



KvK nr 81 182 961
Pagina | 1



welgeteld één vraag over het advies gesteld. Het is verder nooit meer in woord of geschrift ter sprake gekomen.

Paragraaf 2.

De stelling dat wij geen deskundige partijen bij onze aanvraag hebben betrokken is niet juist. Vanaf het begin is DLV Advies de leidende partij geweest bij het ontwikkelen van de plannen. *DLV heeft meer dan 150 medewerkers en is gespecialiseerd in agrarische en hippische projecten.* Het bovenvermelde Advies Landschappelijk Inpassing is opgesteld door Landerade, een in dit vak gespecialiseerd bureau, met veel ervaring in Noord-Holland. Bovendien: Op speciaal verzoek van de stedenbouwkundige is in maart 2023 een architect ingeschakeld. N.a.v. gesprekken tussen hen zijn op enkele detailpunten wijzigingen aangebracht.

In juli 2024 kwam de stedenbouwkundige met een nieuw verzoek. In een laatste poging om tot een akkoord te komen was zij bereid tot een één-op-één gesprek. Haar gesprekspartner moest dan wel (ook) een stedenbouwkundige zijn. Wij hebben daarvoor een beroep gedaan op één van de drie stedenbouwkundigen in het team van DLV. Echter, de stedenbouwkundige van de gemeente liet weten dat deze persoon niet voldoende gekwalificeerd zou zijn. Zij kwam tot deze conclusie op basis van het LinkedIn profiel van de betrokkene. Het gesprek heeft uiteindelijk wel plaatsgevonden, maar heeft niet veel opgeleverd. Dat was kennelijk ook niet de bedoeling: De conclusies van dit gesprek waren al vooraf door de stedenbouwkundige van de gemeente in een memo vastgelegd en aan onze adviseuse overhandigd.

Paragraaf 3.

In deze paragraaf wordt een volledig vertekend beeld geschetst van het proces en de uitkomst van het Advies dat door BRO op initiatief van de gemeente in maart 2025 is opgesteld. Kennelijk hebben de gemeente en wij verschillende meningen over zowel de conclusies van het BRO Advies als over de benodigde cq gewenste vervolgstappen.

Wij ervaren de hoofdlijnen van het Advies als een duidelijke ondersteuning van onze aanvraag. Immers, de conclusie is dat “de plannen in beginsel in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening” en dat “vanuit landschappelijk, stedenbouwkundig en milieu-hygiënisch oogpunt de ontwikkeling verantwoord wordt geacht”. Er worden vervolgens zes onderdelen benoemd die nog nader bekeken moeten worden en mogelijk risico's bevatten. Wij zien die risico's op geen van de zes punten. In Bijlage 1 vindt u een uitgebreide onderbouwing daarvan. Verder noemt het Advies vijftien ‘verbeterpunten’, maar wordt ook gemeld deze punten niet als risico's worden gezien. Bij nadere analyse bleek dat de meeste punten ofwel niet van toepassing zijn ofwel al zijn afgehandeld, of in handen van de gemeente en/of provincie liggen. *Er bleven daardoor maar weinig ‘verbeterpunten’ over waar wij een bijdrage konden leveren en dat hebben we dan ook gedaan. Deze zijn, tegelijk met aanvullingen m.b.t. de zes ‘risico’punten, opgenomen in versie IX van de Ruimtelijke Onderbouwing die op 19 mei 2025 is aangeleverd. Hierop is van de gemeente geen reactie gekomen, waaruit wij concluderen dat de gemeente er mee instemt.*

De Brief stelt dat ‘het advies gezamenlijk is benoemd tot de basis om een nieuwe, verbeterde versie van ruimtelijke onderbouwing op te stellen’. Ook dat is een onjuiste weergave van het eerste en tot nu toe enige gesprek op 10 april 2025. Het Advies is het resultaat is van een door de gemeente gewenste ‘second opinion’, het is geen gemeentelijk beleidsdocument. Het is dus aan de gemeente om ons te laten weten op welke punten er nog aanvullingen van ons verwacht worden. *Zo is dat ook afgesproken en door de toenmalige beleidsmedewerker dezelfde dag per mail bevestigd.*



Op 13 mei 2025 ontvingen wij een brief van het Hoofd Vergunningen waarin werd gevraagd 'aanpassingen' op het plan in te dienen. De brief verwees naar het BRO-Advies, maar bevatte geen concrete punten.

Op 17 mei hebben wij per brief uitvoerig onderbouwd laten weten dat wij bereid zijn aanvullingen te geven, maar geen aanpassingen. Daar is nooit een reactie op gekomen, noch op de aanvullingen zelf, die wij enkele dagen later hebben ingestuurd. Sindsdien is elk verzoek om overleg afgewezen. Zoals B&W hierover zelf laten weten: Zij achten het "niet zinvol om in gesprek te blijven". De reden daarvoor is op zijn minst merkwaardig. Wij zouden de 'adviezen van verschillende partijen' niet opvolgen'. M.a.w.: niet B&W bepalen het beleid, maar de adviseurs. Maar welke adviseurs en welke adviezen het betreft, blijft in duisternis gehuld.

C. Inhoud en Onderbouwing Pagina 4 t/m pagina 6, 2^e alinea

Dit onderdeel van de Brief steekt in principe positief af bij de vele eerdere notities die wij in de loop van het proces hebben ontvangen. Want deze kenmerkten zich door het ontbreken van concrete punten, waarop en waarom er geen sprake zou zijn van goede ruimtelijke ordening. De Brief noemt wel concrete punten. Helaas moeten wij wel constateren dat veel punten onjuist of incompleet zijn, waardoor regelmatig een verkeerd beeld ontstaat. Dat wordt versterkt doordat er veel punten worden genoemd die al eerder zijn besproken en/of opgelost of die nooit eerder door de gemeente als probleem zijn gemeld of waar de gemeente geen bevoegd gezag is. Door al deze punten ontstaat het beeld dat er nog heel veel ontbreekt. In werkelijkheid zijn er nauwelijks of geen 'open' punten.

Argumenten beslispunt 1

Gesteld wordt dat wij vragen om de bebouwingsoppervlakte te overschrijden met 1919 m². Dat is bijna drie keer zoveel als de werkelijk gevraagde overschrijding van 738 m² (van 2281 naar 3019).

De overschrijding van de bouw- en goothoogtes is met de gemeente en met Welstand veelvuldig besproken en nooit als een probleem gezien. Het is overigens deels een gevolg van specifieke verzoeken van de gemeente m.b.t. de uitvoering van de goten en van de meest ecologisch verantwoorde dakhelling (natuurlijke ventilatie en zonnepanelen). Welstand heeft de overschrijdingen al direct als begrijpelijk een verantwoord betiteld.

Het bouwen buiten het bouwvlak geldt voor de stapmolen, langeercirkel, paddocks en buitenbak. Deze liggen ook nu al buiten het bouwvlak, het betreft dus voortzetting van bestaand gebruik.

De toevoeging van een buitenbak is al vanaf het begin in de plannen opgenomen en nooit als probleem gezien. Op welke punten de rijbaan niet aan de voorwaarden van artikel 11.3.2. zou voldoen wordt niet gemeld.

Vanaf het begin (2021) was onduidelijk of onze Aanvraag in strijd zou zijn met de Omgevingsverordening NH2020. Om die reden is met de gemeente overeengekomen dat zij in contact zouden treden met de provincie om dit te bespreken. Uit de terugkoppeling daarover hebben wij begrepen dat de toevoeging van de agrarische functie de gevraagde uitbreiding mogelijk maakt. Mocht dit standpunt van de provincie inmiddels gewijzigd zijn, dan hadden we daarover eerder geïnformeerd moeten worden. Ook hier ontbreken weer concrete gegevens, zodat het belang en de ernst van de afwijkingen niet kunnen worden beoordeeld.

Het is niet duidelijk op welke gronden de conclusie is gebaseerd dat de aanvraag onvoldoende zou aantonen dat er van een goede ruimtelijke ordening sprake is. Dat alles is des te ernstiger omdat de conclusie haaks staat op het BRO Advies.



Dat er sprake zou zijn van 'ruimtelijke juridische belemmeringen' is op zijn minst merkwaardig. Wat het bestemmingsplan betreft wordt alleen om een grotere bebouwing gevraagd. In de voor het gebied geldende Welstandsnota staat niets waarmee de plannen in strijd zouden zijn, simpelweg omdat er geen specifieke eisen in staan. Dat geldt ook voor de Omgevingsvisie, waar nog bijkomt dat die op deze aanvraag (nog) niet van toepassing is.

De conclusie dat onder onderbouwing tot een 'onwenselijke invulling van het gemeentelijke beleid' zou leiden, is vreemd. Wat is dat beleid? Waar en hoe is dat vastgelegd? Op welke punten leiden onze plannen tot een onwenselijke invulling? En opnieuw: waarom is dit niet eerder aan ons gecommuniceerd? *In dit verband wijzen wij op de mail van de wethouder op 18 november 2024. Hij vraagt ons een nieuw plan in te dienen. Daarbij zullen dan "de ruimtelijke randvoorwaarden als uitgangspunt dienen." En hij vervolgt met "We gaan die randvoorwaarden ook formeel vastleggen." M.a.w. die voorwaarden bestonden in 2024 nog niet.*

Milieu & ecologie

Op beide genoemde onderwerpen is, zoals bekend, de provincie het bevoegd gezag. Op 27 september 2025 is de Natuurbeschermingswetvergunning verleend. De NBW Flora en Fauna incl. activiteitenplan is uitgevoerd. *Voor het hoofdstuk 'Geur' is inmiddels gebleken dat dit geen punt van discussie is omdat de afstand tussen de dichtstbijzijnde en onze bebouwing meer dan 100 meter bedraagt.*

Provinciale verordening NH2020

Hier geldt hetzelfde als in de vorige paragrafen. Vanaf 2021 is er veelvuldig contact geweest tussen de gemeente en de provincie. Wij zijn daar niet direct bij betrokken geweest. Wij weten niet beter dan dat die contacten zowel constructief als positief waren. Als er nu ineens aan diverse regels uit de verordening niet wordt voldaan, waarom is dat niet eerder gemeld door de gemeente?

Wat betreft de noodzaak van uitbreiding voor de bedrijfsvoering hebben wij in september 2023 al een uitgebreide notitie aan Welstand gestuurd, die uiteraard ook in het bezit van de gemeente is. De gemeente heeft daar nooit vragen over gesteld of opmerkingen over gemaakt. Waarom wordt het nu ineens als probleem gezien?

In paragraaf 3.1.1 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de mogelijke effecten van de klimaatverandering.

In de tweede alinea staan tenminste twee merkwaardige standpunten: Eerst worden de zaken omgedraaid. Gesteld wordt dat wij zouden moeten aantonen dat de kernkwaliteiten van de verordening niet worden aangetast. In de aanvraag is onderbouwd waarom wij van mening zijn dat er niet van aantasting sprake is. Maar hoe kan je bewijzen dat je iets niet doet? Als gemeente of provincie van mening zijn dat de kernkwaliteiten wel worden aangetast, moeten ze dat concreet en onderbouwd aantonen. Dat is de afgelopen jaren niet gebeurd.

Wat betreft de adviezen om het zicht op het parkeren te verminderen: Zie daarvoor ook punt 6 in Bijlage 1. Overigens staat dit verzoek haaks op verzoeken van de gemeente om de zichtlijnen zoveel mogelijk open te houden. M.b.t. de aanleg van groen: dat komt uitgebreid aan de orde in het Advies Landschappelijk Inpassing en is zelfs al gedeeltelijk uitgevoerd.

Wateraspecten

Deze punten moeten door de provincie en gemeente met het Waterschap worden besproken. Wij staan daar als initiatiefnemers buiten. Wel hebben wij begrepen dat er op dit terrein geen problemen verwacht worden.



Landschappelijke inpassing

De Omgevingsvisie Diemen 2040 heeft betrekking op de nieuwe Omgevingswet, die op onze aanvraag (nog) niet van toepassing is. Er staan ook geen specifieke bepalingen die voor de Stammerdijk gelden. Dat neemt niet weg dat wij ons graag aan de uitgangspunten van die visie confirmeren. En dat doen we ook, zoals in de motivatie beschreven. Als de gemeente van mening is dat zulks niet het geval is, dan moet de gemeente aangeven op welke punten en waarom.

Hoogspanningsverbindingen

Dit betreft de externe veiligheid, hiervoor vraagt gemeente advies aan de Veiligheidsregio. In het BRO Advies valt dit onder de verbeterpunten die geen risico's inhouden.

Verkeer en parkeren

Dit onderwerp is meerdere malen besproken. Waarin soms tegenstrijdige wensen werden geuit. Zie ook hiervoor Bijlage 1.

D. Verbindingen met andere onderdelen Pagina 6 vanaf 3^e alinea

In de laatste zin wordt gesteld dat vooral een goede motivering op milieu en kwaliteitsaspecten zou ontbreken. Wat het milieu betreft; zoals hierboven beschreven resteren er geen 'open' punten meer. Wat bedoeld wordt met kwaliteitsaspecten is niet duidelijk. Kwaliteit van wat?

In de verdere tekst worden punten genoemd die nu een probleem zouden vormen, maar nooit eerder door de gemeente zijn benoemd. Of er worden zaken aan de orde gesteld waarover al uitvoerig is gesproken en vaak al aanvullingen zijn ingebracht.

En er worden onderwerpen met de haren bijgesleept. Met allerlei suggestieve elementen. Zoals 'participatie'. Als de gemeente zo graag had gezien dat we daar aandacht aan hadden besteed, waarom is dat dan nooit gemeld? Of de financiële paragraaf. Mogen wij de verschuldigde leges zelf vaststellen?

Onze conclusie:

Sinds in november 2023 de behandeling van onze aanvraag door Welstand op initiatief van de gemeente is onderbroken, is de houding van de gemeente omgeslagen van een duidelijke bereidheid om te steunen en in overleg naar oplossingen te zoeken, naar een afkeurende en afwijzende houding. Waarbij in alle hoeken en gaten wordt gezocht naar bezwaren. Tevens is twee keer aan ons gevraagd om de aanvraag in te trekken en een nieuwe in te dienen. Zonder enige garantie dat daarop wel een akkoord wordt gegeven, maar ook de zekerheid dat wij al onze opgebouwde rechten verliezen.

Dat is geen voorbeeld van behoorlijk bestuur. Het doet geen recht aan onze bereidheid om een aanzienlijke investering te doen in een diervriendelijke, duurzame en toekomstbestendige paardenhouderij.

Uw Raad heeft de mogelijkheid om de teugels in handen te nemen en het project weer de goede kant op te sturen. Wij verzoeken u dan ook dat te doen.

Uiteraard staan wij ter uwer beschikking om in schrift of in persoon een nadere toelichting te geven en vragen te beantwoorden, voorafgaand aan de behandeling in uw Raad.

Met de meeste hoogachting,
Stammerdijk BV - J.B.Mulders, bestuurder

Bijlage: De zes punten in het BRO-Advies