

Riedsútstel

Ried	: 27 november 2025
Agindapunt	: 15
Status	: Meningvormend/Besluitvormend
Program	: 8. Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Eardere behandeling	: -
Portefûljehâlder	: Dhr. E. van Esch
Taheakke	: 1. 8324759 publiceerbare aanvraag (MFR) 2. 8324837 publiceerbare aanvraag (Paardenstallen) 3. 8324925 publiceerbare aanvraag (Indoorrijhal) 4. Landschappelijke inpassing Tsjerkebuorren 21 Twijzel aug2025 5. Twijzel - Tsjerkebuorren 21 - Ruimtelijke onderbouwing 6. T1a-Terreininrichtingstekening 7. WABO 0059106350 Ontwerpbeschikking Tsjerkebuorren 21 Twijzel (MFR) 8. WABO 0059106351 Ontwerpbeschikking Tsjerkebuorren 21 Twijzel (Paardenstallen) 9. WABO 0059106352 Ontwerpbeschikking Tsjerkebuorren 21 Twijzel (Indoorrijhal)
Saak- en stiknûmer	: 2025091110219/25ZG106117

Underwerp

Drie ontwerpverklaringen van geen bedenkingen Tsjerkebuorren 21 te Twijzel

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een indoorrijhal aan de Tsjerkebuorren 21 te Twijzel, Olo 8324925;
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het herbouwen van paardenstallen aan de Tsjerkebuorren 21 te Twijzel, Olo 8324837;
3. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een MFR-gastenverblijf en les-/trainingsruimte aan de Tsjerkebuorren 21 te Twijzel, Olo 8324759;
4. De onder 1 tot en met 3 genoemde verklaringen van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Koarte gearfetting

Op basis van de lijst Adviesrecht vraagt het college drie (ontwerp) verklaringen van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor de aanvragen omgevingsvergunningen op het adres Tsjerkebuorren 21 in Twijzel.

Foech ried/kolleezje

Op grond van het bepaalde in artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht is de gemeenteraad het bevoegd gezag voor het afgeven van de benodigde verklaringen van geen bedenkingen.

Ynlieding

Op 30 december 2023 zijn door Bosk Investment Limited drie aanvragen omgevingsvergunning ingediend voor het adres Tsjerkebuorren 21 te Twijzel.

De aanvragen voorzien op de bouw van een indoorrijhal, de herbouw van paardenstallen en de bouw van een MFR – gastenverblijf en les-/trainingsruimte. De drie aanvragen zijn vervolgens in behandeling genomen waarbij de uitgebreide procedure op grond van de Wabo van toepassing is.

De aanvragen betreffen het idee van de directeur van Bosk Investment Limited om een productiegerichte paardenhouderij op te richten op deze locatie in Twijzel. Daarnaast is het de bedoeling dat er Taiwanese studenten van de rijkschool naar Nederland komen om op te worden geleid, lessen te volgen en te overnachten in het MFR-gastenverblijf.

De vergunningaanvraag maakt deel uit van een totaalontwikkeling van de paardenhouderij. De bedrijfswoning is inmiddels gerenoveerd en het koetshuis is afgebroken en weer opgebouwd om te voldoen aan de wensen en de technische normen. De stallen en de rijhal waren dermate verouderd dat deze met het oog op de ontwikkeling reeds zijn gesloopt. Dit betekent dat de grond in het projectgebied met uitzondering van de woning en het bijbehorend koetshuis de grond braak ligt.

In de voorgenomen situatie is er sprake van meerdere ontwikkelingen op het bestaande erf. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande paardenhouderij te moderniseren om te voldoen aan de hedendaagse gestelde eisen. De loods, de overkapping en de skuorre met aangebouwde schuur zouden in eerste instantie worden gerenoveerd of herbouwd. Gezien de gewenste ontwikkeling om een moderne paardenhouderij te realiseren zijn deze gebouwen reeds gesloopt. Dit betekent dat alle bedrijfsgebouwen ten behoeve van de paardenhouderij moeten worden gebouwd.

Op de locatie van de voormalige loods wordt een verblijfsgebouw gerealiseerd. Op de begane grond wordt een seminarruimte/opleidingsruimte gerealiseerd, welke kan worden gescheiden om 2 ruimtes te creëren. Op de locatie van de voormalige skuorre en de aangebouwde schuur wordt een nieuwe paardenstal gebouwd. In deze stal worden 20 paardenboxen, een zadelkamer, een wasplaats en een voer- en dekenkamer gerealiseerd. Er zal ook een nieuwe rijhal worden gebouwd met een lengte van circa 68 meter en een breedte van circa 23 meter. Daarmee heeft de rijhal een oppervlakte van 1564 m². De goothoogte bedraagt 4,5 meter en de nokhoogte 9 meter. De maten van de rijhal zijn gebaseerd op de internationale standaard van 20 x 60 meter indien de paarden Z1 t/m Grand Prix lopen.

Ter plaatse is het bestemmingsplan Buitengebied Achtkarspelen van toepassing. Hierin heeft dit perceel de bestemming Agrarisch met waarden – Paardenhouderij. Op basis van deze bestemming is de paardenhouderij voorstelbaar op deze locatie. Het bouwplan voor het herbouwen van de paardenstallen past binnen de regels van het bestemmingsplan. De bouwplannen voor het bouwen van een indoorrijhal en het MFR-gastenverblijf zijn strijdig met de regels uit het bestemmingsplan.

De strijdigheden kunnen worden toegestaan door middel van een uitgebreide afwijkingsprocedure zoals omschreven in artikel 2.12 lid 1.a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Omdat er met deze afwijkingsprocedure wordt gevraagd om af te wijken van het bestemmingsplan, dat de gemeenteraad heeft vastgesteld, is de raad bevoegd hierover de beslissen.

Histoarje

De aanvraag voor het verbouwen van het koetshuis is reeds in september 2023 vergund. In het kader van de totaalontwikkeling van het perceel zijn de onderliggende aanvragen eind 2023 ingediend, zodat de paardenstallen ook kunnen worden verbouwd en er een nieuwe indoorrijhal en MFR-gastenverblijf kan worden gerealiseerd.

Te berikken effekt

Een planologische regeling die de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

Argumenten

1. *Het bouwplan is, met behulp van afstemming met de afdelingen Vergunningen en RO, ontwikkeld naar een voorstelbare ontwikkeling op deze locatie*

Gedurende de periode dat de aanvraag in behandeling is zijn er meerdere momenten geweest waarbij initiatiefnemer in overleg is gegaan met de betreffende afdelingen, zodat er aanpassingen konden worden doorgevoerd om het bouwplan voorstelbaar te maken. Hierbij zijn alle opmerkingen vanuit zowel de provincie als van de gemeente meegenomen. Dit heeft ervoor gezorgd dat er nu een aanvraag ligt die op deze locatie voorstelbaar wordt geacht.

2. *Continueren van het agrarisch gebruik (paardenhouderij)*

Op dit perceel ligt momenteel een agrarische bestemming. De voorgenomen ontwikkeling betreft een productiegerichte paardenhouderij. Hiermee blijft dit perceel zijn agrarische functie behouden. De bouw van moderne paardenstallen, een indoorrijhal en een opleidingsfaciliteit zijn essentieel om aan de hedendaagse eisen van dierenwelzijn, hygiëne en professionalisering te voldoen. De bestaande bebouwing was verouderd en is reeds gesloopt, waardoor nieuwbouw de enige reële optie is om een dergelijk agrarisch bedrijf op een duurzame manier voort te zetten.

3. *De ontwikkeling dient een aantoonbaar maatschappelijk en economisch belang*

De plannen omvatten een productiegerichte paardenhouderij, een indoorrijhal, trainingsfaciliteiten en een MFR-gastenverblijf. Deze activiteiten leveren meerdere maatschappelijke en economische voordelen op, zoals:

- Educatie en kennisuitwisseling, doordat Taiwanese studenten trainingen volgen in Nederland.
- Economische impuls voor Twijzel en omgeving, onder andere door toerisme, lokale werkgelegenheid, inkoop bij lokale ondernemers en kennisdeling in de hippische sector.
- Ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt, doordat er sprake is van herbouw en ruimtelijk passende voorzieningen in een landelijke setting.

Alternativen

Niet van toepassing.

Kanttekenings/risiko's

1. *Tegen de ontwerpbesluiten kunnen zienswijzen en later beroep worden ingediend*

Tegen besluiten over de ontwerp-vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning kunnen zienswijzen worden ingediend. Tegen een definitief besluit op de omgevingsvergunning (met als onderdeel daarvan de vvgb) kan beroep worden ingesteld.

Finânsjes

De kosten voor de procedure zullen via de legesverordening worden verhaald op de initiatiefnemer.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

De initiatiefnemer wordt verzocht om omwonenden over de plannen te informeren.

Kommunikaasje

De initiatiefnemer zal schriftelijk op de hoogte worden gebracht van de afgifte van (ontwerp-)verklaringen van geen bedenkingen. Op de aanvragen omgevingsvergunning is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat eerst ontwerpbesluiten met de ontwerp-vvgb ter inzage wordt gelegd waarop een ieder zijn/haar zienswijze kan geven.

Yntegraliteit

Er is overleg geweest met vergunningen, economische zaken, duurzaamheid, milieu en stedenbouw.

Previnsje

Niet van toepassing.

Gearwurking

Niet van toepassing.

Ferfolchtrajekt

Voorwaarde voor het kunnen afwijken van het bestemmingsplan "Buitengebied" door middel van een uitgebreide procedure is dat de gemeenteraad vooraf een ontwerp-vvgb afgeeft. Deze ontwerp-vvgb wordt met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen indienen.

Als er geen zienswijzen worden ingediend, is het wenselijk dat er zo spoedig mogelijk een besluit op de aanvraag kan worden genomen. Daarom wordt aan de raad voorgesteld dat het besluit voor de ontwerp-vvgb tevens als een definitieve verklaring van geen bedenkingen kan worden aangemerkt als er geen zienswijzen worden ingediend. Er zijn dan immers geen nieuwe feiten of omstandigheden die het nodig maken dat uw raad zich opnieuw over dit initiatief uitspreekt.

In het geval er wel zienswijzen worden ingediend die betrekking hebben op de ontwerp-vvgb – dus op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit plan – dan zal de raad opnieuw over deze aanvraag en de dan voorliggende zienswijzen een besluit moeten nemen.

Buitenpost, 30 september 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. J.D. de Vries MSc

Riedsbeslút



De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 september 2025, punt nr.: 15;

Beslút:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een indoorrijhal aan de Tsjerkebuorren 21 te Twijzel, Olo 8324925;
2. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het herbouwen van paardenstallen aan de Tsjerkebuorren 21 te Twijzel, Olo 8324837;
3. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven voor het bouwen van een MFR-gastenverblijf en les-/trainingsruimte aan de Tsjerkebuorren 21 te Twijzel, Olo 8324759;
4. De onder 1 tot en met 3 genoemde verklaringen van geen bedenkingen aan te merken als definitieve verklaring indien geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 27 november 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. G.J. Andringa

Dhr. J.D. de Vries MSc