

Reactienota ingediende zienswijzen ontwerp- bestemmingsplan Paardenfokkerij Warreboslaan nabij Surhuisterveen

Het ontwerp-bestemmingsplan Paardenfokkerij Warreboslaan nabij Surhuisterveen heeft in de periode van donderdag 22 december 2016 tot en met woensdag 1 februari 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is een tweetal zienswijzen ingediend. Beide zienswijzen zijn volledig ingediend en voldoende gemotiveerd en daarmee ontvankelijk.

Hieronder zullen we ingaan op de aangedragen punten in de zienswijzen. Eerst puntsgewijs een korte weergave van de zienswijze met daaronder de gemeentelijk reactie.

1. Zienswijze ARAG Rechtsbijstand, namens een omwonende, hierna te noemen reclamant 1.

- a. Reclamant 1 heeft problemen met de omvang van het bouwblok en de mogelijkheden voor bebouwing daarbinnen met de daarbij behorende uitzichtverstoring.

Reactie gemeente:

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de systematiek gehanteerd dat agrarische bedrijven een passend bouwblok krijgen, die ze kunnen bebouwen, net zoals voor de agrarische bedrijven in het Buitengebied (max. 1,5 ha). De bebouwingsmogelijkheden worden begrensd door het bouwblok. Daarbinnen kan, mits voldaan wordt aan de overige bouwregels, gebouwd worden. Op die manier wordt voorkomen dat voor ieder bouwplan een afwijkingsprocedure moet worden doorlopen.

Op basis van de plannen van de initiatiefnemers is gekozen voor een strak bouwblok, waarbij voldoende afstand (milieutechnisch) wordt gehouden tot omliggende woningen. Het gaat in onderhavig bestemmingsplan om een bouwblok van 0,5 ha. Het uitzicht van reclamant zal veranderen, of worden verstoord, zoals reclamant 1 aangeeft. Gelet op de afstand en de ligging van het beoogde bouwblok tot de woning van reclamant 1, is deze uitzichtverstoring volgens de gemeente niet onevenredig bezwaarlijk of onacceptabel.

De beoogde paardenfokkerij aan de Warreboslaan is in het Nationaal Landschap De Noardlike Fryske Wâlden geprojecteerd. Het is niet zo dat binnen het nationaal landschap geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Wel moet er extra aandacht worden besteed aan een zo goed mogelijke inpassing in de omgeving.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de aanwezige landschapsstructuur (zie inrichtingsschets in de toelichting van het bestemmingsplan). In artikel 3.5 lid n is daartoe een voorwaardelijke verplichting over de landschappelijke inpassing opgenomen ten aanzien van het in gebruik nemen van de gronden. Dit artikel is aangepast, omdat artikel 3.2 lid a sub 4 en 5 zijn verwijderd. Ook gebouwen van minder dan 500 m² vallen nu onder de voorwaardelijk verplichting voor een goede landschappelijke inpassing.

De initiatiefnemer dient een landschappelijk inpassingsplan te overleggen bij een aanvraag om een omgevingsvergunning. In het bestemmingsplan zal de

uitvoering hiervan middels het stellen van voorschriften of het stellen van andere voorwaarden worden gegarandeerd, waarbij in ieder geval voorschriften of andere voorwaarden worden gesteld omtrent:

- *de termijn waarbinnen de landschappelijke inpassing is gerealiseerd;*
- *de verplichting tot instandhouding van de goede landschappelijke inpassing.*

In het bestemmingsplan voor het buitengebied (vastgesteld 2014) is bepaald dat een bedrijfsgebouw binnen een agrarische bestemming een maximale hoogte mag hebben van 15 meter. Bij deze bepaling is in het (voor)ontwerp bestemmingsplan aangesloten. De initiatiefnemer heeft kennis genomen van onderhavige zienswijze en aangegeven dat wat hem betreft de maximale bouwhoogte van 15 meter wel mag worden teruggebracht naar 12 meter. Stedenbouwkundig/ welstandelijk is dat geen enkel bezwaar. In de regels van het vast te stellen bestemmingsplan is de maximale bouwhoogte daarom teruggebracht van 15 naar 12 meter (artikel 3.2 lid a sub 7).

- b. Reclamant 1 geeft aan dat er strijd is met zowel de provinciale verordening Romte als het gemeentelijk beleid. Er wordt te lichtvaardig verondersteld dat er geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande bouwpercelen of voormalige agrarische bedrijven.

Reactie gemeente:

In de nabije omgeving (straal van ca. tien kilometer) is door de initiatiefnemers gekeken of er een bestaand of een voormalig agrarisch bedrijf te koop is dat past binnen hun bedrijfsplan. Dit is volgens initiatiefnemers niet mogelijk gebleken. Ten aanzien van een bestaand agrarisch bedrijf geven zij aan dat van een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij geen sprake is of was van een paardenfokkerij/ paardenhouderij, redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt. De aankoop daarvan leidt tot dusdanige extra sloop- en nieuwbouwkosten om de locatie om te zetten naar een paardenfokkerij, dat dit economisch gezien voor hen niet haalbaar is.

Ten aanzien van bestaande paardenfokkerijen/ paardenhouderijen geven de initiatiefnemers aan dat er geen geschikt aanbod is: In de afgelopen jaren stond er in de nabije omgeving één bestaande paardenhouderij te koop aan de Oost 29 te Buitenpost. Deze paardenhouderij is inmiddels verkocht. De aankoop van deze paardenhouderij was evenwel niet aan de orde, omdat zij niet beschikt over een overdekte accommodatie. Bovenop de aankoopkosten van dit bestaande bedrijf zouden in dat geval de bouwkosten van een overdekte accommodatie komen, hetgeen de aankoop economisch gezien niet reëel maakt.

De initiatiefnemers geven aan dat de vestiging van de paardenfokkerij/ paardenhouderij op de beoogde locatie aan de Warreboslaan een aantal economische en locatievoordelen heeft:

- *de grond van de beoogde locatie is reeds in hun eigendom, waardoor er geen extra aankoopkosten gemaakt hoeven te worden;*
- *op de beoogde locatie hebben ze de beschikking over de voor het beweiden van de paarden, de ruwvoerwinning en de mestafzet noodzakelijke eigen gronden;*
- *de concentratie van het houden van paarden op de beoogde locatie in de directe nabijheid van onze eigen gronden, maakt tevens dat eventuele kosten voor het vervoer van paarden tot een minimum beperkt kunnen worden. Zodoende worden tevens het aantal verkeersbewegingen tot een minimum beperkt.*

De initiatiefnemers geven aan dat de bestaande agrarische bedrijven deze specifieke locatievoordelen niet bezitten. Daardoor gaat de aankoop van een bestaand agrarisch bedrijf gepaard met extra kosten en met extra verkeersbewegingen..

De aangeleverde regio-oriëntatie, die in de toelichting van het bestemmingsplan wordt besproken, legt sterk de nadruk op de financiële situatie en op de aanwezige eigen grond (economische voordelen). Dit is uiteraard een belangrijk aspect en ook een aspect die de gemeente meeneemt in haar beoordeling. Dat, gelet op het aanbod, in redelijkheid geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande of voormalige agrarische bouwpercelen is een beperking, die in de weg kan staan aan vestiging op deze bouwpercelen. Ook in de artikelsgewijze toelichting bij de provinciale verordening Romte wordt aangegeven dat onder meer deze beperking kan leiden tot een geheel nieuw agrarisch bouwperceel. Deze beperking moet namelijk niet elke nieuwe ontwikkeling in de weg staan. Te meer daar het hier gaat om een ontwikkeling, die functioneel is gebonden aan het landelijk gebied.

In de gemeentelijke Visie Ruimtelijke Kwaliteit (2014) is als algemene beleidsvisie het volgende opgenomen over nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied:

"De gemeente wil de kwaliteiten van het buitengebied koesteren, maar ook nieuwe ontwikkelingen en bestaande functies ruimte bieden. Dat vraagt aan de ene kant een goede regie om ontwikkelingen op een juiste manier te verankeren binnen de landschappelijke karakteristiek, maar aan de andere kant ook duidelijke keuzes om alle functies zich op de juiste plek te kunnen laten ontwikkelen.

Om de landschappelijke kwaliteit te behouden, maar vooral ook te vergroten zijn ruimtelijke en economische dragers nodig. Vooral de landbouw en in mindere mate ook niet-agrarische bedrijven, recreatie, wonen of energie spelen daarin een belangrijke rol. Deze dragers hebben niet alleen het landschap gemaakt tot wat het nu is, maar zijn ook de hoeder en de basis voor het toekomstig beheer van de landschappelijke kwaliteiten.

De gemeente erkent de rol van deze dragers. Ze wil deze functies in het buitengebied daarom behouden en indien mogelijk ruimte bieden. Om wel sturing te hebben en te houden verbindt de gemeente voorwaarden aan de wijze waarop deze functies zich kunnen ontwikkelen in het buitengebied. Door deze insteek kiest de gemeente in eerste instantie voor een kwalitatieve benadering zonder op voorhand allerlei ontwikkelingen in bepaalde gebieden uit te sluiten".

De raad heeft hiermee in de Visie duidelijk gemaakt de landbouw, als belangrijkste economische drager van het buitengebied, indien mogelijk, ruimte te bieden.

De gemeente vindt de argumentatie van de initiatiefnemers reëel. Kosten maken een belangrijk onderdeel uit van de (on)mogelijkheden van alternatieven. Gelet op bovenstaande vindt de gemeente dat de initiatiefnemers in voldoende mate hebben aangetoond dat voor hun plannen redelijkerwijs geen alternatief voorhanden was/is.

- c. Reclamant 1 geeft aan dat de gevolgen voor de woon- en leefomgeving door de komst van de paardenfokkerij groot zijn. Verschillende nadelige gevolgen worden door reclamant 1 genoemd in de zienswijze, waaronder fijn stof, stankoverlast, geluidsoverlast en parkeeroverlast.

Reactie gemeente:

Met de ruimtelijk ordeningswetgeving kunnen gemeenten de effecten van veehouderijbedrijven op de kwaliteit van de leefomgeving beperken. Maar alleen voor zover dat in ruimtelijk opzicht relevant is. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld via het bouwblok een maximum stellen aan de bebouwing/stalgrootte. Ook kunnen ze het bestemmingsplan beperkingen opnemen voor de vestiging of uitbreiding van veehouderijen. Door het bouwblok te beperken tot de omvang op de verbeelding, waarbij de rijhal al een groot deel van de oppervlakte in beslag neemt en er ruimte moet zijn voor gang en opslag, blijft er niet meer ruimte over dan om 40-45 paarden te kunnen huisvesten.

Daarnaast was in het ontwerp-bestemmingsplan een bepaling opgenomen, waarmee de ammoniakemissie wordt gemaximeerd op 500 kg/j. De initiatiefnemers hebben kennis genomen van deze zienswijze en aangegeven dat ze, mede gelet op de hoeveelheid grond waarover ze beschikken (zie bijlage 6), niet meer dan 40 paarden willen houden. Daarom zien ze geen bezwaar erin om een maximaal aantal van omgerekend 50 paarden vast te leggen in het voorliggende bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de ammoniakemissie wordt gemaximeerd op 250kg/j, wat neerkomt op omgerekend 50 paarden.

Ten aanzien van de milieu-aspecten geur, geluid, stof en gevaar hebben we de richtafstanden uit de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. Hierin is voor een paardenfokkerij een grootste afstand van 50 meter (geur) opgenomen. Deze afstand geldt tussen het bouwvlak van de paardenfokkerij en de grens van de woonbestemmingen van de omwonenden. Op de verbeelding is deze afstand van 50 meter aangehouden. Ook in de toelichting bij de bestemmingen (paragraaf 3.2.1) is dit op deze wijze gemotiveerd. Hoewel de in de VNG-brochure opgenomen afstanden indicatief zijn, geldt de brochure in de praktijk als 'pseudo-wetgeving'. Wanneer aan de afstandsnormen wordt voldaan, is in beginsel sprake van een goede ruimtelijke ordening. Gelet hierop is voldoende aangetoond dat voor wat betreft deze aspecten (hinder en gevaar) kan worden voldaan aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet in het kader van de milieuwetgeving voldaan worden aan het Activiteitenbesluit.

Voor de parkeeroverlast wordt verwezen naar paragraaf 3.2.7. Hierin is onder meer aangegeven dat het particuliere kavel in het buitengebied betreft. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Op het perceel is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar. Het planvoornemen heeft daarnaast niet een dusdanige verkeersaantrekkende werking dat er sprake is van een onevenredige belasting van de openbare weg. De productiegerichte paardenfokkerij leidt namelijk, gezien de aard en schaal van de bedrijvigheid, niet tot een aanzienlijke toename van het aantal voertuigbewegingen van en naar het plangebied. Mede omdat het gaat om een stal met plaats voor 40 paarden, waarvan gemiddeld 20 in eigendom van de eigenaar zelf en 20 van derden. De inschatting/ ervaring van de initiatiefnemer is dat derden 2x per jaar op bezoek komen. Dit op basis van eigen ervaringen, die initiatiefnemer hiermee heeft. Dit levert dus 40 verkeersbewegingen per jaar op. Daarnaast brengt de handel in paarden andere mensen naar de paardenfokkerij. Uitgaande van de verkoop van 5 paarden per jaar (zoals opgenomen in het bedrijfsplan), zal dit naar verwachting 5-10 verkeersbewegingen per jaar opleveren. In totaal zullen er bij benadering dus zo'n 50 verkeersbewegingen per jaar plaatsvinden. Aangezien bij de paardenfokkerij 5 parkeerplaatsen voor bezoekers zullen worden gerealiseerd, kan in (ruim) voldoende mate voorzien worden in de parkeerbehoefte. Als de verhouding tussen eigendom initiatiefnemer/ eigendom derden van paarden wijzigt, zal dit – gelet op de hier bovengenoemde cijfers en de locatie- niet tot een onacceptabele toename van het aantal verkeersbewegingen leiden.

Reclamant 1 vreest dat het aantal vervoersbewegingen zal toenemen, zodra de gemeente overgaat tot uitbreiding van het Lauwerskwartier 2^{de} fase. De initiatiefnemers zullen dan verder gelegen land moeten huren/ kopen. De initiatiefnemers geven aan dat de paarden lange tijd ('s zomers wel een maand) op hetzelfde stuk land verblijven, waardoor de toename van het aantal vervoerbewegingen zeer beperkt is.

Ten aanzien van het verdwijnen van het weiland ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase heeft de initiatiefnemer in de

notitie Grondgebondenheid (bijlage 6) aangegeven dat voor de 2 bedrijven niet meer is gerekend met de 3,07 ha die van de gemeente wordt verhuurd. De erfpacht van de percelen die afliep op 30-4-2017 zijn allen met 6 jaar verlengd, deze hebben nu dus 30-4-2023 als einddatum.

- d. Reclamant 1 betwijfelt of de eigenaar voornemens is – gezien zijn leeftijd - de paardenfokkerij te gaan opzetten.

Reactie gemeente:

De initiatiefnemer(s) hebben aangegeven dat ze de paardenfokkerij gaan exploiteren en in de beoogde bedrijfswoning hierbij gaan wonen. De gemeente ziet geen aanleiding daaraan te twijfelen. In ieder geval zal één van de twee dochters, die nu beiden al meehelpen in het bedrijf, op termijn in het bedrijf stappen en daarbij gaan wonen.

Daarbij zullen de activiteiten ten aanzien van de paarden in het geheel worden ondergebracht in de beoogde nieuwbouw. Deze activiteiten vinden nu nog plaats aan de Warreboslaan 10, maar zullen worden uitgebouwd en gemoderniseerd op de nieuwe locatie. De zoon van de initiatiefnemer zal de rundveehouderij gaan uitoefenen. Hij zal hier geen volledig inkomen uit halen en daarom de werkzaamheden blijven combineren met zijn werk als vrachtwagenchauffeur en in de bijbehorende, bestaande bedrijfswoning gaan wonen. Het gaat daarbij om het houden van ca. 36 zoogkoeien met 26 stuks bijbehorend jongvee, een agrarische activiteit, die momenteel ook al aan de Warreboslaan 10 plaatsvindt. Daarom heeft het perceel aan de Warreboslaan in onderhavig bestemmingsplan de bestemming van 'Agrarisch met waarden – Kleinbedrijf' gekregen. Deze bestemming wordt gelegd op agrarische bedrijven, die het hobbymatige overstijgen, maar niet gerekend kunnen worden tot een volwaardig agrarisch bedrijf. Er wordt voor de agrarische kleinbedrijven een omvang aangehouden van tenminste 5 ha en ten hoogste 15 hectare.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijze reclamant 1:

- Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is in artikel 3.2 lid a sub 7 de maximale bouwhoogte teruggebracht van 15 meter naar 12 meter.
- Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is artikel 3.5 lid m gewijzigd. De ammoniakemissie is in deze regel gemaximeerd op 250 kg/j in plaats van 500 kg/j, wat neerkomt op omgerekend 50 paarden.
- In artikel 3.5 lid n is de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het gebruik zo aangepast dat ook gebouwen van minder dan 500 m² onder de voorwaardelijk verplichting voor een goede landschappelijke inpassing vallen. Omdat de goede landschappelijke inpassing zo voldoende is afgedekt, zijn de artikelen 3.2 lid a sub 4 en 5 verwijderd.

2. Zienswijze E.J. Postma, namens 2 omwonenden, hierna te noemen reclamant 2.

Hieronder zal de door reclamant 2 gehanteerde indeling in koppen worden gevolgd, hier en daar samengevoegd.

Handhaving van (en letterlijk invoegen) inspraakreactie

- a. Reclamant geeft aan dat indien en voorzover door de gemeente niet aan hetgeen in de inspraakreactie d.d 18 juli 2016 tegemoet is gekomen, deze inspraakreactie uitdrukkelijk wordt gehandhaafd en een en ander als hier herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Reactie gemeente:

De gemeentelijke reactie op de ingebrachte inspraakreactie kunnen, voor zover hieronder niet nader op ingegaan, hier als herhaald en ingelast worden beschouwd.

Belofte maakt schuld, vooringenomenheid en Betrouwbare zakenpartner en overheid

- b. Reclamant geeft aan dat de gemeenteraad niet is gekend in de toezegging voor een paardenhouderij in ruil voor de bedrijfsgrond. De vooringenomenheid van de gemeente blijkt ook uit de ruime vrijstellingsmogelijkheden. Hierdoor maakt de gemeente geen vrije publiekrechtelijke afweging. Ook mag, volgens reclamant 2, nergens in het buitengebied een paardenhouderij worden begonnen.

Reactie gemeente

De gemeente heeft op 9 maart 2009 een koopovereenkomst gesloten met de toenmalige eigenaar van de gronden, de heer -- (leveringsakte d.d. 19 mei 2009). De raad is in het raadsvoorstel, dat op 16 juni 2016 is behandeld van deze overeenkomst op de hoogte gesteld.

In de overeenkomst is in artikel 12 het volgende opgenomen:

- a. *De gemeente zal zich inspannen om, voor zover dat formeel in haar macht ligt, planologisch medewerking te verlenen tot de vestiging van een paardenhouderij met bijbehorende bedrijfswoning aan de Warreboslaan op het perceel B 7281/ B 7978 conform het bouwvlak zoals dat met blauwe kleur is aangegeven op de bijbehorende situatietekening.*
- b. *De gemeente houdt bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald echter volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van de benodigde procedure. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake van een toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de gemeente publiekrechtelijk rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de voortgang van de planologische medewerking zoals genoemd in lid 1. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de hierbij behorende planologische maatregel zoals die door de verkoper is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.*

Wat de gemeente in de overeenkomst tot uitdrukking brengt, is dat de gemeente zich zal inspannen om aan het plan planologische medewerking te verlenen. De gemeente houdt hierbij volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid met betrekking tot een normale planologische afweging. Er is toentertijd al gekeken of een nieuwe paardenhouderij op voorhand mogelijk is. Gelet ook op het indertijd van toepassing zijnde provinciale Streekplan Fryslân 2007 'Om de kwaliteit fan de romte', was een paardenhouderij

op voorhand niet uitgesloten. Daarop is geoordeeld dat opname van de inspanningsverplichting in artikel 12, zij het onder de daarin opgenomen voorbehouden, mogelijk is. Van misbruik van de publiekrechtelijke bevoegdheid is wat de gemeente betreft dan ook geen sprake. Dit is eveneens in lijn met de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De bestemming paardenhouderij met de mogelijkheid van een bedrijfswoning was overigens al onderdeel van het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase". Echter, de besluitvorming rond de vaststelling van dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad, vanwege een nog uit te voeren onderzoek naar de behoefte van bedrijventerrein in de regio, vooreerst uitgesteld. In overleg met de initiatiefnemers is daarop besloten om voor de paardenfokkerij een zelfstandig bestemmingsplan op te stellen.

In het kader van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase" zijn onderzoeken uitgevoerd en is geoordeeld dat er geen ruimtelijke belemmeringen zijn voor uitvoering van de bestemming. Voor het nu voorliggende (voorontwerp)bestemmingsplan zijn -voor zover nodig- de onderzoeksgegevens geactualiseerd

Voor wat betreft de ruime vrijstellingsmogelijkheden in het bestemmingsplan is in het voorontwerp aansluiting gezocht bij de agrarische bestemming in het bestemmingsplan Buitengebied. Wij hebben reeds aangegeven dat de bestemmingsplanregels zijn aangepast in die zien dat de wijzigingsbevoegdheden, zoals die waren opgenomen in artikel 3.8 van het voorontwerp allen zijn verwijderd. Het gaat hier om een nieuwe ontwikkeling, waarbij het niet de bedoeling is dat deze wordt gewijzigd. In het ontwerp bestemmingsplan en ook in het vast te stellen bestemmingsplan zijn genoemde wijzigingsbepalingen niet opgenomen. Daarnaast is nu ook een tweetal afwijkingen niet in dit vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Het gaat hierbij om artikel 3.6 lid a en b, afwijkingsmogelijkheden voor kleinschalig kamperen. De initiatiefnemers hebben namelijk aangegeven dat zij van deze afwijkingsmogelijkheid toch geen gebruik willen maken en dat zij op die manier enigszins aan de zienswijze van reclamant 2 tegemoet komen. Het is geen bezwaar deze uit het bestemmingsplan te halen.

Daarnaast zijn er naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 1 twee wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Zie hiervoor onder 1.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant 2 dat nergens in het buitengebied een paardenhouderij mag worden begonnen wordt het volgende opgemerkt.

In het bestemmingsplan Buitengebied en ook in de Visie Ruimtelijke Kwaliteit wordt een onderscheid gemaakt tussen de productiegerichte paardenhouderijen (die puur gericht zijn op het (op)fokken van paarden, zoals het plan dat nu voorligt) en de gebruiksgerichte paardenhouderijen (waarbij de hoofdactiviteit is het trainen en opleiden van paarden). De productiegerichte paardenhouderijen zijn in het bestemmingsplan wegens hun productiefunctie gelijkgesteld aan de reguliere grondgebonden agrarische bedrijven.

Voor functiewijzigingen ten behoeve van de gebruiksgerichte paardenhouderijen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied regelingen opgenomen, waarmee de agrarische bestemmingen kunnen worden gewijzigd naar een gebruiksgerichte paardenhouderij. Ook via de nevenactiviteiten is in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld bij een woonboerderij (voormalig agrarisch bedrijf), een gebruiksgerichte paardenhouderij toegestaan. De regeling in het bestemmingsplan biedt dus veel mogelijkheden voor het gebruik van een

bestaand erf voor een nieuwe gebruikgerichte paardenhouderij of de wijziging daar naartoe.

Productiegerichte paardenhouderijen zijn alleen binnen de agrarische bestemming toegestaan. Nieuwvestiging van de productiegerichte paardenhouderij wordt per geval beoordeeld, zoals dat ook het geval is bij de nieuwvestiging van een regulier grondgebonden agrarische bedrijf. Hierbij moet de grondgebondenheid dus worden aangetoond (zie hiervoor ook de uitgebreide notitie over het onderwerp grondgebondenheid van maart 2017 in bijlage 1 die de eerdere notitie d.d. 14 september 2016 vervangt).

Kadernota en bestemmingsplan Buitengebied

- c. Reclamant 2 geeft aan dat op basis van de Kadernota Buitengebied 2012 geen paardenhouderij is toegestaan. Gemachtigde haalt daarbij een door hemzelf gedaan verzoek aan in aanloop naar het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Reactie gemeente:

De locatie valt niet binnen het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Achtkarspelen, zoals dat op 6 maart 2014 door de raad is vastgesteld. Reden daarvoor is dat plan voor de fokkerij eerst deel uitmaakte van het ontwerp-bestemmingsplan "Bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase". Dit bestemmingsplan heeft de raad echter niet vastgesteld, maar de beslissing daarop aangehouden in verband met nader onderzoek naar de vraag naar bedrijventerreinen in Noordoost Fryslân. Daarom is het plan voor de paardenfokkerij op verzoek van de initiatiefnemer uit dit ontwerp bestemmingsplan gehaald en is voor de paardenfokkerij voorliggend voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Het geldende bestemmingsplan voor de locatie is nu nog het bestemmingsplan Buitengebied, dat dateert uit 1992.

Beleidsmatig is het meest recent vastgestelde ruimtelijke beleid voor het buitengebied de Visie Ruimtelijke Kwaliteit, die gelijktijdig met het bestemmingsplan Buitengebied (6 maart 2014) door de gemeenteraad is vastgesteld.

De rol van de Kadernota (vastgesteld door de raad op 24 mei 2012) was om een kader te scheppen (een tussenstap) voor het bestemmingsplan en de structuurvisie. Omdat het bestemmingsplan dermate gedateerd was (1992), is de Kadernota tevens gebruikt - tot aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en de vaststelling van de structuurvisie - als toetsingskader voor aanvragen en vragen, die bij de gemeente binnenkomen en niet passen in het toen nog geldende bestemmingsplan (1992) voor het buitengebied.

De (thematische) structuurvisie is er gekomen in de vorm van de Visie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze Visie gaat over het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en geeft richtlijnen voor een aantal onderwerpen.

De raad geeft met de Visie te kennen dat zij niet elke ontwikkeling in het Buitengebied onmogelijk wil maken. Daarom denkt zij vooral aan ontwikkelingen die drager zijn van het landschap, zoals de landbouw en recreatie. Binnen de kaders van de provinciale Verordening Romte acht de raad ontwikkelingen mogelijk, mits op een goede manier ruimtelijk ingepast.

Benadrukt hierbij moet worden dat in het bestemmingsplan Buitengebied en ook in de Visie Ruimtelijke Kwaliteit een onderscheid is gemaakt tussen de productiegerichte paardenhouderijen (die gericht zijn op het (op)fokken van paarden, zoals het plan dat nu voorligt) en de gebruikgerichte paardenhouderijen (waarbij de hoofdactiviteit is het trainen en opleiden van

paarden en waar geen paarden gefokt worden, zoals in het voorliggende plan wel het geval is). De productiegerichte paardenhouderijen zijn in het bestemmingsplan wegens hun productiefunctie gelijkgesteld aan de reguliere grondgebonden agrarische bedrijven.

Voor functiewijzigingen ten behoeve van de gebruiksgericte paardenhouderijen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied regelingen opgenomen, waarmee de agrarische bestemmingen kunnen worden gewijzigd naar een gebruiksgericte paardenhouderij. Ook via de nevenactiviteiten is in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld bij een woonboerderij (voormalig agrarisch bedrijf), een gebruiksgericte paardenhouderij toegestaan. De regeling in het bestemmingsplan biedt dus veel mogelijkheden voor het gebruik van een bestaand erf voor een nieuwe gebruiksgericte paardenhouderij of de wijziging daar naartoe.

Productiegerichte paardenhouderijen zijn alleen binnen de agrarische bestemming toegestaan. Nieuwvestiging van de productiegerichte paardenhouderij wordt per geval beoordeeld, zoals dat ook het geval is bij de nieuwvestiging van een regulier grondgebonden agrarische bedrijf. Hierbij moet de grondgebondenheid dus worden aangetoond (zie hiervoor ook de uitgebreide notitie over dit onderwerp van maart 2017 in bijlage 1, die de notitie d.d. 14 september 2016 vervangt).

In de gemeentelijke Visie Ruimtelijke Kwaliteit is als algemene beleidsvisie het volgende opgenomen over nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied:

"De gemeente wil de kwaliteiten van het buitengebied koesteren, maar ook nieuwe ontwikkelingen en bestaande functies ruimte bieden. Dat vraagt aan de ene kant een goede regie om ontwikkelingen op een juiste manier te verankeren binnen de landschappelijke karakteristiek, maar aan de andere kant ook duidelijke keuzes om alle functies zich op de juiste plek te kunnen laten ontwikkelen.

Om de landschappelijke kwaliteit te behouden, maar vooral ook te vergroten zijn ruimtelijke en economische dragers nodig. Vooral de landbouw en in mindere mate ook niet-agrarische bedrijven, recreatie, wonen of energie spelen daarin een belangrijke rol. Deze dragers hebben niet alleen het landschap gemaakt tot wat het nu is, maar zijn ook de hoeder en de basis voor het toekomstig beheer van de landschappelijke kwaliteiten.

De gemeente erkent de rol van deze dragers. Ze wil deze functies in het buitengebied daarom behouden en indien mogelijk ruimte bieden. Om wel sturing te hebben en te houden verbindt de gemeente voorwaarden aan de wijze waarop deze functies zich kunnen ontwikkelen in het buitengebied. Door deze insteek kiest de gemeente in eerste instantie voor een kwalitatieve benadering zonder op voorhand allerlei ontwikkelingen in bepaalde gebieden uit te sluiten".

De raad heeft hiermee in de Visie duidelijk gemaakt de landbouw, als belangrijkste economische drager van het buitengebied, indien mogelijk, ruimte te bieden.

De heer Postma, gemachtigde namens reclamant 2, noemt ook een verzoek van hemzelf dat hij heeft ingediend ten tijde van de procedure van het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 6 maart 2014), waarvoor hij een inspraakreactie, een zienswijze en ook beroep heeft aangetekend. Eén van de gronden van beroep betrof zijn eis om voor een perceel in het buitengebied een paardenhouderij met bedrijfswoning planologisch mogelijk te maken. Vanuit de raad is toen aangegeven dat het om een overwegend conserverend bestemmingsplan gaat. Daarbij is toen overwogen dat ontwikkelingen, waarbij een omgevingsvergunning onherroepelijk is, uiteraard zijn meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Andere ontwikkelingen, zoals een nieuw bouwperceel voor een nieuwe paardenhouderij, zonder dat daar een concreet verzoek voor is ingediend, zijn niet in het bestemmingsplan Buitengebied meegenomen. Het indertijd door de heer Postma gedane verzoek voor een paardenhouderij was geen concreet verzoek. Daarom heeft de gemeenteraad in

het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan geen ruimtelijke afweging hiervoor gemaakt.

Overigens gaat artikel 8 uit het in 2014 vastgesteld bestemmingsplan voor het buitengebied over gebruiksgericte paardenhouderijen en niet over productiegerichte paardenhouderijen. De vergelijking van reclamant 2 gaat wat dat betreft dus niet op.

Regio-oriëntatie

- d. Reclamant 2 geeft aan dat de regio-oriëntatie niet bekend is. Er wordt – bij gebrek aan andersluidend bewijs- bestreden dat onderzoek is gedaan naar de locaties. Verder wordt aangegeven dat er voldoende ruimte is op het bestaande perceel.

Reactie gemeente:

In de nabije omgeving (straal van ca. tien kilometer) is door de initiatiefnemers gekeken of er een bestaand of een voormalig agrarisch bedrijf te koop is dat past binnen hun bedrijfsplan. Dit is volgens initiatiefnemers niet mogelijk gebleken. Ten aanzien van een bestaand agrarisch bedrijf geven zij aan dat van een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij geen sprake is of was van een paardenfokkerij/ paardenhouderij, redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt. De aankoop daarvan leidt tot dusdanige extra sloop- en nieuwbouwkosten om de locatie om te zetten naar een paardenfokkerij, dat dit economisch gezien voor hen niet haalbaar is.

Ten aanzien van bestaande paardenfokkerijen/ paardenhouderijen geven de initiatiefnemers aan dat er geen geschikt aanbod is: In de afgelopen jaren stond er in de nabije omgeving één bestaande paardenhouderij te koop aan de Oost 29 te Buitenpost. Deze paardenhouderij is inmiddels verkocht. De aankoop van deze paardenhouderij was evenwel niet aan de orde, omdat zij niet beschikt over een overdekte accommodatie. Bovenop de aankoopkosten van dit bestaande bedrijf zouden in dat geval de bouwkosten van een overdekte accommodatie komen, hetgeen de aankoop economisch gezien niet reëel maakt.

De initiatiefnemers geven aan dat de vestiging van de paardenfokkerij/ paardenhouderij op de beoogde locatie aan de Warreboslaan een aantal economische en locatievoordelen heeft:

- *de grond van de beoogde locatie is reeds in hun eigendom, waardoor er geen extra aankoopkosten gemaakt hoeven te worden;*
- *op de beoogde locatie hebben ze de beschikking over de voor het beweiden van de paarden, de ruwvoerwinning en de mestafzet noodzakelijke eigen gronden;*
- *de concentratie van het houden van paarden op de beoogde locatie in de directe nabijheid van onze eigen gronden, maakt tevens dat eventuele kosten voor het vervoer van paarden tot een minimum beperkt kunnen worden. Zodoende worden tevens het aantal verkeersbewegingen tot een minimum beperkt.*

De initiatiefnemers geven aan dat de bestaande agrarische bedrijven deze specifieke locatievoordelen niet bezitten. Daardoor gaat de aankoop van een bestaand agrarisch bedrijf gepaard met extra kosten en met extra verkeersbewegingen..

Op basis van de aangeleverde regio-oriëntatie wordt sterk de nadruk gelegd op de financiële situatie en op de aanwezige eigen grond (economische voordelen). Dit is uiteraard een belangrijk aspect en ook een aspect die de gemeente meeneemt in haar beoordeling. Dat, gelet op het aanbod, dan in redelijkheid

geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande of voormalige agrarische bouwpercelen is een beperking die in de weg kan staan aan vestiging op deze bouwpercelen. Ook in de artikelsgewijze toelichting bij de provinciale verordening Romte wordt aangegeven dat onder meer deze beperking kan leiden tot een geheel nieuw agrarisch bouwperceel. Deze beperking moet namelijk niet elke nieuwe ontwikkeling in de weg staan. Te meer daar het hier gaat om een ontwikkeling, die functioneel is gebonden aan het landelijk gebied.

De gemeente vindt de argumentatie van de initiatiefnemers reëel. Kosten maken een belangrijk deel van de (on)mogelijkheden van alternatieven. Gelet op bovenstaande vindt de gemeente dat de initiatiefnemers in voldoende mate hebben aangetoond dat voor hun plannen redelijkerwijs geen alternatief voorhanden was/is.

Of er voldoende ruimte is op het bestaande perceel aan de Warreboslaan 10 is geen vraag die voorligt. De initiatiefnemers hebben plannen voor een paardenfokkerij aan de overkant van de Warreboslaan 10. Door middel van een ruimtelijke onderbouwing (onder meer onderzoeken) wordt in onderhavig bestemmingsplan een en ander mogelijk gemaakt.

Wie is aanvrager?

- e. Reclamant 2 vraagt zich af wie de aanvrager is.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer(s) hebben aangegeven (en de gemeente ziet geen aanleiding daaraan te twijfelen) dat ze (de heer B. en mevrouw A. van Dellen) de paardenfokkerij gaan exploiteren en in de beoogde bedrijfswoning hierbij gaan wonen. In ieder geval zal één van de twee dochters, die nu beiden al meehelpen in het bedrijf, op termijn in het bedrijf stappen en daarbij gaan wonen. Daarbij zullen de activiteiten ten aanzien van de paarden in het geheel worden ondergebracht in de beoogde nieuwbouw. Deze activiteiten vinden nu nog plaats aan de Warreboslaan 10, maar zullen worden uitgebouwd en gemoderniseerd op de nieuwe locatie. De zoon van de initiatiefnemer zal de rundveehouderij gaan uitoefenen (hij zal hier geen volledig inkomen uit halen en daarom de werkzaamheden blijven combineren met zijn werk als vrachtwagenchauffeur) en in de bijbehorende, bestaande bedrijfswoning gaan wonen. Het gaat daarbij om het houden van 36 zoogkoeien met bijbehorend jongvee, een agrarische activiteit, die momenteel ook al aan de Warreboslaan 10 plaatsvindt. Daarom heeft het perceel aan de Warreboslaan in onderhavig bestemmingsplan de bestemming van 'Agrarisch met waarden – Kleinbedrijf' gekregen. Deze bestemming wordt gelegd op agrarische bedrijven, die het hobbymatige overstijgen, maar niet gerekend kunnen worden tot een volwaardig agrarisch bedrijf. Er wordt voor de agrarische kleinbedrijven een omvang aangehouden van tenminste 5 ha en ten hoogste 15 hectare.

Overigens is de notitie ten aanzien van de grondgebondenheid naar aanleiding van de zienswijze aangepast, zodat er met betrekking tot de gebruik van grond een duidelijke scheiding is aangebracht tussen het rundveebedrijf en de paardenfokkerij (zie hiervoor ook de notitie over het onderwerp grondgebondenheid van maart 2017 in bijlage 1, die de eerdere notitie d.d. 14 september 2016 vervangt).

Bedrijfswoning

- f. Reclamant 2 geeft aan dat de initiatiefnemers helemaal geen 2^{de} bedrijfswoning nodig hebben.

Reactie gemeente:

Het gaat hier om twee afzonderlijke bedrijven met een eigen bedrijfsvoering. Bij een (nieuw) agrarisch bedrijf mag één bedrijfswoning worden gebouwd. Het onderhavige bestemmingsplan geeft aan: Een Agrarisch kleinbedrijf voor het bedrijf aan de Warreboslaan 10 en een nieuw bedrijf daar tegenover voor de paardenfokkerij met een bedrijfswoning, dus in de toekomstige situatie gaat het om twee zelfstandige bedrijven. De noodzaak van een bedrijfswoning is hier gelegen in het feit, dat de bedrijfsprocessen ter plaatse zoveel tijd en aandacht van de initiatiefnemers opeisen, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht. Daarnaast is direct toezicht op de levende have van belang.

Erkenning onjuiste verwijzing provinciale regels

- g. Reclamant 2 merkt op dat de verwijzing naar de provinciale regels is aangepast. Daarnaast worden de berekeningen over de grondgebondenheid op voorhand op juistheid betwist.

Reactie gemeente:

De verwijzing naar de regels is aangepast, omdat het hier gaat om een productiegerichte paardenhouderij (is agrarisch bedrijf). De provincie stelt de productiegerichte paardenhouderijen, zoals fokkerijen, net als de gemeente, namelijk gelijk aan de agrarische bedrijven (zie daarvoor de begripsbepaling in de Verordening Romte), waardoor het hierboven al genoemde artikel 6.1.1 van toepassing is. De huidige plannen kunnen –volgens de provinciale verordening Romte- doorgang vinden, mits invulling wordt gegeven aan artikel 6.1.1.

In bijlage 1 is de grondgebondenheid van de 2 verschillende bedrijven nader uitgewerkt. Bij het rundveebedrijf gaat het daarnaast om zoogkoeien, die van begin april tot eind november/begin december continu buiten zijn (omdat ze niet gemolken hoeven te worden, komen ze in die periode in principe niet op stal); ofwel, van de twaalf maanden zijn ze 8 maanden volledig buiten. De gemeente ziet geen aanleiding om op basis van de aangeleverde gegevens te twifelen aan de juistheid hiervan.

Grondgebondenheid

- h. Reclamant betwist –bij gebrek aan andersluidend bewijs- de rapportage van een partijdige instantie. Verder wordt er qua grondgebondenheid geen onderscheid gemaakt in twee bedrijven.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is de notitie ten aanzien van de grondgebondenheid door de initiatiefnemers gewijzigd. De notitie van maart 2017 (bijlage 6) vervangt die van d.d. 14 september 2016. Hierin is uiteengezet dat de 2 bedrijven elk hun eigen grond hebben en is voor elk bedrijf de grondgebondenheid aangetoond. Daarbij is rekening gehouden met de 3 ha

grond, die gepacht wordt van de gemeente en die mogelijk in de toekomst gebruikt zal worden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Lauwerskwartier.

In de al eerder genoemde notitie grondgebondenheid is dit nader uitgewerkt, voor elk bedrijf met de bijhorende veestapel (zie daarvoor paragraaf 2a en 2 b op blz 2 van de notitie).

Overigens zijn de zoogkoeien van begin april tot eind november/begin december continu buiten (omdat ze niet gemolken hoeven te worden, komen ze in die periode in principe niet op stal).

Welke grond?

- i. Reclamant 2 geeft aan dat er geen overzicht wordt gegeven van de gronden welke zijn meegerekend (eigendom en erfpacht) om de duurzaamheid van het gebruik aan te tonen.

Reactie gemeente:

In de eerder genoemde notitie grondgebondenheid is aangegeven welke percelen zijn meegerekend. Het gaat om – ha eigen grond en – ha grond in erfpacht. Daarbij is het aantal zoogkoeien teruggebracht van 50 naar 36.

Ten aanzien van het verdwijnen van het weiland ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase heeft de initiatiefnemer in de notitie Grondgebondenheid (bijlage 6) aangegeven dat voor de 2 bedrijven niet meer is gerekend met de 3,07 ha die van de gemeente wordt verhuurd. De erfpacht van de percelen die afliepen op 30-4-2017 zijn allen met 6 jaar verlengd, deze hebben nu dus 30-4-2023 als einddatum.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant 2 over de pachtprijs. Deze is niet vergelijkbaar omdat de ene onderdeel is geweest van de onderhandeling en de andere niet. Van een ongelijke behandeling is derhalve geen sprake.

In verband met de opmerking van de provincie. De provincie kon eerder al instemmen met de vestiging van de paardenfokkerij (brief 12 juli 2016 in het kader van het vooroverleg). Later is ten aanzien van de grondgebondenheid een notitie bijgevoegd, die de provincie heeft beoordeeld. Hiervan is aangegeven dat er sprake is van een deugdelijke motivering. Om helemaal aan de opmerking van de provincie tegemoet te komen is in de notitie van maart 2017 de 3 ha niet meer meegenomen in de berekeningen voor wat betreft de grondgebondenheid. De erfpacht van de percelen die afliepen op 30-4-2017 zijn allen met 6 jaar verlengd.

In de periode van terinzageligging van het ontwerp-bestemmingsplan heeft de provincie niet gereageerd, wat aangeeft dat ze kunnen instemmen met het (ontwerp)bestemmingsplan.

Reclamant 2 vreest dat het aantal vervoersbewegingen zal toenemen, doordat de percelen aan de andere kant van de weg zitten ten opzichte van de paardenfokkerij. De initiatiefnemers geven aan dat de paarden lange tijd ('s zomers wel een maand) op hetzelfde stuk land verblijven, waardoor de toename van het aantal vervoerbewegingen zeer beperkt is.

Overigens is in het bedrijfsplan geen rekening gehouden met een groei naar 20 ha.

Misleidende kaart

- j. Reclamant 2 geeft aan dat er een misleidende kaart bij de notitie d.d. 14 september 2016 is gevoegd. Er zijn percelen bij die niet duurzaam gebruikt kunnen worden; de agrarische percelen bevinden zich dan voornamelijk aan de westzijde, aan de overzijde van de Warreboslaan. Waarom dan niet de paardenfokkerij aan de overkant van de weg?

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is de notitie ten aanzien van de grondgebondenheid door de initiatiefnemers gewijzigd. De notitie van maart 2017 vervangt die van d.d. 14 september 2016. In het nieuwe notitie van maart 2017 is uiteengezet dat de 2 bedrijven elk hun eigen grond hebben en is voor elk bedrijf de grondgebondenheid aangetoond. Daarbij is rekening gehouden met de 3 ha grond, die in gebruik is van de gemeente en die mogelijk binnenkort niet meer door de initiatiefnemers gebruikt kan worden. In de notitie is dit aangepast. De erfpacht van de percelen die afliepen op 30-4-2017 zijn allen met 6 jaar verlengd.

Dat de gronden zich dan aan de westkant van het bedrijf bevinden zal het aantal verkeersbewegingen over de weg nauwelijks doen toenemen. De initiatiefnemers geven in dat verband aan dat de paarden lange tijd ('s zomers wel een maand) op hetzelfde stuk land verblijven, waardoor de toename van het aantal vervoerbewegingen zeer beperkt is.

Voor wat betreft de verkeers(on)veiligheid wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie hieronder (onder kopje '(Verkeers)veiligheid').

De initiatiefnemers hebben gekozen voor de locatie zoals die nu voorligt en niet bij het bestaande bedrijf aan de Warreboslaan 10.

Bij het splitsen van de agrarische bedrijven kan het eens voorkomen dat er vraag ontstaat naar een nieuwe locatie. Elk van een dergelijke aanvraag wordt beoordeeld op zijn eigen merites. De vrees van reclamant 2 dat er ongebreidelde splitsingen van agrarische bedrijven plaatsvinden, die dan elk voor zich dan stallen en bedrijfswoningen mogen bouwen, is – ook als we kijken naar de praktijk- ongegrond.

(Verkeers)veiligheid

- k. Reclamant 2 geeft aan dat het nieuwe bedrijf met uitrit zal leiden tot een verkeersonveilige situatie.

Reactie gemeente:

Geoordeeld is dat het een overzichtelijke situatie is. Er staan weinig bomen en de bochten zijn op dusdanige afstand dat het overzicht goed is. Er worden geen problemen met het op- en afrijden voorzien.

In de inrichtingsschets is opgenomen waar de uitrit ongeveer moet worden aangelegd. Via een melding in-/ uitrit wordt dit ook nog beoordeeld. Op voorhand worden wat dit punt betreft geen belemmeringen voorzien.



Bedrijfsplan

- I. Reclamant 2 betwist dat de paardenhouderij, bij gebrek aan andersluidend bewijs, economisch haalbaar zou zijn. Dat er sprake zal zijn van twee bedrijven waar meerdere mensen een volwaardig bestaan uit kunnen halen wordt tevens uitdrukkelijk door reclamant 2 bestreden.

Reactie gemeente:

Het bedrijfsplan is bij het voorontwerp niet ter inzage gelegd omdat daarin (vertrouwelijke) financiële bedrijfsgegevens zijn opgenomen, die ons inziens niet openbaar dienen te zijn. De initiatiefnemer heeft hier ook expliciet om verzocht. De bevindingen en conclusies uit het bedrijfsplan zijn wel in het bestemmingsplan opgenomen (toelichting). Overigens is in de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan in paragraaf 2.1.1 een uitgebreidere beschrijving van de paardenfokkerij op basis van het bedrijfsplan.

Het bedrijfsplan is beoordeeld op de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Een derde partij, Accon Avm adviseurs en accountants, heeft voor de gemeente het bedrijfsplan beoordeeld en geconcludeerd dat het door initiatiefnemers aangeleverde bedrijfsplan van Farm Consult van 14 oktober 2015 in voldoende mate onderbouwd dat een haalbare, gezonde en volwaardige bedrijfsvoering van de paardenfokkerij mogelijk is. De resultaten ervan zijn wel in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen. Uitgaande dat de paardenhouderij na realisatie van de bouw van de rijhal optimaal is ingericht/bezet, kunnen de geschatte resultaten worden gerealiseerd. Hiermee wordt een haalbare en gezonde bedrijfsvoering behaald, zo geeft Accon Avm aan.

Er is geen sprake van een manege. De rijhal is benodigd voor de africhting en rijklaar maken van de fok en opfok paarden als sportpaard. Van een manege is geen sprake. Het (voorontwerp) bestemmingsplan staat een manege ook niet toe.

Zoals eerder ook al aangegeven, krijgt het perceel met opstallen aan de Warreboslaan 10 de bestemming van 'Agrarisch met waarden – kleinbedrijf'. De zoon van de initiatiefnemer zal op dit perceel de rundveehouderij gaan uitoefenen (hij zal hier geen volledig inkomen uit halen en daarom de werkzaamheden blijven combineren met zijn werk als vrachtwagenchauffeur) en in de bijbehorende, bestaande bedrijfswoning gaan wonen aan de Warreboslaan 10. Het gaat daarbij om het houden van 36 zoogkoeien en 26 stuks jongvee, een agrarische activiteit, die momenteel ook al aan de Warreboslaan 10 plaatsvindt.

In het bedrijfsplan is rekening gehouden met een inkomen voor 1 huishouden, de bewoner van de paardenfokkerij.

De bestemming van 'Agrarisch met waarden – Kleinbedrijf' wordt gelegd op agrarische bedrijven, die het hobbymatige overstijgen, maar niet gerekend kunnen worden tot een volwaardig agrarisch bedrijf. Er wordt voor de agrarische kleinbedrijven een omvang aangehouden van tenminste 5 ha en ten hoogste 15 hectare.

Overigens geeft de initiatiefnemer aan dat hij op 3 oktober 2016 omwonenden heeft uitgenodigd om de plannen toe te lichten. De burens van de woningen aan de Warreboslaan 19B en 23 waren hierbij aanwezig. Gekeken is of er punten zijn die in het plan wat tegemoet kunnen komen aan de bezwaren. De aanwezige burens zagen geen aanleiding om in onderling overleg de plannen op onderdelen aan te passen.

Bestemmingsplanregels

- m. Reclamant 2 vindt de regels in het (ontwerp)bestemmingsplan nog steeds te ruim. Dit ten aanzien van het kleinschalig kamperen en het aan huis verbonden beroep/bedrijf.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de ruime vrijstellingsmogelijkheden is in het voorontwerp aansluiting gezocht bij agrarische bestemming Buitengebied. Wij hebben reeds aangegeven dat de bestemmingsplanregels zijn aangepast in die zien dat de wijzigingsbevoegdheden, zoals die waren opgenomen in artikel 3.8 van het voorontwerp allen zijn verwijderd. Het gaat hier om een nieuwe ontwikkeling, waarbij het niet de bedoeling is dat deze wordt gewijzigd. In het ontwerp bestemmingsplan en ook in het vast te stellen bestemmingsplan zijn genoemde wijzigingsbepalingen niet opgenomen. Daarnaast is nu ook een tweetal afwijkingen niet in dit vast te stellen bestemmingsplan opgenomen. Het gaat hierbij om artikel 3.6 lid a en b, afwijkingsmogelijkheden voor kleinschalig kamperen. De initiatiefnemers hebben namelijk aangegeven dat zij van deze afwijkingsmogelijkheid geen gebruik willen maken en dat zij op die manier enigszins aan de zienswijze van reclamant 2 tegemoet komen. Het is geen bezwaar deze uit het bestemmingsplan te halen.

Artikel 3.5 is geen verruimend lid; dat regelt bestaande kampeerterreinen (specifieke gebruiksregels), maar zal voor een groot deel uit het bestemmingsplan worden gehaald, omdat dit artikel voor het deel dat slaat op de gebruiksmogelijkheden van bestaande kampeerterreinen, zinledig is.

Voor wat betreft de regeling beroep/bedrijf aan huis. Om enige flexibiliteit in het bestemmingsplan aan te brengen, hebben alle (bedrijfs)woningen de mogelijkheid van een aan huis verbonden bedrijf/ beroep. Dit geldt voor de gehele gemeente. Deze regeling kent voorwaarden om de ondergeschiktheid te waarborgen. Er wordt vanuit de gemeente geen aanleiding gezien deze regeling uit het bestemmingsplan te halen.

De mogelijkheid voor een bedrijfsgebouw van meer dan 500 m² is mogelijk gemaakt om bijvoorbeeld een rijhal mogelijk te maken.

Productiegericht of niet?

- n. Reclamant 2 geeft aan dat er weinig waarborgen zijn om te voorkomen dat er te plaatse manage-achtige activiteiten zullen plaatsvinden.

Reactie gemeente:

Er is geen sprake van een manege. De rijhal is benodigd voor de africhting en rijklaar maken van de fok en opfok paarden als sportpaard. Het bestemmingsplan staat een manege niet toe.

Wijziging ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijze reclamant 2:

- Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze is artikel 3.6 lid a en b (kleinschalig kampeerplaatsen) uit het bestemmingsplan verwijderd. Omdat er geen sprake is van een bestaande terrein voor kamperen is ook dát deel van artikel 3.5 lid a, dat betrekking heeft op een bestaand kampeerterrein, uit de regels verwijderd.
- In de bijlage vervangt de uitgebreide notitie over het onderwerp grondgebondenheid van maart 2017 de eerdere notitie van 14 september 2016.
- In de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan is in paragraaf 2.1.1 een uitgebreidere beschrijving van de paardenfokkerij opgenomen op basis van het bedrijfsplan.