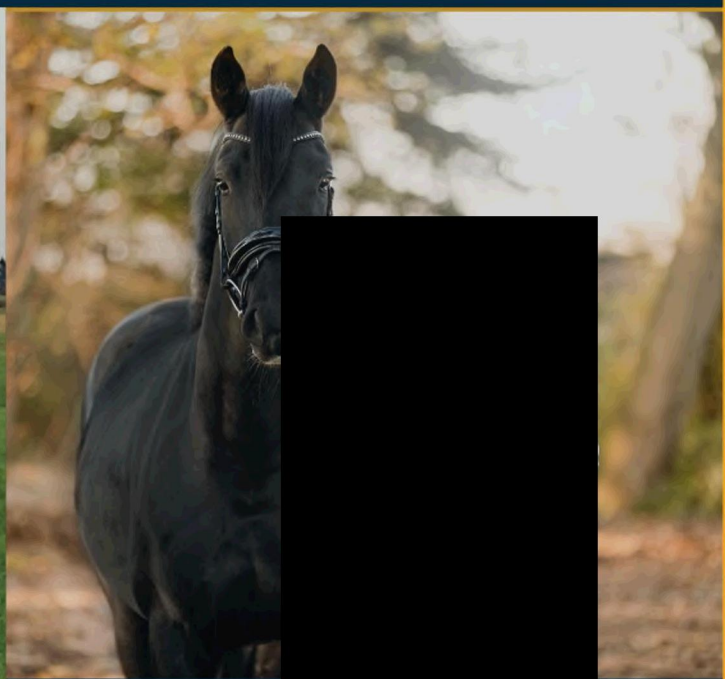


OOSTHOEVE  
STABLES

26 juli 2023

Agrarische Beoordelings Commissie  
Gemeente Hollands Kroon

Opgesteld door:



## Voorwoord

Geachte leden van de agrarische beoordelingscommissie,

Wij bieden u hierbij het bedrijfsplan aan voor stoeterij Oosthoeve Stables. Als enthousiaste ondernemers hebben wij de ambitie om een succesvolle stoeterij op te zetten. Ons bedrijf is nog niet opgericht, maar wij zijn ervan overtuigd dat wij met onze expertise voor paarden en passie voor de fokkerij een waardevolle bijdrage kunnen gaan leveren met stoeterij Oosthoeve Stables in de paardenbranche.

Dit bedrijfsplan omvat een analyse van onze onderneming, de markt waarin wij zullen opereren, ons marketingplan en onze financiële prognoses. Daarnaast hebben wij aandacht besteed aan de inpassing van stoeterij Oosthoeve Stables binnen de gemeente Hollands Kroon, inclusief de benodigde faciliteiten op ons perceel. Ons doel is om een bloeiend en duurzaam bedrijf op te bouwen.

In hoofdstuk 1, "De onderneming", biedt een overzicht van onze persoonlijke gegevens, onze motivatie en doelstellingen als ondernemers, en onze kwaliteiten.

In hoofdstuk 2, "Marktanalyse", presenteren wij een analyse van de markt waarin wij ons zullen begeven. Wij kijken naar de omvang van de markt, de huidige ontwikkelingen, de diverse doelgroepen die wij willen bedienen, de concurrentie en het belang van het opbouwen van een sterk netwerk in de paardenbranche. Met deze kennis zullen wij onze strategieën en besluitvorming afstemmen op de behoeften van de markt.

In hoofdstuk 3, het marketingplan formuleren wij onze missie, visie en ideeën, en onze fokkerij. Wij hebben aandacht besteed aan het bepalen van onze prijsstrategie en het opzetten van promotieactiviteiten om onze doelgroep te bereiken.

In hoofdstuk 4, "Financieel plan", staat onze exploitatiebegroting en investeringsbegroting. Wij hebben onderzoek gedaan naar de financiële aspecten van ons bedrijf. Bij stoeterij Oosthoeve Stables streven wij ernaar om op lange termijn winstgevend te worden en een duurzaam bedrijf op te bouwen.

In hoofdstuk 5, "Inpassing Oosthoeve Stables", wordt de samenwerking belicht met de gemeente Hollands Kroon en de inpassing van ons bedrijf op het perceel Polderweg 30 te Hippolytushoef. Wij hebben rekening gehouden met de richtlijnen en vereisten van de gemeente en willen onze activiteiten op een verantwoorde en harmonieuze manier integreren in de omgeving.

Tot slot willen wij u alvast bedanken voor de tijd en moeite die u neemt om ons bedrijfsplan te beoordelen. Wij kijken uit naar uw beoordeling en het verkrijgen van de goedkeuring om ons bedrijf te starten.

Hoogachtend,



Oprichters, stoeterij Oosthoeve Stables

<b>Inhoudsopgave</b>	
Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
<b>H1 De onderneming</b>	4
H1.1 Persoonlijke gegevens	4
H1.2 Ondernemingsmotivatie en doelstellingen	4
H1.3 Persoonlijke kwaliteiten	5
<b>H2 Marktanalyse</b>	6
H2.1 De markt	6
H2.2 Markontwikkeling	6
H2.3 Doelgroepen	7
H2.4 Concurrentie	7
H2.5 Netwerk	7
<b>H3 Marketingplan</b>	8
H3.1 Missie, visie en ideeën	8
H3.2 Fokkerij en diensten	8
H3.3 Prijs	9
H3.4 Promotie	9
H3.5 Medewerkers VOF stoeterij Oosthoeve Stables	10
<b>H4 Financieel plan</b>	11
H4.1 Resultatenrekening	11
H4.2 Balans	13
<b>H5 Inpassing Oosthoeve Stables</b>	14
H5.1 Beeld en kwaliteitsplan	14
H5.2 Inpassing perceel	14
H5.3 Noodzaak rijhal en tweede bedrijfswoning	15
<b>H6 Bijlage</b>	16
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan	16

## H1 De onderneming

### H1.1 Persoonlijke gegevens

Naam bedrijf: Stoeterij Oosthoeve Stables

KVK nummer: 84404523

Website: [www.oosthoevestables.com](http://www.oosthoevestables.com)

E-mail: [REDACTED]@oosthoevestables.com

Rechtsvorm: VOF

Eigenaar / Eigenaren: [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED]

Bedrijfsadres: Polderweg 30, 1777PJ Hippolytushoef

Bedrijfsactiviteiten: Fokkerij, Opfok, Handel

Soort paardenbedrijf: Fokkerij en Stoeterij

### H1.2 Ondernemingsmotivatie en doelstellingen

Stoeterij Oosthoeve Stables bestaat momenteel als een actieve onderneming, zij het in een beperkte vorm die nog niet volledig overeenkomt met onze toekomstvisie. Momenteel zijn we actief in verschillende onderdelen van de paardensector, waaronder het selecteren van veulens voor opfok, opleiden van jonge dressuurpaarden, dressuur instructie, biomechanisch fitten (het aanmeten van hoofdstellen) en handel. Hoewel deze activiteiten bijdragen aan ons huidige inkomen, geloven we dat het realiseren van onze toekomstplannen voor een stoeterij een grotere groei en rendabeler kan zijn.

Onze toekomstvisie omvat de bouw van een eigen stoeterij die ons in staat stelt om ons hoofdkomen te gaan genereren uit eigen fokkerij, opfok, opleiding van en handel in dressuurpaarden. We zijn ervan overtuigd dat door het creëren van hoogwaardige faciliteiten en het bieden van uitstekende zorg aan onze dressuurpaarden, we in staat zullen zijn om paarden van topkwaliteit te fokken en succesvol te verhandelen. Deze plannen omvatten het bouwen van een paardenaccommodatie met daarin +/- 20 moderne stallen, waarvan 6 opfok-stallen voor veulens, jaarlingen en twenters (twee jarige paarden). De overige 14 stallen voor de fokmerries, jonge paarden in opleiding, trainingspaarden en eigen paarden. Ook een binnenrijbaan (20 x40) en baan voor zadelmak maken (20 x 20) die voor de veiligheid zorgt tijdens het beleren van de jonge dressuurpaarden, overdekte logeerkraal, paddocks en andere voorzieningen die essentieel zijn voor een professionele stoeterij. Wij houden alleen de beste paarden in de stoeterij in Hippolytushoef.

De ambitie van stoeterij Oosthoeve Stables is uit te groeien tot een vooraanstaande stoeterij/fokkerij. Dit begint bij de fokkerij, waarbij we streven naar de juiste merrie/hengst-combinaties om veulens te fokken met het perfecte genetische pakket. Door zorgvuldig te selecteren en te fokken, streven we naar het voortbrengen van paarden met uitstekende kwaliteiten voor de dressuursport.

Per jaar fokken wij +/- 6 veulens en worden daarnaast nog +/- 8 veulens gekocht. Hiervan blijven een aantal hengstveulens en merrieveulens in de 'kern' van onze stoeterij in Hippolytushoef. De overige veulens gaan naar ons vaste opfok adres van de [REDACTED] [REDACTED] (Friesland), daarnaast gaan wij na +/- 2 jaar ongeveer 10 hectaren pachten bij ons in de buurt. Op deze 10 hectaren kunnen we dan de opfok realiseren. Elk jaar wordt er een selectie gemaakt van de veulens. De veulens die we aanhouden en in gaan investeren is afhankelijk van de kwaliteit en potentie van het veulen. Wanneer een veulen niet voldoet wordt deze verkocht. Zo blijven alleen de talentvolle veulens over die zadelmak worden gemaakt en verder worden opgeleid op stoeterij Oosthoeve Stables.



### H1.3 Persoonlijke kwaliteiten

■■■■■ is (mede)eigenaar van stoeterij Oosthoeve Stables. Ze heeft haar opleiding gevolgd aan de Johan Cruyff Academy, waar ze afstudeerde met een HBO-diploma in Commerciële Economie. In de loop der jaren heeft ■■■■■ een uitgebreid netwerk opgebouwd binnen de paardenbranche, mede dankzij haar eigen sportieve successen, eerdere paardenverkopen en samenwerkingsverbanden.

Tijdens haar afstudeerperiode werkte ■■■■■ voor het KWPN (Koninklijk Warmbloed Paard Nederland), de kern van de Nederlandse fokkerij. Hier voerde ze onderzoek uit naar de toekomst van de Nederlandse fokkerij. Haar conclusies werden geïntegreerd in het toekomstige fokkerijbeleid. Door dit onderzoek heeft ■■■■■ een sterke positie verworven in de Nederlandse fokkerij, zowel op het gebied van kennis als netwerk.

Daarnaast heeft ■■■■■ een opleiding gevolgd en is ze gecertificeerd als biomechanisch fitter bij 2Fithorses, onder begeleiding van para veterinaire ■■■■■. Dankzij deze certificering is ■■■■■ in staat om een passend harnachement aan te meten voor elk paard. Ze begrijpt de biomechanica van het paard en kan daardoor de juiste drukverdeling en balans bevorderen.

Bovendien is ■■■■■ een gecertificeerd instructeur bij de KNHS (Koninklijke Nederlandse Hippische Sportfederatie). Met haar ervaring in de topsport kan ze de goede kenmerken in jonge paarden en veulens ontdekken.

Met haar kennis, ervaring en certificeringen is ■■■■■ een waardevolle onderdeel voor stoeterij Oosthoeve Stables. Haar achtergrond in commerciële economie en haar betrokkenheid bij de Nederlandse fokkerij maken haar een essentieel onderdeel van ons bedrijf.

■■■■■ is de andere vennoot van stoeterij Oosthoeve Stables VOF. ■■■■■ is niet alleen een ervaren ondernemer, maar hij brengt ook waardevolle expertise mee op het gebied van het starten en runnen van een bedrijf. Dit heeft hij al laten zien met, Gouwenberg Wonen BV in Den Helder en Gouwenberg Vastgoed BV.

Daarnaast heeft ■■■■■ talent en gevoel voor het werken met jonge paarden. Hij begrijpt de complexiteit van het trainen en verzorgen van de paarden. betrokken bij het onderhoud van het terrein, de foerage en de rijbaan. Hij heeft oog voor detail en zorgt ervoor dat alle aspecten van de stoeterij in optimale staat verkeren.

Met ■■■■■ als onderdeel van ons team hebben we een sterke basis in de VOF Stoeterij Oosthoeve Stables. Zijn ondernemerservaring, kennis van paarden en vaardigheden op het gebied van terreinonderhoud zullen bijdragen bij het opbouw van de Stoeterij Oosthoeve Stables.

## H2 Marktanalyse

### H2.1 De markt

De Nederlandse paardenbranche is een diverse en bloeiende industrie met een sterke reputatie wereldwijd. Nederland staat bekend om zijn hoge kwaliteit paarden, professionele trainers, fokkers, ruiters en evenementen.

Nederland is ook een belangrijk centrum voor de fokkerij van warmbloedpaarden. Er zijn veel gerenommeerde fokkerijen die topkwaliteit dressuur- en springpaarden. Enkele bekende stamboeken zijn het KWPN (Koninklijk Warmbloed Paardenstamboek Nederland) en het NRPS (Nederlands Rijpaarden en Pony Stamboek).

De Nederlandse paardenbranche heeft een belangrijke economische impact. De sector biedt werkgelegenheid voor duizenden mensen en heeft een jaar omzet van enkele miljarden euro's. Het Nederlands gefokte paard is een belangrijk export product en hierbij ook alle gerelateerde producten en diensten.

### H2.2 Markontwikkeling

De paardenbranche in Nederland heeft de afgelopen jaren een gestage ontwikkeling doorgemaakt, zowel op het gebied van sport, fokkerij als economie. Hier zijn enkele belangrijke ontwikkelingen:

1. Toename van de economische waarde: De paardenbranche is een belangrijke sector geworden voor de Nederlandse economie, met een omzet van enkele miljarden euro's en duizenden banen. De export van paarden en gerelateerde producten maakt nog steeds een groei door.
2. Verbetering van de fokkerij: Nederland staat bekend om zijn hoge kwaliteit paarden en heeft een sterke reputatie op het gebied van paardenfokkerij. Er is een groeiende trend van het fokken van paarden die geschikt zijn voor meerdere disciplines, zoals dressuur, springen en eventing.
3. Professionalisering van de sport: De paardensport in Nederland is steeds professioneler geworden, met meer aandacht voor training en ontwikkeling van ruiters en paarden. Er is ook meer aandacht voor de veiligheid en het welzijn van de paarden tijdens wedstrijden en trainingen.
4. Digitalisering: De digitalisering heeft ook zijn intrede gedaan in de paardenbranche. Veel bedrijven en organisaties maken nu gebruik van technologie om hun diensten en producten te promoten, evenementen te organiseren en om te communiceren met hun klanten en publiek.
5. Duurzaamheid: Er is een groeiende aandacht voor duurzaamheid en milieubewustzijn in de paardenbranche.

Met als conclusie de paardenbranche in Nederland is een belangrijke en bloeiende sector met een sterke reputatie wereldwijd.

## H2.3 Doelgroepen

De doelgroep van de paardensportbranche is zeer divers en kan worden onderverdeeld in verschillende categorieën:

1. Ruiters en amazones: Dit zijn de mensen die actief deelnemen aan de paardensport, of het nu gaat om wedstrijden, recreatief rijden of training.
2. Paardeneigenaren: Dit zijn de mensen die één of meer paarden bezitten en verantwoordelijk zijn voor het welzijn en de zorg van hun dieren.
3. Paardenliefhebbers: Dit zijn mensen die geïnteresseerd zijn in paarden en de paardensport, maar zelf geen paard bezitten of niet actief deelnemen aan de sport.
4. Professionals: Dit zijn mensen die werkzaam zijn in de paardenbranche, zoals trainers, instructeurs, hoefsmeden, dierenartsen, paardenfokkers, paardenhandelaren, evenementenorganisatoren en andere dienstverleners.
5. Bedrijven: Dit zijn bedrijven die actief zijn in de paardenbranche, zoals trainingsstallen, voerproducenten, zadelfabrikanten, paardentransport, groothandels in paardenproducten (verzorging en harnachement) en andere gerelateerde bedrijven.

## H2.4 Concurrentie

De stoeterij heeft een unieke positie binnen de paardensector, waardoor het bedrijf geen directe concurrentie heeft.

De stoeterij werkt nauw samen met gerenommeerde fokkers en ruiters, waardoor het een breed scala aan hoogwaardige dressuurpaarden kan aanbieden aan potentiële kopers. Door deze samenwerkingen kan de stoeterij voldoen aan de specifieke behoeften en wensen van klanten, zelfs als ze niet het juiste paard beschikbaar hebben. In plaats daarvan kunnen ze hun netwerk raadplegen en klanten verbinden met collega-fokkers of ruiters die wel het gewenste paard hebben en de stoeterij hiervoor een afgesproken commissie ontvangt.

De unieke combinatie van dienstverlening, fokkerij en samenwerkingsmogelijkheden zorgt ervoor dat het bedrijf geen directe concurrentie heeft. De focus op het aangaan en onderhouden van samenwerkingsverbanden in de paardensector stelt de stoeterij in staat om haar bedrijf te laten groeien en haar klanten hoogwaardige paarden en diensten te bieden.

## H2.5 Netwerk

De stoeterij Oosthoeve Stables heeft de afgelopen jaren een groot nationaal en internationaal netwerk opgebouwd. Zo heeft De stoeterij Oosthoeve Stables bijvoorbeeld goed contact met het KWPN, Het bestuur van het KWPN, verschillende Nederlandse top KWPN-fokkers en KWPN Hengstenhouders.

Naast contacten door het gehele binnenland heeft stoeterij Oosthoeve Stables ook een aantal waardevolle internationale contacten opgebouwd, met name in Amerika en Canada. Dit is ontstaan door de verkoop van de eerdere sportpaarden van [REDACTED] [REDACTED]. Dit netwerk vormt een stabiele basis voor potentiële kansen en klanten voor het bedrijf.



## H3 Marketingplan

### H3.1 Missie, visie en ideeën

Onze visie is bij te dragen aan een duurzame fokkerij en opleiding van gezonde en gelukkige paarden in de paardensport. We streven ernaar ruiters te helpen hun doelen te bereiken, waarbij het welzijn van hun paard altijd voorop staat.

Onze kernwaarden vormen de basis van wie we zijn. We zijn gepassioneerd, optimistisch en gespecialiseerd, met een scherp oog voor detail. Met onze jarenlange ervaring en diepgaande kennis van het paardenlichaam bieden we betrouwbare begeleiding en advies.

Onze communicatie is ervaren, inspirerend en betrokken. We delen onze passie en expertise met enthousiasme en zorgen voor een persoonlijke en empathische benadering.

Onze merkbeloften staan centraal in wat we doen: (misschien een aanvulling)

- We helpen de Nederlandse fokkerij door genetisch en biomechanisch correctie dressuurpaarden te fokken.
- Onze paarden zijn opgegroeid in de rust en met zorg bij onze opfok.
- Samen bouwen we aan een duurzame en bloeiende toekomst voor de klant, het paard en de paardensport.

### H3.2 Fokkerij en diensten

De bedrijfsmatige activiteiten van de stoeterij Oosthoeve Stables kennen drie hoofdlijnen, namelijk:

#### **Hoofdactiviteit:**

- Fokkerij en opfok
- Beleren en opleiden van jonge paarden
- De verkoop en bemiddeling van sportpaarden

Deze activiteiten hebben nog verdere specificaties. Deze zijn hieronder verder uitgewerkt:

#### **Fokkerij en Opfok:**

- De stoeterij focust zich op het fokken van toekomstige dressuurpaarden. Door een goede merrie / hengst combinatie te maken. De fokkerij bestaat uit Nederlandse KWPN paarden.
- De stoeterij faciliteert in de opfok van jonge dressuurpaarden. Veulens jaarlingen en twenters krijgen een goede basis. In alle rust kunnen de paarden ontwikkelen en opgroeien tot dat hun opleiding als dressuurpaard begint.
- De stoeterij koopt jaarlijks +/- 8 veulens bij. Hier gaat een eigen selectie aan vooraf. Met de aankoop van de veulens zorgt de stoeterij voor een diversiteit in hun fokkerij en paardenbestand. Uit deze veulens zal er in de loop van de tijd weer selectie gemaakt worden.

#### **Beleren en opleiden paarden**

- De stoeterij zorgt voor een goede start van de sportieve carrière van een jong paard. Dit begint bij het zadelmak maken. Dit gebeurt met rust, geduld, aandacht en precisie werk.
- De stoeterij selecteert de meest talentvolle paarden uit hun fokkerij om op te leiden.

#### **Verkoop en bemiddeling:**

- De stoeterij beschikt over talentvolle sportpaarden. Deze worden professioneel opgeleid met het oog op sport en (internationale)verkoop.



- De stoeterij kan helpen bij de zoektocht naar het droompaard. Dankzij kennis, ervaring en een goed netwerk in de paardensport kan stoeterij Oosthoeve Stables begeleiden in het koop traject van het paard.

### **H3.3 Prijs**

#### **Fokkerij en verkoop**

De prijs van een goed KWPN-veulen of paard is afhankelijk van verschillende factoren. Een KWPN-veulen of paard met een uitstekende bloedlijn, prestatie of potentieel in de sport liggen in de hogere prijs klasse.

De gemiddelde prijs van een KWPN-veulen kan variëren van enkele duizenden euro's tot tienduizenden euro's. Veulens met bekende bloedlijnen van succesvolle sportpaarden of bewezen dekhengsten hebben vaak een hogere marktwaarde.

Bij KWPN-paarden, bijvoorbeeld jonge paarden in opleiding of reeds presterende paarden, spelen ook factoren zoals leeftijd, opleiding, prestaties in de sport en gezondheid een rol in de prijsbepaling. Een getalenteerd jong paard met veel potentieel voor de sport kan aanzienlijke prijzen bereiken, variërend van enkele tienduizenden euro's tot zelfs enkele honderdduizenden euro's.

Het is belangrijk op te merken dat de prijs van een paard onderhevig is aan vraag en aan bod, en dat prijzen kunnen variëren afhankelijk van de marktsituatie en de specifieke kenmerken van het paard.

### **H3.4 Promotie**

Stoeterij Oosthoeve Stables wil staan voor hun hoogwaardige diensten en faciliteiten die de stoeterij kan bieden aan paardensportliefhebbers en professionals. Bij het verder ontwikkelen van het bedrijf in 2023 is het van belang om de stoeterij effectief onder de aandacht te brengen bij de doelgroep. Dit promotieplan heeft tot doel de verschillende strategieën en kanalen te identificeren die het beste kunnen worden ingezet om de stoeterij onder de aandacht te brengen en het klantenbestand uit te breiden.

#### **Doelgroepanalyse:**

Voordat we overgaan tot het bepalen van de promotiestrategieën, is het essentieel om de doelgroep van de stoeterij te begrijpen. De primaire doelgroep bestaat uit zowel professionals in de paardensport en paardensportliefhebbers. We richten ons op personen die geïnteresseerd zijn in onze jonge paarden voor de sport, evenals degenen die op zoek zijn naar paarden voor aankoop/handel.

#### **Promotiestrategieën:**

##### **1. Online aanwezigheid:**

In de moderne wereld is een sterke online aanwezigheid van cruciaal belang. De stoeterij moet ervoor zorgen dat ze een professionele en gebruiksvriendelijke website hebben waarop alle diensten en faciliteiten duidelijk worden vermeld. Het is essentieel om ervoor te zorgen dat de website geoptimaliseerd is voor zoekmachines, zodat potentiële klanten deze gemakkelijk kunnen vinden. Daarnaast moet de stoeterij actief zijn op relevante sociale media platforms, zoals Instagram en Facebook, om een online community op te bouwen en regelmatig updates te delen over de fokkerij, veulens, paarden, trainingen en nieuwe ontwikkelingen.

## 2. Contentmarketing:

Het creëren en delen van waardevolle content is een effectieve manier om de expertise van de stoeterij te benadrukken en potentiële klanten aan te trekken. Blogposts en video's kunnen worden gebruikt om informatie te delen over onze fokkerij, opfok, trainingen, gezondheids kennis evenals, de ontwikkeling omtrent de stoeterij. Door waardevolle content te bieden, positioneert de stoeterij zichzelf als een betrouwbare bron binnen de paardenbranche en vergroot het de betrokkenheid van potentiële klanten.

## 3. Mond-tot-mond reclame

De stoeterij zal gebruik gaan maken van een nationaal en internationaal netwerk. In de paardenbranche werkt mond-tot-mond reclame nog zeer effectief. Daarom is het belangrijk dat iedere klant met een tevreden gevoel terug denkt aan de ervaringen met onze stoeterij. In de paardenbranche gaat het om vertrouwen, bij positieve ervaringen zullen deze worden verspreid aan eventuele potentiële klanten.

## 4. Aanwezigheid aan op internationale concoursen:

■■■■■ is vaak aanwezig bij grote internationale concoursen in Nederland, zoals Jumping Amsterdam, CHIO Rotterdam en het NK Dressuur. Door deel uit te maken van deze evenementen onder de vlag van 2fithorses, kan ■■■■■ contact onderhouden en netwerken met andere experts en professionals in de paardensector. Dit biedt de stoeterij de mogelijkheid om haar netwerk uit te breiden, nieuwe samenwerkingen aan te gaan en op de hoogte te blijven van de laatste ontwikkelingen en trends binnen de branche.

### **H3.5 Medewerkers VOF stoeterij Oosthoeve Stables**

Binnen de stoeterij spelen ■■■■■ en ■■■■■ een rol in het bedrijf. Samen vormen zij een team dat zich inzet voor de verzorging van de paarden, het bieden van hoogwaardige diensten en het onderhouden van de faciliteiten.

■■■■■ is een ervaren professional in de paardenwereld en speelt een sleutelrol in de stoeterij. Met haar uitgebreide kennis en vaardigheden verricht ze vrijwel alle werkzaamheden met betrekking tot de paarden. Ze is verantwoordelijk voor het trainen en verzorgen van de paarden. ■■■■■ heeft een scherp oog voor de behoeften en het welzijn van de paarden, en zorgt ervoor dat ze op een gezonde en veilige manier worden getraind en gehouden.

■■■■■ is niet alleen investeerder in de stoeterij, maar ook een actieve kracht binnen het bedrijf. Hij is verantwoordelijk voor het onderhoud van de stallen, het terrein en het zorgen voor de foerage. Daarnaast speelt ■■■■■ een belangrijke rol tijdens de veulentijd, waar hij helpt bij de verzorging van de merries en veulens. Ook het transport van de veulens en paarden naar bijvoorbeeld; opfok, keuringen, paardenkliniek, wedstrijden en verkochten paarden afleveren. ■■■■■ heeft veel gevoel voor het begeleiden en werken met jonge paarden. Bij het zadelmak maken is hij daardoor een goede partner 'op de grond'. Zijn betrokkenheid bij de dagelijkse activiteiten van de stoeterij draagt bij aan een goed onderhouden en goed functionerend bedrijf.

De stoeterij is een zelfstandig bedrijf met een uitgebreid netwerk binnen de paardensector.



## H4 Financieel plan

### H4.1 Resultatenrekening

Resultatenrekening	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8
Fokkerij	0	0	0	150.000	177.500	255.000	330.000	355.000
Handel	10.000	15.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Instructie/zadelmak maken	24.960	24.960	24.960	24.960	24.960	24.960	24.960	24.960
Biomechanisch fitten	18.200	18.200	18.200	18.200	18.200	18.200	18.200	18.200
<b>Omzet</b>	<b>53.160</b>	<b>58.160</b>	<b>63.160</b>	<b>213.160</b>	<b>240.660</b>	<b>318.160</b>	<b>393.160</b>	<b>418.160</b>
Geboorte veulens		27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000	27.000
<b>Overige inkomsten</b>	<b>0</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>	<b>27.000</b>
Kostprijs paarden				45.000	49.500	58.500	63.000	63.000
<b>Kostprijs verkopen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45.000</b>	<b>49.500</b>	<b>58.500</b>	<b>63.000</b>	<b>63.000</b>
<b>Brutoresultaat</b>	<b>53.160</b>	<b>85.160</b>	<b>90.160</b>	<b>195.160</b>	<b>218.160</b>	<b>286.660</b>	<b>357.160</b>	<b>382.160</b>
Loonwerk	750	750	1.500	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
Inleen personeel/zadelmak maken			3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
<b>Lonen en salarissen</b>	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>4.500</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
Beveiliging	600	600	600	600	600	600	600	600
<b>Huisvestingskosten</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>
Autokosten	8.600	8.600	8.600	8.600	8.600	8.600	8.600	8.600
<b>Autokosten</b>	<b>8.600</b>	<b>8.600</b>	<b>8.600</b>	<b>8.600</b>	<b>8.600</b>	<b>8.600</b>	<b>8.600</b>	<b>8.600</b>
Verzekeringen	6.056	6.056	6.056	6.056	6.056	6.056	6.056	6.056
Administratiekosten	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
<b>Kantoorkosten</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>	<b>10.056</b>
Stro	3.230	5.850	8.835	9.300	9.765	10.230	10.230	10.230
Hooi	9.360	17.745	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Krachtvoer	1.752	2.956	4.161	4.161	4.161	4.161	4.161	4.161
Pacht grond			7.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Water en stroom	2.145	2.505	2.865	2.965	3.065	3.165	3.165	3.165
Onderhoud stallen	1.000	1.500	1.750	2.000	2.250	2.500	2.500	2.500
Mestafvoer	250	500	500	500	500	500	500	500
Dierenarts	2.176	4.250	10.500	11.000	11.250	11.250	11.250	11.250
Kosten opfok	0	12.000	18.000	12.000	6.000	0	0	0
Hoefsmid	2.760	3.210	3.660	3.660	3.660	3.660	3.660	3.660
Dekgeld	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
Tandarts	960	960	960	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400
<b>Overige operationele kosten</b>	<b>29.633</b>	<b>57.476</b>	<b>84.731</b>	<b>81.486</b>	<b>76.551</b>	<b>71.366</b>	<b>71.366</b>	<b>71.366</b>
Opstallen	15.666	15.666	15.666	15.666	15.666	15.666	15.666	15.666
Inrichting buitenterrein	10.813	10.813	10.813	10.813	10.813	10.813	10.813	10.813
Inventaris	13.700	13.700	13.700	13.700	13.700	13.700	13.700	13.700
<b>Afschrijvingen MVA</b>	<b>40.179</b>	<b>40.179</b>	<b>40.179</b>	<b>40.179</b>	<b>40.179</b>	<b>40.179</b>	<b>40.179</b>	<b>40.179</b>
<b>Bedrijfsresultaat (EBIT)</b>	<b>-36.658</b>	<b>-32.501</b>	<b>-58.506</b>	<b>49.239</b>	<b>77.174</b>	<b>150.859</b>	<b>221.359</b>	<b>246.359</b>
Rentelasten	15.000	12.750	11.250	9.750	8.250	6.750	5.250	3.750
<b>Rentelasten</b>	<b>15.000</b>	<b>12.750</b>	<b>11.250</b>	<b>9.750</b>	<b>8.250</b>	<b>6.750</b>	<b>5.250</b>	<b>3.750</b>
<b>Winst voor belasting</b>	<b>-51.658</b>	<b>-45.251</b>	<b>-69.756</b>	<b>39.489</b>	<b>68.924</b>	<b>144.109</b>	<b>216.109</b>	<b>242.609</b>

## **Uitleg Inkomsten**

De inkomsten zijn gebaseerd op schattingen.

In jaar 1 start de stoeterij met 8 paarden. Waarvan 6 fokmerrie's en 2 eigen sportpaarden. In dit jaar worden de merrie's geïnsemineerd. In jaar 2 verwachten we 6 veulens en kopen we 8 veulens erbij. Er blijven 6 veulens in de kern van de stoeterij Oosthoeve Stables en 8 gaan naar ons opfok adres. Waardoor er in jaar 2, 8 paarden en 6 veulens bij stoeterij Oosthoeve Stables. In jaar 3 komen de volgende veulens. Waardoor er nu 12 veulens, 6 paarden en 2 eigen sportpaarden. In de volgende jaren wordt er gerekend met 20 paarden. De schatting van de prijs voor een onbeleerd paard is €15.000, voor een beleerd paard €27.500 en een talentvol opgeleid paard €50.000. Ook wordt is er rekening gehouden met 1 paard die niet zal gaan voldoen. Het overzicht van de inkomsten is een schatting. Het kan ook kunnen zijn dat een paard langer aan wordt gehouden. In jaar 8 tot 10 zijn er een aantal zelf gefokte paarden ouder dan 7 jaar geworden. Wanneer wij besluiten om hier enkele van aan te houden en op te leiden is de verwachting dat deze lichte tour/grand prix lopen op deze leeftijd. Paarden van dat niveau hebben een waarde van €100.000 >.

De gegevens van handel is gebaseerd op schattingen op basis van commissie werk. Het zoeken van een paard voor een klant van een collega. De commissie hiervoor zal de komende jaren oplopen naar mate de aanvragen stijgen.

## **Uitleg uitgave**

De uitgave zijn gebaseerd op schattingen.

De uitgave voor het stro en hooi zijn gebaseerd op het aantal paarden die bij stoeterij Oosthoeve Stables staan. Er wordt rekening gehouden met de mogelijke inflatie correctie. Bij het krachtvoer is uitgerekend hoeveel kilo krachtvoer volwassen paarden en veulens nodig hebben maal de prijs per kilo. Water en Stroom is geschat op de huidige prijzen, verwachte inflatie en hoeveelheid gebruik. Onder de uitgave; Onderhoud, transportkosten voertuigen vallen de verzekeringen, wegenbelasting, diesel onderhoud en reparaties. Hierbij is rekening gehouden met ons paardenbus, de shovel, trekker en heftruck. Het schilderen, schoonmaken of andere reparatie en onderhoud van de stallen valt onder het kopje; 'onderhoud stallen'. De dierenarts kosten zijn gebaseerd op de keuringen van jonge paarden, ongevallen, scannen van de merrie's etc. Naar mate er meer paarden bij stoeterij Oosthoeve Stables komen te staan worden deze kosten hoger. Voor de kosten van de opfok is uitgegaan van 1500 euro per veulen, per jaar. Ook deze kosten gaan omhoog naar mate er meer veulens in de opfok komen te staan. Er zijn veel verschillende top dekhengsten in Nederland. Wij willen hoge kwaliteit veulens fokken, daardoor selecteren we de beste hengsten om mee te dekken. De prijzen hiervan variëren. Wij hebben het gemiddelde genomen van 1000 euro per dekking in de kostenpost 'dekgeld'. In uitgave aankoop veulens is te zien dat wij ambiëren om 8 veulens van gemiddeld 4500 euro aan te kopen per jaar. Met kosten uitbesteed werk bedoelen wij in het 3e jaar de kosten van een zzp kracht. Vandaar dat pas in het 5e jaar dit aan de orde is. De hoefsmid is gemiddeld 40 euro voor alleen bekappen (voor jonge paarden), 110 euro voor ijzers (voor oudere paarden) en 25 euro voor de veulens. Een tandarts behandeling voor de paarden is gemiddeld €120 euro. Deze kosten zullen stijgen naar mate er meer paarden op de stoeterij Oosthoeve Stables komen te staan. Onder de post verzekeringen vallen de volgende verzekeringen: Rijhal (1,2% €920,21), Boerderij en buitenverblijf (€3869,94),



trekker (€250), shovel (€250), paardenvrachtwagentje (€550) en aansprakelijkheidsverzekering (€216). De paarden en veulens worden niet verzekerd in verband met de hoge jaarlijkse premies.

Ook hebben wij jaarlijks kosten aan de beveiliging en camera's, zowel voor de veiligheid/diefstal als voor hulpmiddel op afstand bij de veulen tijd. Hierdoor kunnen wij de merrie monitoren en op tijd bij de bevalling zijn.

## H4.2 Balans

Balans	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8
Opstallen	454.334	438.668	423.002	407.336	391.670	376.004	360.338	344.672
Inrichting buitenterrein	97.314	86.501	75.688	64.875	54.062	43.249	32.436	21.623
Inventaris	128.300	119.600	110.900	102.200	93.500	84.800	76.100	67.400
<b>Materiele vaste activa</b>	<b>679.948</b>	<b>644.769</b>	<b>609.590</b>	<b>574.411</b>	<b>539.232</b>	<b>504.053</b>	<b>468.874</b>	<b>433.695</b>
Operationele liquide middelen							13.438	241.226
<b>Operationele liquide middelen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13.438</b>	<b>241.226</b>
Paarden	75.000	138.000	201.000	219.000	232.500	237.000	237.000	237.000
<b>Voorraden</b>	<b>75.000</b>	<b>138.000</b>	<b>201.000</b>	<b>219.000</b>	<b>232.500</b>	<b>237.000</b>	<b>237.000</b>	<b>237.000</b>
<b>Totale activa</b>	<b>754.948</b>	<b>782.769</b>	<b>810.590</b>	<b>793.411</b>	<b>771.732</b>	<b>741.053</b>	<b>719.312</b>	<b>911.921</b>
Kapitaal	254.127	254.127	254.127	254.127	254.127	254.127	254.127	254.127
Winstreserve	-51.658	-96.909	-166.665	-127.176	-58.252	85.857	301.966	544.575
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>202.469</b>	<b>157.218</b>	<b>87.462</b>	<b>126.951</b>	<b>195.875</b>	<b>339.984</b>	<b>556.093</b>	<b>798.702</b>
Rentedragende langlopende leningen	450.000	400.000	350.000	300.000	250.000	200.000	150.000	100.000
<b>Rentedragende langlopende leningen</b>	<b>450.000</b>	<b>400.000</b>	<b>350.000</b>	<b>300.000</b>	<b>250.000</b>	<b>200.000</b>	<b>150.000</b>	<b>100.000</b>
Rekening courant	96.342	216.094	359.837	352.398	312.206	187.851		
<b>Rekening courant</b>	<b>96.342</b>	<b>216.094</b>	<b>359.837</b>	<b>352.398</b>	<b>312.206</b>	<b>187.851</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Crediteuren	4.137	6.457	9.291	9.062	8.651	8.219	8.219	8.219
<b>Crediteuren</b>	<b>4.137</b>	<b>6.457</b>	<b>9.291</b>	<b>9.062</b>	<b>8.651</b>	<b>8.219</b>	<b>8.219</b>	<b>8.219</b>
Te betalen Belastingen	2.000	3.000	4.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
<b>Te betalen Belastingen</b>	<b>2.000</b>	<b>3.000</b>	<b>4.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Totale passiva en eigen vermogen</b>	<b>754.948</b>	<b>782.769</b>	<b>810.590</b>	<b>793.411</b>	<b>771.732</b>	<b>741.053</b>	<b>719.312</b>	<b>911.921</b>

## Uitleg Balans

De investeringen zijn gebaseerd op het opvragende offertes. De financiering hiervan zal uit eigen middelen gedaan worden.

Voor de bouw van de hal hebben wij een offerte aangevraagd bij aannemersbedrijf [REDACTED]. het tekenwerk en vergunningen is daarbij opgeteld op basis van een schatting. De totale investering van het buitenterrein is tot stand gekomen door de volgende onderdelen: Longeerkraal (€8000), Stapmolen (al aanwezig), 6 paddocks (€40.000), Omheining weides (€32.840), bestrating (500 m2 x €40 (€20.000)) Mestplaats 800 x 500 x 200 (€7287).

De totale investering van het buitenterrein is tot stand gekomen door de volgende onderdelen: Eb en vloed baan (€20.000), Wandenrijbaan (€15.000), 20 stallen (€30.000), E en W installaties (€40.000), straatwerk binnen + rubber (€15.000), Verlichting (gedeelte al op voorraad, €25.000), Intrimmering diverse (€10.000), Toilettenruimte (€2000), Poets en wasplek paarden (€1.500), Vliegensysteem (€1000).

De investering van de fokmerries is gebaseerd op 6 fokmerries die gemiddeld €6500 kosten. Alle prijzen van de investeringen zijn exclusief BTW.

## **H5 Inpassing Oosthoeve Stables**

### **H5.1 Beeld en kwaliteitsplan**

In hoofdstuk 5 van dit bedrijfsplan komt het Beeld en Kwaliteitsplan van stoeterij Oosthoeve Stables aan bod. Voor de volledige versie van dit plan verwijzen we u graag naar de bijlage van dit document.

### **H5.2 Inpassing perceel**

Stoeterij Oosthoeve Stables heeft een perceel van 3,5 hectare, dat volledig aan elkaar grenst. Dit terrein biedt de perfecte setting om onze activiteiten en faciliteiten te ontwikkelen. Op ons perceel vinden we, de historische boerderij genaamd De Oosthoeve, de ruime kapschuur, de varkensschuur, een oude schuurwoning en een onlangs gerenoveerd buitenverblijf.

Het buitenverblijf is ontworpen en ingericht als ontvangstruimte met oog op het ontvangen van onze toekomstige klanten. Wanneer onze plannen zijn gerealiseerd, zal dit buitenverblijf dienen als een gastenverblijf voor (internationale) klanten die ons bezoeken voor het bezichtigen van paarden voor eventuele aankoop. Dit stelt de klanten in staat om het paard meerder dagen uit te proberen en te leren kennen.

Het 'Beeldkwaliteitsplan Polderweg 30 Hippolytushoef' is te vinden in bijlage 1. In dit beeldkwaliteitsplan wordt duidelijk hoe dit bedrijfsplan wordt ingepast op 19 juli 2023 en bevat informatie over de voorgeschiedenis, toetsing beleid, cultuurhistorie, en beeldkwaliteit van het plangebied.

In de voorgeschiedenis wordt vermeld dat het perceel Polderweg 30 in Hippolytushoef oorspronkelijk een agrarische bestemming had, maar in het verleden een woonbestemming heeft gekregen. De initiatiefnemers wil op deze locatie "stoeterij Oosthoeve Stables" realiseren, gericht op de fokkerij, opfok, dressuursport met bijbehorende trainingsfaciliteiten.

Het perceel valt onder de provinciale Omgevingsverordening NH2020 (OGV), waarin de voorwaarden voor ontwikkelingen in het landelijk gebied staan beschreven. De ontwikkeling van stoeterij Oosthoeve Stables vindt plaats op een voormalig agrarisch bouwperceel, waardoor het voldoet aan de vereisten van de OGV. Daarnaast is er een Beeldkwaliteitsplan opgesteld om aan te tonen dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast in het gebied van de Polder Waard-Nieuwland.

Het Beeldkwaliteitsplan bespreekt ook de cultuurhistorie van het gebied. Het eiland Wieringen, waar het perceel zich bevindt, is ontstaan door de opstuwing van keileem tijdens de voorlaatste ijstijd. In de loop der tijd hebben zich er nederzettingen gevormd op de hooggelegen gronden rond de 10e eeuw. De Polder Waard-Nieuwland is ingepolderd in 1846, en de boerderij "Oosthoeve" is in 1848 gebouwd. Door de ontwikkeling van het plan op deze boerderij wordt het oorspronkelijke landgebruik binnen de polder teruggebracht.

Het Beeldkwaliteitsplan beschrijft ook de landschappelijke karakteristieken van het gebied en de ruimtelijke dragers. Polder Waard-Nieuwland heeft een heldere en rechte opbouw met ringdijken en één bebouwingslint. Het bebouwingslint langs de Polderweg doorsnijdt de polder en is zeer herkenbaar in het landschap. De ontwikkeling van stoeterij Oosthoeve Stables draagt bij

aan het behoud en de versterking van het landschappelijke agrarische karakter van de Polder Waard-Nieuwland.

### **H5.3 Noodzaak rijhal en tweede bedrijfswoning**

De rijhal en de tweede bedrijfswoning zijn essentiële onderdelen voor de continuïteit en veiligheid van de stoeterij. Hieronder wordt de noodzaak van beide onderdelen toegelicht:

#### **1. Rijhal:**

De aanwezigheid van een rijhal is van groot belang voor het bedrijf. De stoeterij richt zich op de fokkerij, opfok en opleiding van jonge paarden. Het is belangrijk dat de opleiding van deze paarden plaatsvindt in een veilige en afgesloten omgeving. Een rijhal biedt deze veilige omgeving, waarin zowel de paarden als de ruiter en begeleiding beschermd worden. Het voorkomt dat de training moet worden onderbroken of vertraagd door slechte weersomstandigheden, externe factoren of onverwachte situaties. Als de training uitsluitend afhankelijk is van een buitenbaan, zou het bedrijf gedurende slechte weersperiodes beperkte continuïteit kunnen bieden, wat de dagelijkse werkzaamheden in dit bedrijf negatief beïnvloed.

#### **2. Tweede bedrijfswoning:**

De noodzaak van een tweede bedrijfswoning komt voort uit de samenwerking tussen [REDACTED] en [REDACTED], vader en dochter, die gezamenlijk het bedrijf runnen. De zorg voor de paarden is een continu proces dat 24 uur per dag en 7 dagen per week aandacht vereist, met name tijdens de veulentijd, de opfok en de opleiding van jonge paarden. Om ervoor te zorgen dat er altijd iemand aanwezig is om toezicht te houden op de paarden, is het van belang dat er een tweede bedrijfswoning op het terrein aanwezig is. Deze nabijheid maakt het mogelijk om snel te reageren op eventuele noodsituaties en zorgt voor een efficiënte dagelijkse bedrijfsvoering. Het stelt hen in staat om snel te reageren op veranderingen in de omstandigheden en de behoeften van de paarden.



# Beeldkwaliteitsplan Polderweg 30 Hippolytushoef

Gemeente Hollands Kroon

Datum: 19 juli 2023



# Toelichting

## Inhoud:

1.	Inleiding .....	3
1.1	Voorgeschiedenis .....	3
1.2	Toetsing beleid .....	4
2.	Cultuurhistorie.....	5
2.1	De ontwikkeling van het landschap.....	5
2.2	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.....	6
2.2.1	<i>Landschappelijke karakteristiek</i> .....	6
2.2.2	<i>Openheid en ruimtebeleving</i> .....	7
2.2.3	<i>Ruimtelijke dragers</i> .....	8
2.3	Huidige situatie plangebied.....	8
3.	Beeldkwaliteit.....	10
3.1	Herinrichting plangebied .....	10
3.2	Toekomstige situatie plangebied .....	10
3.3	Bebouwing.....	12
3.4.	Verkeersontsluiting en verharding .....	12
3.5.	Beplanting en erfafscheiding.....	13

## Bijlagen:

Bijlage 1: Erfinrichtingsplan

# 1. Inleiding

## 1.1 Voorgeschiedenis

Op het perceel Polderweg 30 in Hippolytushoef is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig, maar aan het perceel is in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming toegekend.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op de locatie stoeterij “Oosthoeve Stables” te realiseren. Dit bedrijf is gespecialiseerd in het opfokken, opleiden en handel in dressuurpaarden. Door het creëren van hoogwaardige faciliteiten en het bieden van uitstekende zorg voor paarden is men in staat om paarden van topkwaliteit te fokken en te verhandelen.

De plannen omvatten het bouwen van een paardenaccommodatie met daarin 20 moderne stallen, een binnenrijbaan/baan voor zadelmak maken, overdekte longeerkraal, paddocks en andere voorzieningen die essentieel zijn voor een professionele stoeterij.

Inmiddels is een nationaal en internationaal netwerk opgebouwd dat een stabiele basis vormt voor potentiële klanten en kansen.

Om de realisatie van een stoeterij mogelijk te maken is een bestemmingswijziging nodig van wonen naar agrarisch, waarbij het bestaande bouwvlak wordt vergroot. Daarnaast zal het bestemmingsvlak wonen op het perceel Oosterweg 6 met de bestaande woning en bijgebouwen en nagenoeg alle beplanting worden verwijderd, Binnen het nieuwe agrarische bouwvlak op het perceel Polderweg 30 zal een tweede bedrijfswoning worden gerealiseerd.



## 1.2 Toetsing beleid

Het perceel is gelegen binnen Polder Waard-Nieuwland en voor ontwikkelingen in het landelijk gebied is de provinciale Omgevingsverordening NH2020 (OGV) van toepassing. In artikel 6.33, lid 3 van de OGV staat vermeld dat agrarisch aanverwante bedrijven als zelfstandig bedrijf zijn toegestaan, indien:

- a. het een uitbreiding van een bestaand agrarisch aanverwant bedrijf betreft;
- b. het agrarisch aanverwant bedrijf zich vestigt op een bestaand agrarisch bouwperceel; of
- c. het een verplaatsing van een bestaand agrarisch aanverwant bedrijf betreft en gemotiveerd wordt waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de regio in de verplaatsing kan worden voorzien en waarom hergebruik van percelen die niet meer voor de agrarische functie benut worden niet mogelijk is;
- d. de omvang van een bouwperceel na toepassing van onderdeel a, b, of c ten hoogste 2 hectare bedraagt.

De ontwikkeling van de stoeterij vindt plaats op een voormalig agrarisch bouwperceel dat sinds de drooglegging van de polder aanwezig is geweest. Er vindt hergebruik plaats van voormalige agrarische percelen, waarmee wordt voldaan aan artikel 6.33, lid c.

De planlocatie is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en de voorwaarden voor ontwikkelingen binnen BPL staan omschreven in artikel 6.46 van de OGV.

In artikel 6.46, lid 7, onder b van staat aangegeven dat ruimtelijke ontwikkelingen als nieuwe bebouwings- en functiemogelijkheden op grond van artikel 6.33, derde lid mogelijk zijn binnen BPL. Daarbij moet wel worden aangetoond dat het plan geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten binnen BPL.

Dit is de reden dat voor de ontwikkeling op het perceel Polderweg 30 een

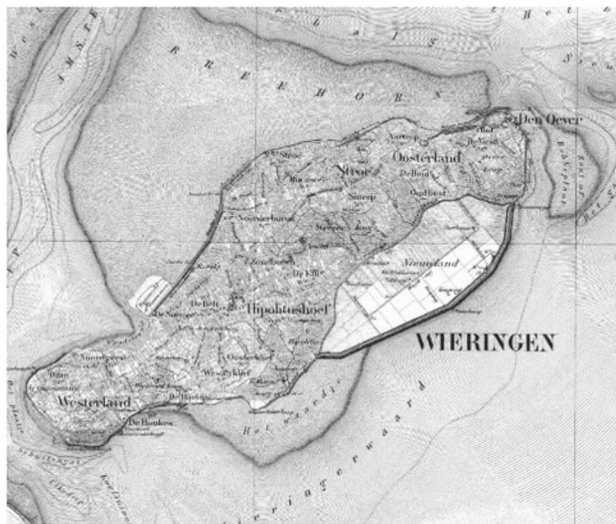
Beeldkwaliteitsplan (BKP) is opgesteld. In dit plan wordt aangetoond dat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast in het landschap binnen Polder Waard-Nieuwland en dat er geen aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten.



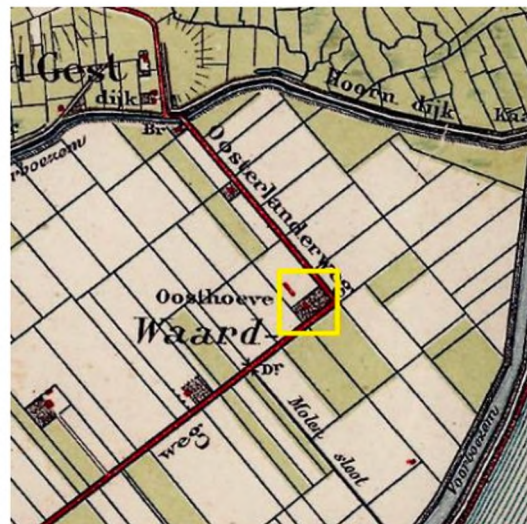
## 2. Cultuurhistorie

### 2.1 De ontwikkeling van het landschap

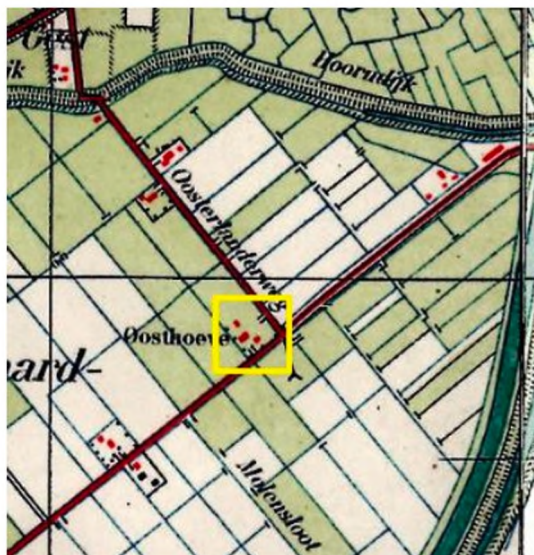
Het eiland Wieringen is ontstaan door de opstuwing van keileem tijdens de voorlaatste ijstijd. De keileem is daarna afgedekt met zand. Rond het eiland lagen veengronden, met uitzondering van de hoger gelegen delen.



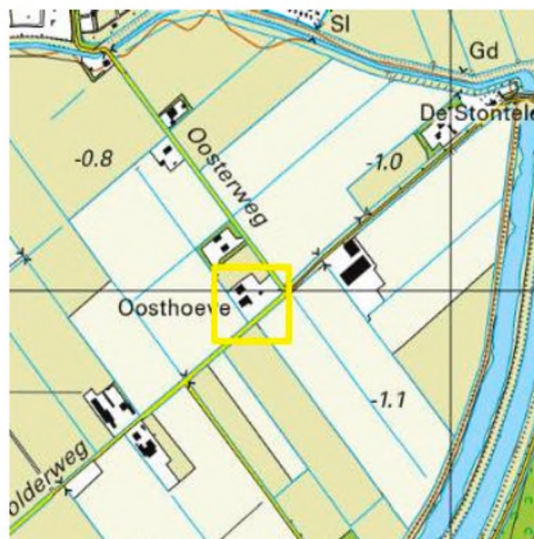
Situatie 1850



Situatie 1900



Situatie 1950



Situatie 2019

Historische ontwikkeling planlocatie

Door de invloed van de zee bleef niet het hele grondgebied van Wieringen droog en dit is de reden dan rond de 10<sup>e</sup> eeuw zich nederzettingen vormden op de hooggelegen gronden. Eeuwen later, in 1846, is de Polder Waard-Nieuwland aangedijkt bij het eiland Wieringen. Binnen deze polder richtte men zich vooral op landbouw en visserij. Dit is de reden dat boerderij "Oosthoeve" in 1850 is gebouwd. Aan de inrichting van deze polder is door de tijd



heen nauwelijks iets gewijzigd en de Polderweg loopt nog steeds als hoofdweg dwars door de polder.

In het verleden is sprake geweest van de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer binnen de polder Waard-Nieuwland. Daarvoor zijn gronden binnen de polder verworven, maar de ontwikkeling van het meer heeft niet plaatsgevonden. Inmiddels zijn de meeste gronden opnieuw uitgegeven en heeft er onder andere een bedrijfsverplaatsing plaatsgevonden van een veehouderijbedrijf, een zorgboerderij, een geitenmelkerij en een loonbedrijf naar de polder. Dit zorgt ervoor dat de polder weer een agrarisch karakter krijgt.

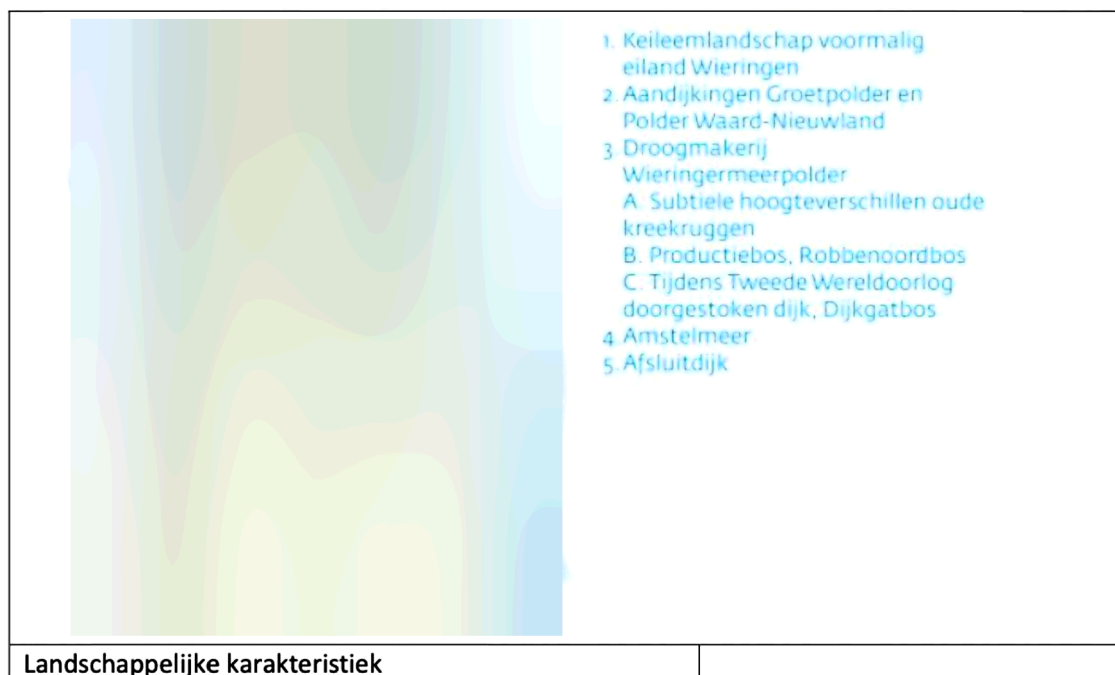
De ontwikkeling van het plan op boerderij "Oosthoeve" zorgt ervoor dat het oorspronkelijke landgebruik binnen de polder terugkeert.

## 2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie beschrijft een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Hierbij komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het aandijkingenlandschap Polder Waard-Nieuwland. Hieronder volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

### 2.2.1 Landschappelijke karakteristiek

Polder Waard-Nieuwland maakt onderdeel uit van een aandijkingenlandschap en heeft de heldere en rechtlijnige opbouw van een kleine polder met ringdijken en één bebouwingslint.



Het bebouwingslint langs de Polderweg doorsnijdt de polder van oost naar west en is zeer herkenbaar in het landschap. Boerderij "Oosthoeve" is de oudste- en enige boerderij die gespaard is gebleven binnen de polder en uiteraard gelegen aan de oostzijde van het gebied. Binnen de polder is weinig reliëf aanwezig, maar aan de randen lopen de ringdijken langs het Amstelmeerkanaal en aan de noordzijde is de Stroeërdijk gelegen die de grens vormt tussen het voormalige eiland Wieringen en het aangedijkte land.

De ontwikkeling van de stoeterij draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke agrarische karakteristiek. Op het perceel wordt het onderscheid tussen het woon- en werkerf door de ontwikkeling van het plan versterkt.

De heldere lijnen en rechte opbouw van het gebied blijft door de ontwikkeling van het plan ongewijzigd. Op de planlocatie wordt het bouwvlak uitgebreid, maar daarbij wordt de bebouwing geclusterd. Bovendien is het perceel in de huidige situatie omrand door een groensingel, zoals dit gewoon is bij agrarische erven. Door de uitbreiding van het bouwvlak zal de openheid niet extra worden belemmerd.

Het verwijderen van de woning met bijgebouwen op het perceel Oosterweg 6 zal het open karakter van de polder met de bijbehorende rationele verkaveling beter zichtbaar maken en dit heeft een positief effect op de kernkwaliteiten in het kader van de landschappelijke karakteristiek.

### 2.2.2 Openheid en ruimtebeleving

Polder Waard-Nieuwland is relatief open met de ringdijken als ruimtelijke begrenzing.



Langs de Polderweg zijn verspreid de boerenerven gelegen met de bijbehorende erfbeplanting. Deze erven vormen groene eilanden in het verder open landschap. Rond de planlocatie van de "Oosthoeve" is een groensingel aanwezig.

Het uit te breiden bouwvlak op het perceel Polderweg 30 wordt ingepast door de bestaande beplanting op het erf nog te versterken.

Het verwijderen van de bebouwing en beplanting op het perceel Oosterweg 6 zorgt voor veel meer doorzicht vanaf de Oosterweg en Polderweg. Dit zorgt voor veel meer openheid en ruimtebeleving binnen de polder en heeft dus een positief effect op deze kernkwaliteiten.

### 2.2.3 Ruimtelijke dragers

De ruimtelijke dragers binnen de Polder Waard-Nieuwland worden gevormd door de Polderweg als middenlint dwars door de polder en de omringende dijken. De stolp "Oosthoeve" is georiënteerd op de Polderweg en aan deze zijde is een uitrit op de weg aanwezig.

Het betreft de oudste boerderij van de polder en door de ontwikkeling van het plan ontstaat er weer een agrarisch erf, waarbij onderscheid wordt gemaakt in een woon- en werkzone. De uitrit aan de Oosterweg is bedoeld om het werkerf te bereiken. Daardoor blijft het aanzicht van de oorspronkelijke woonzone met uitrit gehandhaafd, zoals dit in het verleden ook zo moet zijn geweest. De ontwikkeling van het plan zorgt ervoor dat de oorspronkelijke situatie van een agrarisch erf aan het middenlint wordt hersteld en dit is positief voor de kernkwaliteit van deze ruimtelijke drager.

De planlocatie bevindt zich niet in de omgeving van de ringdijk rond de polder, waardoor het zicht op deze ringdijk ongewijzigd blijft.



## 2.3 Huidige situatie plangebied

Langs de Polderweg zijn diverse agrarische bedrijven aanwezig aangevuld met particuliere woningen. Er zijn veel agrarische bedrijven in de loop der jaren verdwenen als gevolg van de ontwikkeling van het Wieringerrandmeer. Het oorspronkelijke karakter van de Polderweg met de verspreid liggende groene erven is echter nog steeds goed zichtbaar.





Huidig situatie plangebied	
----------------------------	--

### **3. Beeldkwaliteit**

#### **3.1 Herinrichting plangebied**

In zowel het gemeentelijk als provinciaal ruimtelijk beleid (Omgevingsvisie en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie) wordt herkenbaarheid van de historische geografie van het landschap als waardevol beschouwd.

De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verhogen. Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied, want het bestaat uit een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze te worden gemaakt in de aard en positionering van nieuwe bebouwing, waarbij geen afbreuk mag worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het gebied. Door nieuwe ontwikkelingen goed te laten aansluiten bij de kenmerken van het landschap, wordt nieuwe kwaliteit aan de planlocatie toegevoegd en blijft het karakter van het landschap behouden. In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit uitgewerkt.

Voor de planlocatie binnen de Polder Waard-Nieuwland gelden de volgende uitgangspunten:

- ga zorgvuldig om met de belangrijkste en meest kenmerkende lijnen binnen de polder, zodat de oorspronkelijke compositie van het middenlint, de ritmiek van de bebouwing en de ‘groene jas’ rond het erf gewaarborgd is;
- het behoud van de verkavelingsstructuur;
- behoud vanaf het middenlint en enkele andere kleine linten het doorzicht op het open landschap;
- pas schaalvergroting op de erven zorgvuldig in, met respect voor de bestaande erfcompositie en met behoud of herstel van de erfbeplanting.

#### **3.2 Toekomstige situatie plangebied**

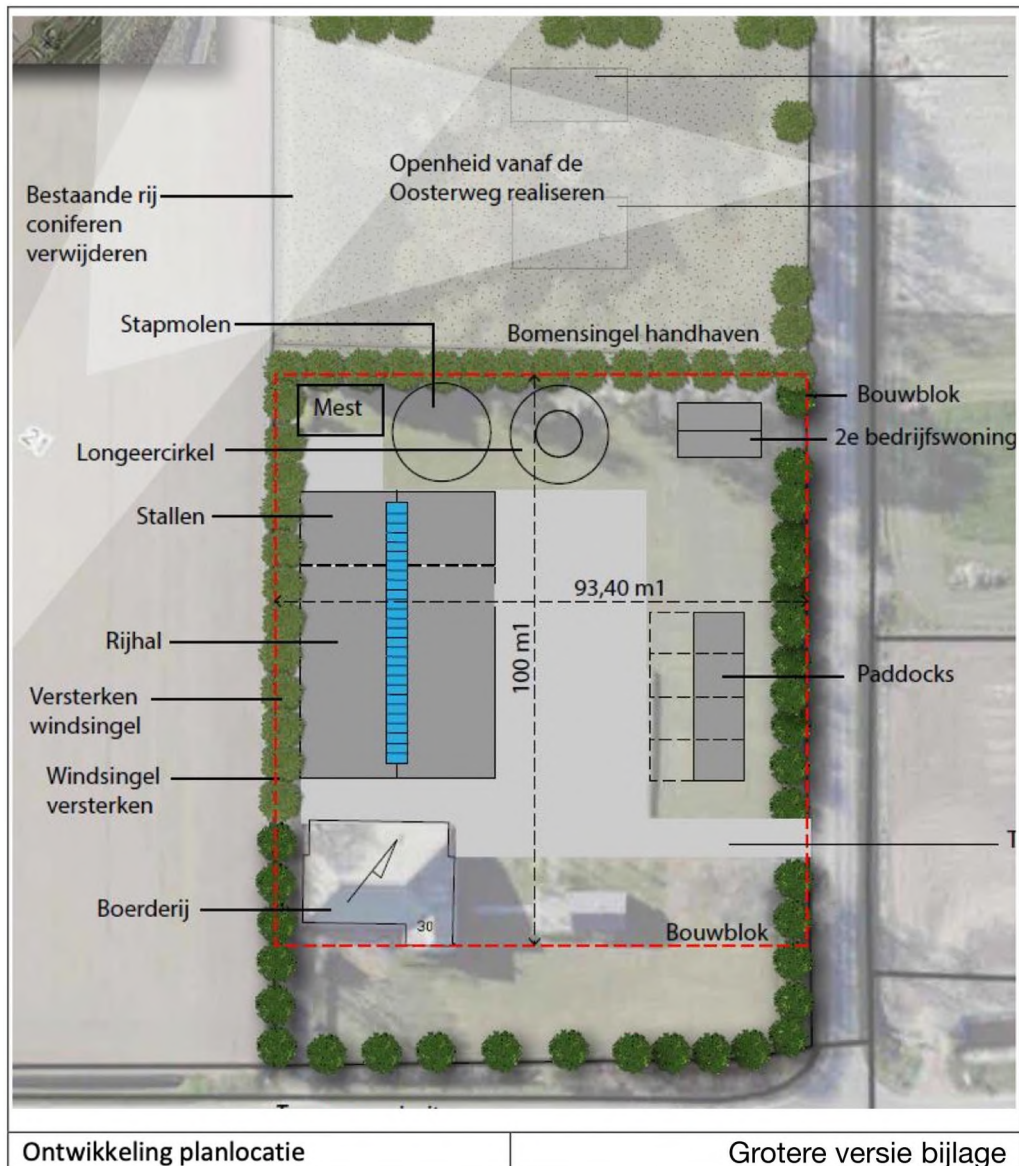
Voor de ontwikkeling van stoeterij “Oosthoeve Stables” is het nodig om het bestaande bouwvlak uit te breiden en een bestemmingswijziging door te voeren van wonen naar agrarisch. De plannen omvatten het bouwen van een paardenaccommodatie met daarin 20 moderne stallen, een binnenrijbaan/baan voor zadelmak maken, overdekte longeerkraal, paddocks en andere voorzieningen die essentieel zijn voor een professionele stoeterij. Om deze bouwwerken op de locatie in te passen is een landschappelijke erfinrichtingstekening gemaakt (bijlage 1).

De nieuwe rijhal wordt aan de achterzijde van de boerderij geplaatst en zo ontstaat een cluster van bebouwing aan de westzijde van het perceel. Vanaf de Polderweg is een woon-/werkzone zichtbaar door de bouwwerken op deze wijze op de planlocatie te plaatsen. Dit stemt overeen met een historische erfinrichting van een agrarisch bouwperceel.

Er wordt op het perceel een bedrijfswoning zonder bijgebouwen toegevoegd, maar dit betreft eigenlijk een planologische verplaatsing van de woning op het perceel Oosterweg 6. Het betekent concreet dat er geen woningen in het buitengebied/BPL worden toegevoegd, maar dat een verplaatsing wordt uitgevoerd. Deze tweede bedrijfswoning wordt binnen het bouwvlak gerealiseerd met aan de achterzijde voorzieningen zoals een stapmolen en longeercirkel. Om aan te tonen dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is in verband



met het toezicht en beheer van de stoeterij, wordt advies uitgebracht door de Agrarische Beoordelings Commissie.



Door de woning met bijgebouwen op het perceel Oosterweg 6 te verwijderen ontstaat er een brede open zichtlijn aan de noordzijde van het perceel, terwijl de nieuwe bedrijfswoning op de planlocatie in het bouwvlak wordt geplaatst binnen de groene omzoming van het erf. Dit betekent dat de planologische verplaatsing van de woning op het perceel Oosterweg 6 naar het agrarische bouwvlak op Polderweg 30 een positief effect heeft op de kernkwaliteiten van het landschap en er geen woning in het buitengebied wordt toegevoegd.

De bebouwing van de stoeterij wordt landschappelijk ingepast door het versterken van de boomsingels rond de gehele planlocatie. Deze boomsingels vormen een afscheiding tussen de open polder en het boerenerf. Het woonperceel aan de Oosterweg 6 en het agrarische perceel aan de westzijde is in eigendom bij de initiatiefnemer en het is dus geen probleem om de boomsingels langs deze zijden te versterken.

De paddocks worden aan de oostzijde van de planlocatie aangelegd en met een groene boomsingel afgescheiden van de Oosterweg.



### 3.3 Bebouwing

Het plangebied is gelegen binnen het gebied welstandsluw. Voor de bouwplannen is een licht preventief welstandstoezicht aan de orde. De omgevingsvergunning voor een bouwplan moet voldoen aan globale welstandsregels.

De welstandsregels aan het bouwplan aan moet voldoen zijn:

- geen grove ontkenning of vernietiging van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een initiatief;
- geen grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- geen materiaalgebruik wat in de omgeving ongebruikelijk is;
- geen toepassing van felle of contrasterende kleuren;

Deze regels zijn beperkt en hebben als doel excessen te voorkomen. De initiatiefnemer is zelf grotendeels verantwoordelijk voor de uiterlijke verschijningsvorm van het bouwplan. Het bouwplan dient overigens wel te voldoen aan de planologische toetsing (bestemmingsplan, beheersverordening enz.) en bouwtechnische toetsing (bouwbesluit, bouwverordening)

Voor de bouw van de woning en bedrijfsbebouwing zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Bij de toetsing kan worden beoordeeld of de uitgangspunten in dit beeldkwaliteitsplan zijn vertaald in het ontwerp. Opgemerkt wordt dat de uitstraling van de nieuwe bebouwing zal aansluiten bij het karakter van de bestaande stolp "Oosthoeve". Dit betekent dat er goed wordt gekeken naar de plaatselijke historische architectuur en daar sluit de uitstraling van de bebouwing op aan.

### 3.4. Verkeersontsluiting en verharding

De planlocatie wordt ontsloten op de Polderweg en op de Oosterweg door middel van één uitrit waarbij de uitrit op de Polderweg is bedoeld voor de ontsluiting van het woonerf en de uitrit op de Oosterweg is bedoeld voor het ontsluiten van het werkerf.

Het perceel is groot genoeg om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken. Het aantal bezoekers op het perceel zal zeer beperkt zijn. Het betreft hier een stoeterij en geen manege met de vele verkeersbewegingen die daarbij horen.

Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter van de omgeving



### 3.5. Beplanting en erfafscheiding

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap. Het contrast tussen het boerenerf en de open polder wordt daarmee versterkt. De erven vormen als het ware groene eilanden in het verder open landschap. Daarnaast zorgt de erfbeplanting voor beschutting en aankleding van de percelen en heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

Uitgangspunt is dat rond de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.

Voor de bomen, hagen en heesters wordt een gebiedseigen assortiment toegepast, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.



Referentiebeelden groene inrichting planlocatie



# Voorgestelde situatie Polderweg 30 en Oosterweg 6

