



bouwplanning & advies

ontwerp ■ advies ■ begeleiding

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Barneveld
Postbus 63
3770 AB BARNEVELD

Ede, 8 mei 2018

Betreft: vestiging van de praktijkonderdelen van de hippische opleidingen van Aeres MBO
Barneveld aan Graafhorstweg 20 - Kapweg 30 te Barneveld

Geachte College,

Op verzoek van Aeres MBO Barneveld, de toekomstige gebruiker van hippisch centrum De Graafhorst en namens eigenaar Heeren Vijf BV, vragen wij uw aandacht voor het volgende:

De praktijkonderdelen van de hippische opleidingen van Aeres MBO Barneveld zijn momenteel gevestigd op meerdere locaties in Gelderland. Deze locaties bieden weinig tot geen mogelijkheid voor verdere groei. Door de spreiding van de praktijklocaties en de groei van de hippische opleidingen heeft Aeres Mbo Barneveld de uitdrukkelijke wens om deze op één hippisch centrum samen te voegen.

Aeres Mbo Barneveld is voornemens de praktijkvakken van deze opleiding te gaan verzorgen op het hippisch centrum De Graafhorst aan Graafhorstweg 20 – Kapweg 30 te Kootwijkerbroek. Over deze wens is inmiddels zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg gevoerd.

De locatie van hippisch centrum De Graafhorst heeft de bestemming *Agrarisch – Paardenhouderij*. Op deze locatie zijn naast de stallen, rijhal, stapmolen en kantoren ook een tweetal bedrijfswoningen vergund. In 2016 is het bestemmingsplan op verzoek van de eigenaar gewijzigd waardoor verblijfsaccommodatie voor tijdelijke bewoning van werknemers mogelijk werd.

Het is de bedoeling dat ca. 60 tot 75 leerlingen van de hippische opleidingen van Aeres MBO Barneveld op De Graafhorst de praktijkvakken volgen. Aan ca. 25 leerlingen wordt daarbij de mogelijkheid geboden om hun eigen paard te stallen en op doordeweekse dagen te overnachten zodat zij hun paard kunnen verzorgen. Het aantal leerlingen en de samenstelling kan per semester wijzigen.

Op het centrum is doorlopend een stalmeester c.q. beheerder aanwezig. Deze wordt ondersteund door enkele BBL-leerlingen. Zowel de stalmeester als de BBL-leerlingen zijn zolang ze aan de hippische opleiding verbonden zijn, woonachtig op De Graafhorst.

Met uw projectleider dhr. H. Stam zijn de diverse mogelijkheden van de locatie en de bestemming bekeken. De mogelijkheid lijkt aanwezig om bedrijfswoningen toe te wijzen voor huisvesting van de beheerder en de BBL-leerlingen. De ca. 25 leerlingen kunnen gehuisvest



bouwplanning & advies

ontwerp ■ advies ■ begeleiding

worden door gebruikmaking van de mogelijkheid die het vigerende bestemmingsplan biedt voor logiesfuncties.

Een deel van de opleiding kan plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing op het perceel. De huidige beheerderswoning (eerste bedrijfswoning) aan Graafhorstweg 20 en de logiesaccommodatie aan Graafhorstweg 20^A kunnen dienen voor huisvesting van de leerlingen. Het 'appartement', de logiesaccommodatie aan Graafhorstweg 20^B, is in de nieuwe situatie bedoeld als bedrijfswoning voor de stalmeester. De logieskamers aan Graafhorstweg 20^C kunnen fungeren als tweede bedrijfswoning, in gebruik voor kamergewijze verhuur aan BBL-leerlingen. Het huidige kantoorgebouw met (tweede) bedrijfswoning aan Kapweg 30 en 30^A is bedoeld om vanaf 1 september gebruikt te worden voor het geven van instructies. Het gebouw biedt de mogelijkheden voor een 6-tal grotere en kleinere instructieruimtes, een ruiterfitruimte en aanlandplekken voor docenten. Zoals eerder gesteld zullen op deze locatie slechts de praktijkvakken van de opleiding gegeven worden; de theorievakken als Nederlands, Engels, worden gegeven op de school campus aan de Barnseweg 3 te Barneveld.

Om alle praktijkonderdelen van de hippische opleidingen op De Graafhorst onder te kunnen brengen en ook in de natte en koude periode instructie te kunnen verzorgen, is het noodzakelijk dat de bebouwing uitgebreid en dat een aantal bestaande bedrijfsonderdelen overkapt wordt. Concreet betekent dit dat de twee reeds bestaande paddocks zuidelijk van de rijhal, een deel van de buitenbaan ten oosten van de rijhal en de stapmolen overkapt worden. Deze bouwwerken moeten, als het ook maar enigszins mogelijk is, gerealiseerd worden vóór de herfst van 2018. Daarnaast is ter verzorging van de paarden een hoefsmederij nodig, mede ter vervanging van de eerdere, afgebrande hoefsmederij aan de Oude Valkseweg. Deze hoefsmederij staat ten dienste van de aanwezige paarden, zowel van Aeres MBO Barneveld zelf als die van studenten, en wordt tevens gebruikt voor de opleiding tot hoefsmid. De hoefsmederij is nu tijdelijk ondergebracht op de school campus in Barneveld. Deze ruimte is echter nodig voor andere onderwijsdoeleinden, waardoor de nieuwe hoefsmederij in 2018 op De Graafhorst gerealiseerd moet worden. Als laatste is bij verdere groei van de opleidingen op termijn mogelijk een uitbreiding van de bestaande rijhal nodig. Op de locatie is voldoende parkeergelegenheid aanwezig, danwel kan deze aanvullend gecreëerd worden voor de te verwachten aantallen auto's en paardentrailers van leerlingen en docenten.

Een deel van de wensen van Aeres MBO Barneveld kan binnen de bestaande ruimtelijke kaders gerealiseerd worden, een ander deel echter niet. Zo vallen bijvoorbeeld de gewenste activiteiten niet geheel c.q. niet enkel binnen de kaders van de bestemming *Agrarisch – Paardenhouderij* en zijn de nieuwe gebouwen deels of geheel geprojecteerd buiten het huidige bestemmingsvlak. Voor Aeres MBO Barneveld is het van het grootste belang dat zij per 1 september 2018 het gebouw aan Kapweg 30 / 30^A kan gebruiken voor instructie, dat de stalmeester en de BBL'ers op

het centrum kunnen wonen en dat een 25-tal studenten hier tijdelijk gehuisvest kan worden. De overkappingen en de hoefsmederij moeten zo mogelijk respectievelijk voor de herfstvakantie en voor ultimo 2018 gebouwd zijn. Uitbreiding van de rijhal kan in een later stadium volgen.

Wij realiseren ons dat de bestemming *Agrarisch - Paardenhouderij* niet in eerste instantie bedoeld is voor onderwijsdoeleinden. Echter sluit dit goed aan bij de hippische opleidingen van Aeres MBO Barneveld. Er liggen zeker overeenkomsten.

Voor een onderwijsinstelling is normaliter de bestemming *Maatschappelijk* van toepassing. In dit geval zitten daar echter een paar haken en ogen aan: Aeres MBO Barneveld huurt hippisch centrum De Graafhorst in eerste instantie van de huidige eigenaar, met een optie tot koop in een later stadium. Voor de huidige eigenaar is het daarom van belang dat de huidige bestemming behouden blijft. Voor Aeres echter ook; mocht zij de locatie aankopen en ooit weer willen verkopen, dan zal er eerder een gebruiker te vinden zijn voor een paardenhouderij dan voor een onderwijsfunctie. Het toevoegen van een dubbelbestemming *Maatschappelijk* o.d. voor deze locatie zou dit probleem oplossen.

Bij dezen verzoeken wij uw College formeel om medewerking te verlenen aan de wensen van de gebruiker en eigenaar van hippisch centrum De Graafhorst te Kootwijkerbroek om de vestiging van de praktijkonderdelen van de hippische opleidingen van Aeres MBO Barneveld op deze locatie mogelijk te maken.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Dirk van der Plaat', written over a horizontal line.

Dirk van der Plaat

Bijlagen:

- B-03 situatie met gewenste bestemmingen, gebruikt bij de procedure voor bestemmingsplanwijziging in 2015 - 2016
- S-01 situatietekening De Graafhorst, bestaande situatie
- S-02 situatietekening De Graafhorst, nieuwe situatie
- S-03 situatietekening De Graafhorst, nieuwe situatie
- VO-01 plattegronden Kapweg 30 / 30^A, nieuwe situatie