

ECLI:NL:RVS:2019:1896

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	12-06-2019
Datum publicatie	12-06-2019
Zaaknummer	201707348/1/R1
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 22 juni 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Paardenfokkerij Warreboslaan nabij Surhuisterveen" vastgesteld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Omgevingsvergunning in de praktijk 2019/8132

Uitspraak

201707348/1/R1.

Datum uitspraak: 12 juni 2019

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B], beiden wonend te Surhuisterveen, gemeente Achtkarspelen, appellanten,

en

de raad van de gemeente Achtkarspelen, verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 22 juni 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Paardenfokkerij Warreboslaan nabij Surhuisterveen" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant A] en [appellant B] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant A] en [appellant B] en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 oktober 2018, waar [appellant A], bijgestaan door [gemachtigde A], en de raad, vertegenwoordigd door W.F. van der Lugt en G.J. Klont, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [belanghebbende], bijgestaan door [gemachtigde B], [gemachtigde C] en [gemachtigde D] als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het plan heeft betrekking op het perceel [locatie 1] en de gronden direct ten oosten daarvan, aan de overzijde van de Warreboslaan. De percelen ten oosten van de Warreboslaan hebben de kadastrale nummers [...], [...] en [...]. Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Surhuisterveen in het

buitengebied van de gemeente Achtkarspelen. Op het perceel [locatie 1] exploiteert [belanghebbende] een rundveehouderij, zijnde een intensieve veehouderij. Ook houdt hij ter plaatse paarden. [belanghebbende] woont in de bedrijfswoning op dit perceel.

De percelen [...], [...] en [...] zijn eigendom van [belanghebbende]. Deze percelen zijn feitelijk in gebruik als grasland. Het voorheen geldende bestemmingsplan voor deze percelen, "Buitengebied Achtkarspelen" uit 1992, laat ter plaatse geen bebouwing toe. Op verzoek van [belanghebbende] heeft de raad de planologische regeling voor deze percelen gewijzigd door te voorzien in de mogelijkheid van (nieuw)vestiging van een productiegerichte paardenhouderij, met bijbehorende bedrijfswoning. Aan dit verzoek ligt het uitgangspunt ten grondslag dat de bestaande activiteiten op het perceel [locatie 1], voor zover die bestaan uit het houden van paarden, worden verplaatst naar (en geïntensiveerd op) de nieuwe locatie. Het nieuw te vestigen bedrijf zal worden geëxploiteerd door [belanghebbende] zelf en zijn dochter. De bestaande veehouderij van [belanghebbende] op het perceel [locatie 1] wordt in omvang teruggebracht tot een zogeheten kleinschalig agrarisch bedrijf en wordt voortgezet door de zoon van [belanghebbende].

2. Aan het perceel [locatie 1] is de bestemming "Agrarisch met waarden - Kleinbedrijf", met de aanduiding "bouwvlak", toegekend. In artikel 4, lid 4.1, van de planregels is vastgelegd dat op dit perceel een grondgebonden agrarisch kleinbedrijf is toegestaan. Een intensieve veehouderij is ter plaatse niet langer toegelaten.

Aan de percelen [...], [...] en [...] is de bestemming "Agrarisch" toegekend. Het centrale deel van deze gronden is tevens aangeduid als "bouwvlak" en "paardenfokkerij". De omvang van het bouwvlak bedraagt 0,5 ha. In artikel 3 van de planregels is vastgelegd dat de gronden met de bestemming "Agrarisch" zijn aangewezen voor agrarische cultuurgrond en dat op het deel dat is aangeduid als "paardenfokkerij" uitsluitend een paardenfokkerij is toegelaten. De beoogde invulling van deze gronden bestaat volgens de plantoelichting uit een paardenfokkerij, met bijbehorende voorzieningen, zijnde een rijhal, paardenboxen, een opslagvoorziening, een buitenbak, een langeercirkel en een stapmolen. Ook voorziet het plan in de mogelijkheid op het perceel een bedrijfswoning op te richten.

3. [appellant A] woont op het perceel [locatie 2], direct ten zuiden van de voorziene paardenfokkerij. [appellant B] woont direct ten noorden van de voorziene paardenfokkerij, op het perceel [locatie 3]. [appellant A] en [appellant B] hebben beroep ingesteld tegen het plan vanwege de gevolgen van de ontwikkeling voor de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving. Het beroep is niet gericht tegen de planregeling voor het perceel [locatie 1].

Wijze van toetsen

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage

5. De relevante wettelijke bepalingen en planregels zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.
Beoordeling van het beroep

Vooringenomenheid

6. [appellant A] en [appellant B] betogen dat de raad bij het vaststellen van het plan vooringenomen is geweest en heeft gehandeld in strijd met artikel 2:4, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Volgens hen heeft de raad in het verleden onder gunstige condities gronden van [belanghebbende] verworven voor de omstreeks 2012 beoogde ontwikkeling van het bedrijventerrein "Lauwerskwartier 2e fase". Als compensatie hiervoor heeft de raad toegezegd mee te zullen werken aan het verzoek van [belanghebbende] om een (nieuw)vestiging van een paardenhouderij op de gronden tegenover zijn bestaande bedrijf aan de Warreboslaan. Dit is volgens

[appellant A] en [appellant B] vastgelegd in de tussen de gemeente en [belanghebbende] in 2009 gesloten (ver)koopovereenkomst. Niettegenstaande de onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen van de voorziene ontwikkeling heeft de raad thans het plan vastgesteld, louter ter nakoming van de op hem rustende verbintenis uit de genoemde overeenkomst, aldus [appellant A] en [appellant B].

6.1. Niet in geschil is dat [belanghebbende] in 2009 bepaalde gronden heeft verkocht aan de gemeente en dat in artikel 12, onder a, van de (ver)koopovereenkomst is vastgelegd dat "de gemeente zich zal 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." Daargelaten de omstandigheid dat de verbintenis tot het verlenen van planologische medewerking in artikel 12 van de overeenkomst nadrukkelijk is verwoord als een inspanningsverplichting, kan, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 26 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1052, een verbintenis als hier aan de orde niet leiden tot een verplichting van de raad aan gronden een bestemming toe te kennen, die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. De definitieve beslissing over de vaststelling van het bestemmingsplan kan mede afhankelijk van alle in de loop van de procedure naar voren gekomen feiten en belangen - ook de mogelijke belangen van derden - anders uitvallen dan bij het sluiten van de overeenkomst is ingeschat. Dat een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid die de raad bij de vaststelling van het plan in zijn overwegingen dient te betrekken. De raad heeft dit ook onderkend. Volgens de raad is de voorziene paardenfokkerij ruimtelijk aanvaardbaar, zodat geen aanleiding bestaat de verbintenis uit 2009 niet na te komen.

6.2. De omstandigheid dat de raad, althans de rechtspersoon waartoe de raad behoort, de inspanningsverplichting op zich heeft genomen planologische medewerking te verlenen aan het initiatief van [belanghebbende], betekent niet dat de raad daarom vooringenomen zou hebben gehandeld door het plan vast te stellen. Een contractueel overeengekomen inspanningsverplichting tot planologische medewerking, als hier aan de orde is niet ongebruikelijk. Zoals hiervoor is overwogen, laat dit onverlet dat het plan in overeenstemming dient te zijn met een goede ruimtelijke ordening. Of dat het geval is ligt voor ter beoordeling in deze procedure. Het betoog faalt.

Toegelaten gebruik

7. [appellant A] en [appellant B] betogen dat het plan ten onrechte toelaat dat op het perceel een paardenhouderij wordt gevestigd. Volgens hen is dit ook de intentie van [belanghebbende], hetgeen zij onder meer afleiden uit een akte van levering van mei 2009. De raad heeft in het verleden, in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase" reeds getracht om op verzoek van [belanghebbende] op de percelen [...], [...] en [...] een paardenhouderij mogelijk te maken. Dit plan is uiteindelijk niet vastgesteld, mede naar aanleiding van de door [appellant A] en [appellant B] ingediende zienswijzen. [appellant A] en [appellant B] wijzen verder op de omstandigheid dat de definitie van het begrip "paardenhouderij" in de planregels anders is dan in de planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied Achtkarspelen", vastgesteld door de raad bij besluit van 6 maart 2014. Dit is het (algemene) bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente. Volgens [appellant A] en [appellant B] laat onderhavig plan in het kader van de exploitatie van een paardenfokkerij het africhten en de aan- en verkoop van paarden toe. Dit zijn volgens [appellant A] en [appellant B] activiteiten die kenmerkend zijn voor een paardenhouderij. Ook laat het plan een paardenbak toe op het perceel. Dit is een voorziening die typisch is voor een paardenhouderij of manege, aldus [appellant A] en [appellant B].

7.1. Volgens de raad voorziet het plan op de percelen [...], [...] en [...] in (nieuw)vestiging van een paardenfokkerij. Dit is een productiegerichte paardenhouderij. Een gebruiksgeschiedte paardenhouderij of een manege laat het plan niet toe. In het ontwerp van het bestemmingsplan "bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase" was dit volgens de raad niet anders, aangezien daarin een paardenhouderij werd omschreven als een fokkerijbedrijf en/of trainingsstal, niet zijnde een manege. De definitie van het begrip "paardenhouderij" is in de regels van het thans voorliggende bestemmingsplan afgestemd op de door initiatiefnemer beoogde bedrijfsvoering en laat onverlet dat ter plaatse een (grondgebonden) agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenfokkerij zal worden geëxploiteerd. Bepaalde voorzieningen, zoals een paardenbak, zijn ook nodig voor de exploitatie van een paardenfokkerij, aldus de raad.

7.2. In de plantoelichting staat dat in het kader van de beoogde paardenfokkerij drie te onderscheiden activiteiten zullen worden uitgevoerd. Dit betreft handelsactiviteiten en de fok en opfok van paarden. Volgens de plantoelichting wordt de omzet van de paardenfokkerij voor een groot deel behaald uit de in- en verkoop van paarden. Afhankelijk van de kwaliteit van het paard wordt het langer aangehouden. Een zekere omloopsnelheid is daarbij van belang voor een bestendig inkomen. Op het bedrijf worden ongeveer 10 boxen gereserveerd voor het houden van paarden voor de handel. Met enkele merries worden eigen gefokte paarden rijklaar gemaakt voor de sport en vervolgens als een goed opgeleid sportpaard verkocht. In totaal omvat de fok ongeveer 10 paarden (merries en veulens) die in groepshuisvesting in loopstallen worden gehouden. De derde activiteit is de opfok van ongeveer 20 paarden voor derden uit binnen- of buitenland. Dit bestaat uit het huisvesten van jonge paarden in de leeftijd van 6 tot 7 maanden tot ongeveer 36 maanden. Het opfokken betekent dat de veulens na het spenen voor één tot drie jaar worden grootgebracht en worden afgericht als sportpaard. Hiervoor ontvangt het bedrijf een vaste vergoeding per paard per maand, aldus de plantoelichting.

7.3. De Afdeling stelt voorop dat voor het antwoord op de vraag of [appellant A] en [appellant B] kunnen worden geconfronteerd met de ruimtelijke gevolgen van een manege of een daarmee vergelijkbare inrichting in de nabijheid van hun woningen uitsluitend de planregeling van het thans voorliggende bestemmingsplan bepalend is. De Afdeling dient dus te beoordelen of het plan, gelet in het bijzonder op de gebruiks- en definitiebepalingen van de planregels, een inrichting toelaat die aangemerkt dient te worden als een (niet-productiegericht) paardenhouderij. Hetgeen [appellant A] en [appellant B] ter onderbouwing van hun betoog hebben aangevoerd over de geschiedenis van de totstandkoming van het plan, de mogelijke bedoelingen van de initiatiefnemer en de verschillen tussen onderhavige planregeling en andere (ontwerp)bestemmingsplanregelingen is voor deze beoordeling niet van belang. De Afdeling ziet daarom geen aanleiding in te gaan op deze argumenten en beperkt zich tot de beoordeling van het planologisch toegelaten gebruik.

7.4. Blijkens de definitiebepalingen van artikel 1 van de planregels wordt in het plan onderscheid gemaakt tussen een "paardenfokkerij", "paardenhouderij" en een "manege".

Een paardenfokkerij is in lid 1.58 gedefinieerd als "een agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden en/of pony's, de africhting en verkoop van gefokte paarden en/of pony's, en/of het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van de fokkerij, niet zijnde een paardenhouderij".

Een paardenhouderij is blijkens lid 1.59 een "een bedrijf, niet zijnde een agrarisch bedrijf, dat gericht is op het houden, stallen of africhten van paarden en/of pony's, alsmede de handel in paarden en/of pony's, waar geen manege-activiteiten worden uitgevoerd".

Een manege is ten slotte in lid 1.40 gedefinieerd als "een bedrijf gericht op het al dan niet in de openlucht uitoefenen van de paardensport, niet zijnde een paardenhouderij of -fokkerij".

7.5. Uit de hiervoor weergegeven definities volgt dat een paardenfokkerij als bedoeld in het plan een agrarisch bedrijf is. Een paardenhouderij en een manege zijn dat niet. Het begrip "agrarisch bedrijf" is gedefinieerd in artikel 1, lid 1.7, van de planregels en luidt "een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren".

7.6. De Afdeling is gelet op het voorgaande van oordeel dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat het kenmerkende verschil tussen een paardenfokkerij en een paardenhouderij als bedoeld in de planregels "het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren" betreft. In dit concrete geval gaat het om het fokken van paarden als onderdeel van de (agrarische) bedrijfsvoering. De Afdeling volgt het standpunt van de raad dat het plan geen (nieuw)vestiging van een paardenhouderij of een manege toelaat. Tegen een eventueel van de planregels afwijkend gebruik van de gronden moet het gemeentebestuur in beginsel handhavend optreden. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat handhaving (nagenoeg) onmogelijk zou zijn. Het betoog faalt.

Verordening Romte Fryslân 2014

Grondgebonden agrarisch bedrijf

8. [appellant A] en [appellant B] betogen dat het plan in strijd is met artikel 6.1.1, onder a, van de Verordening Romte Fryslân 2014, vastgesteld door het college van provinciale staten van Friesland bij

besluit van 24 juni 2014 en nadien meermalen gewijzigd. In dit artikel is bepaald dat alleen nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven is toegelaten. Volgens [appellant A] en [appellant B] voldoet de voorziene paardenfokkerij niet aan dit vereiste. Het rapport dat de raad ten grondslag heeft gelegd aan zijn standpunt dat sprake zal zijn van een grondgebonden agrarisch bedrijf, is volgens [appellant A] en [appellant B] opgesteld door een niet onafhankelijke partij en bovendien inhoudelijk ondeugdelijk. [appellant A] en [appellant B] betwisten de conclusie van dit rapport dat initiatiefnemer over voldoende (gras)land in de omgeving van het bedrijf kan beschikken om te kunnen voorzien in minimaal de helft van het benodigde ruwvoer en om meer dan de helft van de mest af te kunnen zetten. Zij voeren hiertoe aan dat teneinde de verrichte rekensom sluitend te krijgen, ervan is uitgegaan dat de veestapel voornamelijk zal bestaan uit pony's. Bovendien zijn de uitgangspunten die zijn gebruikt voor het berekenen van de mestproductie en de ruwvoerbehoefte van de paarden niet verifieerbaar. Van de vier percelen die zijn betrokken voor het aantonen van de grondgebondenheid, is volgens appellanten de erfpacht in april 2017 geëindigd. Van een ander perceel loopt de erfpacht af in 2021. Deze percelen zijn dus ten onrechte meegerekend bij de vraag of sprake is van een grondgebonden bedrijf. De kaart met de beschikbare percelen is volgens [appellant A] en [appellant B] onjuist, omdat hierop ook de gronden zijn weergegeven die initiatiefnemer in 2009 heeft overgedragen aan de gemeente. Volgens [appellant A] en [appellant B] is 0,5 tot 1 ha grond per paard nodig, zodat in dit geval maximaal 11 paarden kunnen worden gehouden.

8.1. De raad stelt dat van grondgebondenheid als bedoeld in de Verordening sprake is als het bedrijf over voldoende grond beschikt om te kunnen voorzien in minimaal 50 procent van de eigen ruwvoerbehoefte en om minimaal 50 procent van de eigen mestproductie af te kunnen zetten. Uit de door initiatiefnemer overgelegde notitie "Grondgebondenheid bestemmingsplan Paardenhouderij Warreboslaan nabij Surhuisterveen" van FarmConsult (ForFarmers) van maart 2017 (hierna: Notitie grondgebondenheid) blijkt volgens de raad dat aan deze eisen kan worden voldaan. De raad wijst erop dat de notitie ook door de provincie is beoordeeld en akkoord is bevonden. Volgens de raad kunnen op het perceel, gelet op de omvang van het bouwvlak 40 tot 45 paarden worden gehouden, van verscheidene leeftijdscategorieën. Daarnaast is de omvang van de veestapel begrensd door de in de planregels toegestane stikstofemissie. Initiatiefnemer heeft aangetoond dat hij over ongeveer 14 ha grond beschikt (eigendom en pacht), waarvan een deel zal worden ingezet voor de paardenfokkerij, aldus de raad.

8.2. Het begrip "agrarisch bedrijf" is in artikel 1.1 van de Verordening gedefinieerd als "een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of door middel van het fokken of houden van dieren." Hieruit volgt dat een veehouderij een agrarisch bedrijf is als bedoeld in de Verordening.

Het begrip "grondgebonden veehouderij" is in artikel 1.36 van de planregels gedefinieerd als "een veehouderij waarbij voldoende grond in de omgeving van het bedrijf aanwezig is om overwegend te voorzien in de mestafzet en het benodigde ruwvoer van de veehouderij, inclusief een neventak niet-grondgebonden veehouderij die wat betreft aard en schaal ondergeschikt is aan de grondgebonden bedrijfsvoering."

8.3. Volgens de toelichting bij de Verordening is een agrarisch bedrijf grondgebonden als er een relatie is tussen de omvang van het bedrijf en de oppervlakte grond die het bedrijf in de omgeving in beheer en onderhoud heeft. Het bedrijf dient over voldoende grond te beschikken voor de eigen ruwvoervoorziening en mestafzet: het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende landbouwgrond vormt de basis van het bedrijf. In de Verordening is bewust geen (concrete) normstelling ten aanzien van grondgebondenheid opgenomen. Verwacht wordt dat de gemeente in het ruimtelijke plan het principe van grondgebondenheid in de planregels opneemt en in de plantoelichting beschrijft hoe daaraan invulling wordt gegeven. Als indicatie is in de Verordening opgenomen dat een veehouderij grondgebonden is wanneer het voor het vee benodigde ruwvoer overwegend - dat wil zeggen in ieder geval meer dan de helft - afkomstig is van de bij het bedrijf behorende landbouwgrond. In de toelichting staat nadrukkelijk dat voor het beoordelen van de grondgebondenheid ook andere benaderingen mogelijk zijn.

Onder de bij het bedrijf behorende landbouwgrond wordt volgens de toelichting bij de Verordening verstaan landbouwgrond in de directe omgeving van het bedrijf waar het bedrijf structureel, bij

voorkeur op basis van eigendom of langdurige pacht, over kan beschikken. In de regel is 20 km een afstand waarbinnen een agrarisch bedrijf nog adequaat de bijbehorende grond kan verzorgen en benutten, en daarop toezicht kan uitoefenen, aldus de toelichting.

In de toelichting staat verder dat wordt onderkend dat een groeiend bedrijf soms niet meteen over de benodigde grond beschikt. In dat geval zal aannemelijk gemaakt moeten worden dat het bedrijf binnen redelijke tijd over de grond kan beschikken. Dit kan op basis van het bedrijfsplan, aldus de toelichting.

8.4. Voor het antwoord op de vraag of de voorziene paardenfokkerij een grondgebonden agrarisch bedrijf is als bedoeld in de Verordening, dient te worden beoordeeld hoe de vastgestelde planregeling zich verhoudt tot de Verordening. In dit verband komt geen betekenis toe aan de (definitie)bepalingen uit andere bestemmingsplannen van de gemeente. Gelet hierop bestaat geen aanleiding in te gaan op het betoog van [appellant A] en [appellant B] dat de voorziene paardenfokkerij niet in overeenstemming is met de definitie van het begrip "grondgebonden agrarisch bedrijf" van het bestemmingsplan "Buitengebied Achtkarspelen" uit 2014.

8.5. Allereerst dient te worden beoordeeld of de planregeling in overeenstemming is met artikel 6.1.1, onder a, van de Verordening. Hiertoe dient te worden beoordeeld of in het plan is geborgd dat de voorziene paardenfokkerij grondgebonden moet zijn. Zoals hiervoor is overwogen wordt een paardenfokkerij blijkens artikel 1.58 van de planregels aangemerkt als een "agrarisch bedrijf". De definitie van het begrip "agrarisch bedrijf" in artikel 1.7 van de planregels bevat niet de eis van grondgebondenheid. Hieruit volgt naar het oordeel van de Afdeling dat in de planregels niet zeker is gesteld dat de voorziene paardenfokkerij grondgebonden dient te zijn. In dit verband wijst de Afdeling erop dat in artikel 1.39 van de planregels de definitie is opgenomen van het begrip "grondgebonden agrarisch bedrijf". De Afdeling is gelet op het voorgaande van oordeel dat de planregeling voor de nieuw te vestigen paardenfokkerij niet in overeenstemming is met artikel 6.1.1, onder a, van de Verordening, omdat niet is verzekerd dat de paardenfokkerij grondgebonden moet zijn. Zoals hiervoor is weergegeven staat in de toelichting bij de genoemde bepaling van de Verordening nadrukkelijk dat de gemeente in het ruimtelijke plan het principe van grondgebondenheid in de planregels opneemt (en in de plantoelichting beschrijft hoe daaraan invulling wordt gegeven). Het betoog slaagt.

8.6. In het kader van het onderzoek naar de mogelijkheden van finale geschilbeslechting ziet de Afdeling aanleiding om hetgeen [appellant A] en [appellant B] voor het overige tegen het plan hebben aangevoerd inhoudelijk te bespreken. Daarbij zal de Afdeling uitgaan van de door de raad beoogde - en met artikel 6.1.1, onder a, van de Verordening in overeenstemming zijnde - situatie dat de planregeling uitsluitend een grondgebonden paardenfokkerij toelaat.

8.7. Hetgeen [appellant A] en [appellant B] hebben aangevoerd over de deugdelijkheid van de Notitie grondgebondenheid dient te worden gezien in het licht van de uitvoerbaarheid van de (beoogde) planregeling. De vraag ligt dan voor of de raad bij voorbaat ervan heeft moeten uitgaan dat initiatiefnemer niet in staat zal zijn ter plaatse een grondgebonden paardenfokkerij te vestigen en te exploiteren.

8.8. In de Notitie grondgebondenheid is als uitgangspunt genomen dat op het bedrijf 40 paarden zullen worden gehouden, van verschillende leeftijdscategorieën. In de notitie wordt uitgegaan van een beschikbaar areaal van 13,71 ha aan (gras)land, waarvan een oppervlakte van 5,56 ha ingezet wordt voor de voerproductie en mestafzet van de paardenfokkerij. Berekend is dat bijna 80 procent van het geproduceerde fosfaat en ruim 90 procent van de geproduceerde stikstof kunnen worden afgezet op eigen grond. Het beschikbare areaal is voorts voldoende om de kunnen voorzien in 68 procent van de eigen ruwvoerbehoefte. Volgens de notitie is het initiatief dus in overeenstemming met de eisen voor grondgebondenheid van een agrarisch bedrijf.

8.9. Het bezwaar van [appellant A] en [appellant B] dat de Notitie grondgebondenheid niet ten grondslag gelegd mag worden aan het bestreden besluit, omdat deze is opgesteld door een niet onafhankelijke deskundige, slaagt niet. De raad heeft een eigen verantwoordelijkheid (en taak) de juistheid van de door initiatiefnemer overgelegde onderzoeken te beoordelen. In dit geval heeft de raad de uitgangspunten die ten grondslag zijn gelegd aan het onderzoek beoordeeld met als uitkomst dat hij zich daarmee kan verenigen en deelt hij de conclusie dat sprake is van een grondgebonden agrarisch bedrijf. In het kader van de beroepsprocedure kunnen [appellant A] en [appellant B] de

Notitie grondgebondenheid inhoudelijk bestrijden, hetgeen zij ook doen.

8.10. Uit de Notitie grondgebondenheid volgt dat voor het berekenen van de fosfaat- en stikstofproductie van de te houden dieren gebruik is gemaakt van de cijfers/tabellen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) als vastgelegd in "Tabel 4 Diergebonden forfaitaire gehalten". Daarbij is uitgegaan van een bezetting met 15 (volwassen) paarden en 25 jonge paarden. Voor de jonge paarden is uitgegaan van cijfers voor de fosfaat- en stikstofproductie (per dier per jaar) van een pony. Deze cijfers zijn lager dan die van een volwassen paard. De raad heeft in dit verband ter zitting toegelicht dat de RVO-cijfers (alleen) onderscheid maken tussen volwassen paarden (schofthoogte vanaf 1,56 m) en pony's (schofthoogte tot 1,56 m). In de Notitie grondgebondenheid zijn de jonge paarden met een gewicht tot 300 kg, vanwege hun schofthoogte bij dat gewicht, voor de fosfaat- en stikstofproductie aangemerkt als pony's.

Volgens de Notitie grondgebondenheid is de ruwvoerbehoefte van de paardenfokkerij berekend aan de hand van ervaringscijfers van (dier)voedingsspecialisten van ForFarmers. De ruwvoerbehoefte is berekend op basis van een onderverdeling in verschillende gewichtsklassen van de te houden paarden. De concrete uitgangspunten die bij de berekening zijn gehanteerd, zijn opgenomen in tabel 5 van de notitie.

8.11. Anders dan [appellant A] en [appellant B] hebben gesteld ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de uitgangspunten die zijn gehanteerd in de Notitie grondgebondenheid niet controleerbaar zijn. Zoals uit het voorgaande volgt zijn de berekeningen uitgevoerd met cijfers afkomstig uit publicaties van de RVO (fosfaat- en stikstofproductie) en van FarmConsult zelf (ruwvoerbehoefte). De publicaties van de RVO, waaronder de hiervoor genoemde "tabel 4", kunnen door een ieder worden geraadpleegd via de webpagina van de RVO. Gegevens over de hoeveelheid ruwvoer dat paarden dagelijks nodig hebben, zijn te verifiëren. Er bestaat dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat [appellant A] en [appellant B] niet in staat zijn geweest de juistheid van de gehanteerde gegevens over bijvoorbeeld de ruwvoerbehoefte te bestrijden.

Het uitgangspunt dat voor de uitstoot van een niet-volwassen paard met een schofthoogte tot 1,56 m wordt aangesloten bij de uitstoot van een pony komt de Afdeling niet onredelijk over, gelet ook op de omstandigheid dat [appellant A] en [appellant B] niet nader hebben gemotiveerd waarom deze benadering niet zou mogen.

Het betoog faalt.

8.12. In de Notitie grondgebondenheid is een overzicht opgenomen van de percelen (grasland) die gebruikt zullen worden voor de paardenfokkerij. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant A] en [appellant B] hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt heeft mogen stellen dat initiatiefnemer beschikt of zal kunnen beschikken over deze percelen. In dit verband wijst de Afdeling erop dat ter zitting is toegelicht dat de erfpacht van een aantal percelen recentelijk is verlengd met een periode van 6 jaar. Het is verder aannemelijk dat initiatiefnemer in staat zal zijn, zo nodig, andere gronden te verwerven en te betrekken bij zijn bedrijfsvoering. Het betoog faalt.

8.13. De gestelde omstandigheid dat op de kaart in de Notitie grondgebondenheid (ook) gronden zijn weergegeven waarover initiatiefnemer niet kan beschikken, doet geen afbreuk aan de verrichte berekening, nu niet in geschil is dat de gronden waar appellanten op doelen (3,07 ha die initiatiefnemer in 2009 heeft verkocht aan de gemeente) niet zijn betrokken bij de berekening van de grondgebondenheid. Het betoog faalt.

8.14. In hetgeen [appellant A] en [appellant B] hebben aangevoerd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad er niet van heeft mogen uitgaan dat de planregeling niet uitvoerbaar zal zijn, omdat initiatiefnemer niet in staat zal zijn een grondgebonden paardenfokkerij te exploiteren. Het betoog faalt.

Verordening: alternatieve locaties

9. [appellant A] en [appellant B] betogen dat evenmin wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 6.1.1, onder b, van de Verordening. Volgens deze bepaling is nieuwvestiging alleen mogelijk indien wordt aangetoond dat redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande agrarische (bouw)percelen of van voormalige agrarische bedrijven in landelijk gebied. Anders dan de raad aan

het bestreden besluit ten grondslag heeft gelegd, heeft initiatiefnemer niet aangetoond dat voor het bedrijf redelijkerwijs geen geschikt (voormalig) agrarisch bouwperceel beschikbaar is. De beoogde paardenfokkerij kan volgens [appellant A] en [appellant B] worden gerealiseerd op het perceel [locatie 1] door herstructurering van de (voormalige) intensieve veehouderij. Anders dan de raad meent, is geen sprake van zwaarwegende bedrijfseconomische omstandigheden die zich hiertegen zouden verzetten. De gehanteerde erfrechtelijke bezwaren zijn volgens [appellant A] en [appellant B] vanuit ruimtelijk oogpunt irrelevant.

9.1. De raad stelt dat uit het verrichte onderzoek volgt dat redelijkerwijs geen andere geschikte locaties voor de paardenfokkerij beschikbaar zijn. Het initiatief gaat uit van nieuwvestiging van een (zelfstandig) agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijf op het perceel [locatie 1] wordt door initiatiefnemer voortgezet, zij het dat geen sprake zal zijn van een intensieve veehouderij, aldus de raad.

9.2. In de toelichting bij artikel 6.1.1, onder b, van de Verordening staat dat ook in het landelijk gebied wordt gestreefd naar zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente dient daarom eerst te kijken naar de mogelijkheden van bestaande, vrijkomende bouwpercelen, alvorens een nieuw bouwperceel wordt aangewezen. Hierbij betreft de gemeente een inventarisatie van bestaande of voormalige agrarische bouwpercelen in de omgeving van de beoogde (agrarische) bedrijfsvestiging die beschikbaar zijn of beschikbaar kunnen komen voor vestiging van het bedrijf. Daarnaast mag volgens de toelichting rekening worden gehouden met de eventuele financiële beperkingen en beperkingen op het gebied van de eigendomssituatie, die in de weg staan aan vestiging van het bedrijf op één van deze bouwpercelen.

9.3. Uit de plantoelichting volgt dat initiatiefnemer in het kader van een zogenoemde "regio-oriëntatie" heeft onderzocht of binnen een straal van 10 km van zijn gronden aan de Warreboslaan een bestaand agrarisch bedrijf kon worden verworven dat zich redelijkerwijs leent voor de realisatie van het initiatief. Dit was volgens initiatiefnemer niet het geval. In de afgelopen jaren werd in de nabije omgeving één bestaande paardenhouderij te koop aangeboden, aan de [locatie 4] in Buitenpost. Deze paardenhouderij is inmiddels verkocht. Van bestaande (voormalige) agrarische bouw kavels, die eventueel omgezet konden worden voor een paardenfokkerij, kon redelijkerwijs geen gebruik worden gemaakt. Vanwege de (extra) sloop- en nieuwbouwkosten om de locatie om te zetten naar een paardenfokkerij, bovenop de aankoopkosten van de gronden, was dit volgens de plantoelichting geen reëel alternatief. De vestiging van de paardenfokkerij op de beoogde locatie aan de Warreboslaan heeft volgens de plantoelichting een aantal economische en locatievoordelen. De gronden aan de Warreboslaan zijn reeds eigendom van initiatiefnemer, waardoor geen extra aankoopkosten gemaakt behoeven te worden. Ook beschikt initiatiefnemer in de nabijheid over gronden voor het beweiden van de paarden, de mestafzet en de productie van ruwvoer. Dit maakt dat de eventuele kosten voor het vervoer (van paarden) tot een minimum kunnen worden beperkt, aldus de plantoelichting.

9.4. De raad heeft zich op grond van het voorgaande op het standpunt gesteld dat initiatiefnemer voldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat redelijkerwijs geen mogelijkheden bestaan de paardenfokkerij te vestigen op een bestaand agrarisch bouwperceel, zodat het plan niet in strijd is met artikel 6.1.1, onder b, van de Verordening. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant A] en [appellant B] hebben aangevoerd geen aanleiding dit standpunt van de raad niet te volgen. De Afdeling kent hierbij betekenis toe aan de omstandigheid dat in de toelichting van de Verordening nadrukkelijk staat dat bij het alternatievenonderzoek rekening mag worden gehouden met financiële beperkingen en beperkingen op het gebied van de eigendomssituatie. Het betoog faalt.

Gemeentelijk beleid

10. [appellant A] en [appellant B] betogen dat het plan in strijd is met het gemeentelijk beleid als vastgelegd in de "Kadernota Buitengebied 2012", vastgesteld door de raad bij besluit van 24 mei 2012. Dit beleid ligt ook ten grondslag aan het bestemmingsplan "Buitengebied Achtkarspelen" uit 2014, dat het algemene bestemmingsplan voor het buitengebied is. In de Kadernota staat dat nieuwe paardenhouderijen uitsluitend mogelijk zijn op bestaande agrarische erven in het landelijk gebied. Nieuwvestiging is dus niet toegelaten. Anders dan de raad stelt, is volgens appellanten de Kadernota niet achterhaald door de "Visie ruimtelijke kwaliteit buitengebied Achtkarspelen" (hierna: Visie ruimtelijke kwaliteit) van 27 januari 2014. Hierin staat immers nadrukkelijk dat dit een aanvulling is op

de Kadernota. Een eerder verzoek om nieuwvestiging van een paardenhouderij is volgens [appellant A] en [appellant B] onder verwijzing naar de Kadernota niet ingewilligd.

10.1. De raad stelt dat het meest recente beleid voor het buitengebied is vastgelegd in de Visie ruimtelijke kwaliteit. De Kadernota uit 2012 was bedoeld om een kader te scheppen voor het op dat moment nog vast te stellen bestemmingplan voor het buitengebied. Omdat het bestemmingsplan uit 1992 gedateerd was, is de Kadernota tot het bestemmingsplan "Buitengebied Achtkarspelen" in werking is getreden, gebruikt als toetsingskader voor verzoeken om planologische medewerking. Volgens de raad staat in de Kadernota dat nieuwe paardenhouderijen uitsluitend mogelijk worden geacht op bestaande (voormalige) agrarische erven in het landelijk gebied. In de Kadernota wordt echter nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen productiegerichte paardenhouderijen (gericht zijn op het (op)fokken van paarden) en gebruiksgerichte paardenhouderijen waarbij de hoofdactiviteit het tranen van paarden is. Productiegerichte paardenhouderijen worden in de Kadernota gelijkgesteld aan reguliere grondgebonden agrarische bedrijven. De voorziene paardenfokkerij is volgens de raad een productiegerichte paardenhouderij en derhalve een grondgebonden agrarisch bedrijf. Het is niet de bedoeling om nieuwvestiging daarvan uit te sluiten. Volgens de raad is beoogd het gemeentelijk beleid in zoverre in overeenstemming te brengen met de uitgangspunten van de Verordening. De Verordening laat immers nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven toe.

10.2. Gelet ook op de door de raad gegeven toelichting ziet de Afdeling in hetgeen [appellant A] en [appellant B] hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt heeft mogen stellen dat het initiatief in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Het betoog faalt.

Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

11. [appellant A] en [appellant B] betogen dat de nieuwvestiging van de paardenfokkerij tegenover een reeds bestaand agrarisch bedrijf vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst is. In het ontwerp van het bestemmingsplan "Lauwerskwartier 2e fase" werd voor de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van de paardenfokkerij gewezen op de ligging aangrenzend aan het bedrijventerrein. Nu dit bedrijventerrein er niet komt, is geen sprake van de beoogde "afronding" van het bedrijventerrein, aldus [appellant A] en [appellant B].

11.1. De raad heeft toegelicht dat geen zwaarwegende ruimtelijke bezwaren bestaan tegen de locatie tegenover het bestaande agrarische bedrijf aan de [locatie 1]. Een (nieuw) agrarisch bedrijf is passend in het buitengebied. Het plangebied ligt in een bebouwingslint net buiten het dorp Surhuisterveen, op een locatie waar de mogelijkheid bestaat om op voldoende afstand van omliggende woningen, een paardenfokkerij te vestigen. Het ontwerp van het bestemmingsplan "bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase" heeft (opnieuw) ter inzage gelegen vanaf 22 februari 2018. Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein is inmiddels (bij besluit van 6 september 2018) vastgesteld, aldus de raad.

11.2. De Afdeling is van oordeel dat de raad zich gelet op bovenstaande motivering in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorziene ontwikkeling stedenbouwkundig passend is in de omgeving. Het betoog faalt.

Nieuwe bedrijfswoning

12. [appellant A] en [appellant B] betogen dat de voorziene bedrijfswoning niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering, nu de initiatiefnemer reeds een bedrijfswoning heeft op het perceel [locatie 1]. Het gemeentelijk beleid verzet zich in beginsel tegen het toestaan van een tweede bedrijfswoning. Onder omstandigheden is een uitzondering op dit uitgangspunt mogelijk, maar hiervan is in dit geval geen sprake, aldus [appellant A] en [appellant B].

12.1. De raad stelt dat het in dit geval niet gaat om het toelaten van een tweede bedrijfswoning bij een bestaand agrarisch bedrijf, maar om nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Het beleidsuitgangspunt is dat bij een nieuw agrarisch bedrijf een bijbehorende bedrijfswoning mag worden gebouwd. Over de noodzaak van een bedrijfswoning behoeft volgens de raad niet te worden getwijfeld, nu op het perceel paarden zullen worden gehouden.

12.2. Gelet op de vastgestelde planregeling is de paardenfokkerij aan de oostzijde van de Warreboslaan een nieuw agrarisch bedrijf dat planologisch geen relatie heeft met het bestaande

bedrijf aan de [locatie 1]. Er is daarom geen sprake van planologische medewerking voor een tweede bedrijfswoning bij een (bestaand) agrarisch bedrijf. Niet in geschil is dat in een dergelijk geval een bedrijfswoning in beginsel is toegestaan. De Afdeling ziet in hetgeen [appellant A] en [appellant B] hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat in dit geval een bedrijfswoning bij de paardenfokkerij noodzakelijk is. Het betoog faalt.

12.3. Voor zover [appellant A] en [appellant B] ervoor vrezen dat geen intentie bestaat ter plaatse een nieuw agrarisch bedrijf te vestigen en dat de woning zal worden verkocht, overweegt de Afdeling dat blijkens artikel 3 van de planregels de gronden met de bestemming "Agrarisch" onder meer zijn aangewezen voor een bedrijfswoning. Het begrip "bedrijfswoning" is in artikel 1, lid 1.12, van de planregels gedefinieerd als "een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is." Hieruit volgt dat de woning niet mag worden gebruikt als een burgerwoning. Indien de woning wordt betrokken door iemand, wiens verblijf ter plaatse niet noodzakelijk is voor de exploitatie van de paardenfokkerij, is het gemeentebestuur bevoegd en in beginsel verplicht daartegen handhavend op te treden. Het betoog faalt.

Woon- en leefklimaat

13. [appellant A] en [appellant B] betogen dat het plan leidt tot een ernstige aantasting van de kwaliteit van hun woon- en leefomgeving. De vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf aan de Warreboslaan, tegenover het bestaande bedrijf van initiatiefnemer, leidt volgens appellanten tot een verkeersonveilige situatie ter plaatse, gelet ook op de omstandigheid dat de beoogde uitrit uitkomt in een bocht. De raad heeft ten onrechte geen onderzoek verricht naar de gevolgen van het plan voor de verkeersveiligheid op de Warreboslaan. [appellant A] en [appellant B] vrezen ook voor geluidoverlast en verlies van uitzicht.

13.1. Volgens de raad leidt de voorziene paardenfokkerij niet tot een ernstige aantasting van het woon- en leefgenot van [appellant A] en [appellant B]. Er wordt voldoende afstand aangehouden tussen het voorziene agrarische bouwvlak en de percelen van appellanten. Ook wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal gering zijn. De verkeerssituatie aan de Warreboslaan is overzichtelijk; er staan weinig bomen op de desbetreffende locatie en de bochten zijn op dusdanige afstand gesitueerd dat de verkeersveiligheid niet in geding is, aldus de raad.

13.2. In hetgeen [appellant A] en [appellant B] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt heeft mogen stellen dat de toename van het aantal verkeersbewegingen gering zal zijn en dat een veilige verkeerssituatie ter plaatse kan worden geborgd. Zo nodig kunnen daartoe verkeerskundige maatregelen worden getroffen. Het betoog faalt.

13.3. De Afdeling overweegt dat uit artikel 3, onder 3.2, van de planregels volgt dat bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning alleen binnen het bouwvlak zijn toegelaten. De afstand van het voorziene bouwvlak tot het perceel en de woning van [appellant A] bedraagt onderscheidenlijk ongeveer 60 m en 68 m. De afstand tot het perceel en de woning van [appellant B] bedraagt ongeveer 50 m en 80 m. De beoogde landschappelijke inpassing van de paardenfokkerij is vastgelegd in de inrichtingsschets in paragraaf 2.1 van de plantoelichting. In artikel 3, lid 3.5, aanhef en onder n, van de planregels is bij wijze van voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de landschappelijke inpassing op het perceel uitgevoerd dient te worden overeenkomstig deze inrichtingsschets. Uit de inrichtingsschets volgt onder meer dat de bedrijfsgebouwen, woning, paardenbak, longeerbak, stapmolen en mestplaat op het bouwvlak worden geconcentreerd. Direct ten noorden en ten zuiden hiervan worden beplantingssingels gerealiseerd. In de plantoelichting staat dat bij de inrichting van het perceel rekening is gehouden met de zichtlijnen vanaf de [locatie 3] en 23 en de (bestaande) karakteristieke singelbeplanting aan de rand van het perceel.

13.4. De Afdeling ziet gelet op het voorgaande geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de voorziene paardenfokkerij niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefgenot van [appellant A] en [appellant B]. Het betoog faalt.

Waardedaling

14. Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van de woningen van [appellant A] en [appellant B] betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan. Het betoog faalt.

Economische en financiële uitvoerbaarheid

15. [appellant A] en [appellant B] betogen dat de paardenfokkerij niet levensvatbaar is, althans dat de volwaardigheid van het bedrijf onvoldoende is aangetoond. Het bedrijfsplan heeft niet ter inzage gelegen, zodat de inhoud daarvan niet kan worden gecontroleerd. De brief van 4 december 2015 van bureau Accon AVM Accountants (hierna: Accon), waarin staat dat de plannen economisch haalbaar zouden zijn, heeft evenmin ter inzage gelegen. Bovendien zijn nadien wijzigingen doorgevoerd in de beoogde bedrijfsopzet, waardoor de haalbaarheid opnieuw zou moeten worden beoordeeld. De conclusie van Accon is volgens [appellant A] en [appellant B] onjuist, nu in de genoemde brief van 4 december 2015 kritische kanttekeningen worden geplaatst bij het bedrijfsplan. Accon merkt immers op dat de opbrengsten te hoog en de inkomsten te laag zijn ingeschat. Verder worden in deze brief zorgen geuit over de beschikbaarheid van liquide middelen om de aanlooperperiode te overbruggen. Met een aantal voor de exploitatie relevante kostenposten is geen rekening gehouden in het bedrijfsplan. Onduidelijk is ook of rekening is gehouden met de kosten van de bouw van de rijhal en de woning, arbeidskosten en de kosten van het gebruik van gronden, aldus [appellant A] en [appellant B].

15.1. Volgens de raad heeft initiatiefnemer bij zijn verzoek een bedrijfsplan overgelegd. Vanwege de vertrouwelijkheid daarvan is dit niet ter inzage gelegd met het ontwerpbesluit. De bedrijfsopzet en de conclusies van het bedrijfsplan zijn weergegeven in de plantoelichting. Accon heeft het bedrijfsplan beoordeeld op financiële haalbaarheid. In de brieven van 4 december 2015 en 15 december 2018 heeft Accon te kennen gegeven dat sprake is van een realistisch en financieel haalbaar bedrijfsplan. Volgens de raad heeft initiatiefnemer in een eerdere fase appellanten inzage in het bedrijfsplan aangeboden. In het kader van de beroepsprocedure is besloten het bedrijfsplan te overleggen, zodat appellanten dit alsnog hebben kunnen inzien, aldus de raad.

15.2. Initiatiefnemer heeft een bedrijfsplan laten opstellen door FarmConsult. Het initiële bedrijfsplan van 4 oktober 2015 is ter beoordeling voorgelegd aan Accon. Bij brief van 14 december 2015 heeft Accon hierop gereageerd. Het bedrijfsplan is vervolgens aangevuld op 22 februari 2017. In het kader van de beroepsprocedure is Accon verzocht een reactie te geven op het (aangevulde) bedrijfsplan en de opmerkingen van appellanten over de economische en financiële uitvoerbaarheid van het plan. Bij brief van 29 januari 2018 heeft Accon dit gedaan.

15.3. Niet in geschil is dat het bedrijfsplan en de brief van Accon van 4 december 2015 niet ter inzage hebben gelegen met het ontwerpplan. De brief van 4 december 2015 is gevoegd als bijlage bij de plantoelichting. Het (aangevulde) bedrijfsplan van 22 februari 2017 is door de raad overgelegd in het kader van de beroepsprocedure.

15.4. De beoogde opzet van de paardenfokkerij is weergegeven in de plantoelichting. In de plantoelichting wordt geconcludeerd dat uit het aangevulde bedrijfsplan en de brief van Accon van 4 december 2015 - die gevoegd is als bijlage bij de plantoelichting - volgt dat op basis van een reële inschatting van de kosten en opbrengsten is aangetoond dat er een (bovenmodaal) jaarinkomen voor 1 FTE kan worden gegenereerd, zodat sprake zal zijn van een volwaardige bedrijfsvoering. Naar aanleiding van het beroepschrift heeft Accon in de brief van 29 januari 2018 deze conclusie nader toegelicht, waarbij is ingegaan op de vragen die door [appellant A] en [appellant B] zijn gesteld. In de brief van Accon van 29 januari 2018 staat dat de in het bedrijfsplan gehanteerde prijzen van de handelspaarden en de vergoedingen realistisch zijn. Initiatiefnemer beschikt over voldoende liquide middelen om de kosten van de aanlooperperiode op te vangen. Verder staat in de brief van Accon van 29 januari 2018 dat in het bedrijfsplan rekening is gehouden met de posten "onderhoud, werkzaamheden grasland en uitrijden vaste mest" in de kostenpost "weidegang zomer". De kosten van de te realiseren woning en rijhal worden voldoende toegelicht in paragraaf 3.3 van het bedrijfsplan, aldus de brief van Accon van 29 januari 2018.

15.5. De Afdeling laat in het midden of de raad bij het voorbereiden van het plan in strijd heeft

gehandeld met artikel 3:11 van de Awb door het bedrijfsplan en/of de brief van Accon van 4 december 2015 niet ter inzage te leggen met het ontwerpplan. Ook indien hier een gebrek wordt aangenomen, kan dit worden gepasseerd met toepassing van artikel 6:22 van de Awb. Hiertoe is van belang dat in de toelichting van het ontwerpplan melding wordt gemaakt van het initiële bedrijfsplan van 14 oktober 2015 alsook van de brief van Accon van 4 december 2015. Eventuele belanghebbenden hadden gelet hierop bekend kunnen zijn met het bestaan van deze stukken en daarmee ook met de omstandigheid dat (mogelijk) is gehandeld in strijd met artikel 3:11 van de Awb door deze stukken niet ter inzage te leggen.

15.6. Wat betreft de inhoudelijke beoordeling van deze beroepsgrond, overweegt de Afdeling dat in het kader van een beroep tegen een bestemmingsplan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan, waaronder ook de financiële uitvoerbaarheid is begrepen, slechts kan leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen de planperiode van in beginsel tien jaar. In hetgeen [appellant A] en [appellant B] hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad, gelet op het (aangevulde) bedrijfsplan en de twee brieven van Accon, op voorhand de financiële en economische uitvoerbaarheid van het plan in twijfel had moeten trekken. Het betoog faalt.

Conclusie

16. Gelet op het hiervoor in 8.5 gegeven oordeel is het beroep gegrond. Artikel 3, onder 3.1, aanhef en onder a, van de planregels dient te worden vernietigd wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb. Zonder een nadere bestemmingsomschrijving voor de gronden met de bestemming "Agrarisch", ter plaatse van de aanduiding "paardenfokkerij", kan het plandeel voor de gronden ten oosten van de Warreboslaan geen stand houden. Nu niet aannemelijk is dat andere belanghebbenden hierdoor in hun belangen zouden kunnen worden geschaad, ziet de Afdeling aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit, voor zover dit is vernietigd. De Afdeling zal, in het kader van het zelf voorzien, de gebruiksbepaling van artikel 3, onder 3.1, aanhef en onder a, van de planregels, overeenkomstig de intentie van de raad wijzigen, zodat wordt geborgd dat de voorziene paardenfokkerij een grondgebonden agrarisch bedrijf moet zijn. Deze bepaling dient als volgt te luiden: "ter plaatse van de aanduiding "paardenfokkerij": een grondgebonden agrarisch bedrijf, uitsluitend in de vorm van een paardenfokkerij".

Verwerking uitspraak op de landelijke voorziening

17. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

Proceskosten

18. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 22 juni 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Paardenfokkerij Warreboslaan nabij Surhuisterveen", wat betreft artikel 3, onder 3.1, aanhef en onder a, van de planregels, voor zover het gaat om het zinsdeel "uitsluitend een paardenfokkerij die is toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding "paardenfokkerij";

III. bepaalt dat het hiervoor onder II. weergegeven zinsdeel als volgt komt te luiden:

"ter plaatse van de aanduiding "paardenfokkerij": een grondgebonden agrarisch bedrijf, uitsluitend in de vorm van een paardenfokkerij";

IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

V. draagt de raad van de gemeente Achtkarspelen op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de worden verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, <http://www.ruimtelijkeplannen.nl>;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Achtkarspelen aan [appellant A] en [appellant B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 168,00 (zegge: honderdachtenzestig euro) vergoedt, met dien verstande dat betaling aan een van hen bevrijdend werkt ten opzichte van de ander.

Aldus vastgesteld door mr. W.D.M. van Diepenbeek, voorzitter, en mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen en mr. D.A.C. Slump, leden, in tegenwoordigheid van mr. D. Milosavljević, griffier.

w.g. Van Diepenbeek w.g. Milosavljević

voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 12 juni 2019

739.

BIJLAGE

Verordening Romte Fryslân 2014

Hoofdstuk 1 Begripsbepalingen

1.1 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of door middel van het fokken of houden van dieren.

1.35 grondgebonden agrarisch bedrijf:

agrarisch bedrijf waarbij het gebruik van agrarische gronden in de omgeving van het bedrijf noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, in de vorm van akkerbouw, vollegrondstuinbouw, fruitteelt en boomteelt, grondgebonden veehouderij, en naar de aard daarmee vergelijkbare bedrijven.

1.36 grondgebonden veehouderij:

een veehouderij waarbij voldoende grond in de omgeving van het bedrijf aanwezig is om overwegend te voorzien in de mestafzet en het benodigde ruwvoer van de veehouderij, inclusief een neventak niet-grondgebonden veehouderij die wat betreft aard en schaal ondergeschikt is aan de grondgebonden bedrijfsvoering.

Artikel 6 Landbouw

6.1 Agrarische bedrijven

6.1.1 Een ruimtelijk plan kan uitsluitend een nieuw agrarisch bouwperceel bevatten indien:

a. het bouwperceel is bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf, of voor een bestaande niet grondgebonden veehouderij die om dringende redenen van maatschappelijke aard verplaatst moet worden, en

b. redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande bouwpercelen voor agrarische bedrijven of voormalige agrarische bedrijven in het landelijk gebied,

[...].

Planregels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.12 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.39 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals gebruikelijk is voor een melkrundveehouderijbedrijf, een schapenhouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een vollegronds tuinbouwbedrijf, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven;

1.58 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden en/of pony's, de africhting en verkoop van gefokte paarden en/of pony's, en/of het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van de fokkerij, niet zijnde een paardenhouderij;

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend een paardenfokkerij die is toegestaan op de gronden ter plaatse van de aanduiding "paardenfokkerij";
- b. agrarische cultuurgrond;
- c. de instandhouding van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden,
[...].

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

[...];

- n. het gebruik van gronden en bouwwerken zoals omschreven in lid 3.1, indien de gronden niet zijn ingericht en worden behouden in overeenstemming met een goede landschappelijke inpassing, waarbij tevens rekening is gehouden met de inrichtingsschets opgenomen in paragraaf 2.1 van de toelichting bij dit bestemmingsplan, binnen één jaar na het gereed zijn van de bouwwerkzaamheden op basis van een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen;

[...].

Riedsútstel

Ried	: 22 juni 2017
Agindapunt	: 5
Status	: Opiniërend/Besluitvormend
Program	: Programma 6 - Ontwikkeling
Eardere behandeling	: Informatiecarrousel 8 juni 2017
Portefúlgehâlder	: dhr. K.H. Antuma
Amtner	: dhr. G.J. Klont
Taheakke	: Bijlage 1 - Raadsbesluit d.d. 16 juni 2016 Bijlage 2 - Gemeentelijke reactienota zienswijzen Bijlage 3 - Bestemmingsplan 'Paardenfokkerij Warreboslaan nabij Surhuisterveen' Bijlage 4 - Zienswijze 1 (<i>alleen raadsleden</i>) Bijlage 5 - Zienswijze 2 (<i>alleen raadsleden</i>)
Op besjen (<i>vertrouwelijk, alleen raadsleden</i>)	: Bedrijfsplan

Underwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Paardenfokkerij Warreboslaan nabij Surhuisterveen'

Foech ried/kolleezje:

De gemeenteraad is bevoegd een bestemmingsplan vast te stellen, het college bereidt het bestemmingsplan voor.

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. In te stemmen met de gemeentelijke reactienota naar aanleiding van twee ingebrachte zienswijzen;
2. In te stemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals die in het bijgaand raadsvoorstel zijn genoemd;
3. Het bestemmingsplan 'Paardenfokkerij Warreboslaan nabij Surhuisterveen', overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.PFBgWarrebph16-VG01 met verbeelding, regels, bijlagen en toelichting gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Ynlieding

Tijdens de raadsvergadering van 16 juni 2016 heeft uw raad besloten om het voorontwerp-bestemmingsplan voor een nieuwe paardenfokkerij ter inzage te leggen en heeft uw raad gekozen voor variant 1: het bestemmingsplan wordt alleen bij het besluit omtrent vaststelling aan de raad voorgelegd (zie ook bijlage 1).

Vervolgens heeft het voorontwerp in vanaf donderdag 23 juni 2016 tot en met 20 juli 2016 ter inzage gelegen. Tijdens de periode dat het voorontwerp bestemmingsplan ter visie lag, zijn er 2 inspraakreacties ingediend. Het gaat om een inspraakreactie van Mr. E.J. Postma, namens 2 omwonenden en om een inspraakreactie van ARAG Rechtsbijstand namens 1 omwonende.

Daarnaast heeft de provincie een overlegreactie ingediend (brief 12 juli 2016). In bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan zijn de inspraakreacties en de overlegreactie weergegeven. In paragraaf 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid van de toelichting (blz. 28 e.v.) is de

gemeentelijk reactie op de inspraakreacties en de overlegreactie opgenomen.

Conclusie is dat de reacties hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Er is een notitie over de grondgebondenheid aan het bestemmingsplan toegevoegd;
- De wijzigingsbevoegdheden in de bestemming Agrarisch-paardenfokkerij zijn allen weggehaald.

Verder zijn ambtshalve de belangrijkste wijzigingen in de regels:

- De mogelijkheid van een ondergeschikte tak voor de intensieve veehouderij in de bestemming 'Agrarisch-Kleinbedrijf' (artikel 4 in het ontwerp-bestemmingsplan) is verwijderd;
- Er is in de regels voor wat betreft de bouwmogelijkheden in m² een voorwaardelijke bepaling ten aanzien van de watercompensatie opgenomen;
- De stikstofregeling is aangepast aan de meest recente ontwikkelingen.

Daarnaast is aan de hand van de gemeentelijke reactienota op de inspraakreacties en de provinciale overlegreactie een aantal zaken in toelichting van het bestemmingsplan nader toegelicht/gemotiveerd.

Hierna is het ontwerp bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen (22 december 2016 tot en met woensdag 1 februari 2017). Binnen deze periode is door dezelfde personen als bij de inspraakreacties een tweetal zienswijzen ingediend.

Te berikken effect

Een planologische regeling, die de bouw van een nieuwe paardenfokkerij met bedrijfswoning aan de Warreboslaan t.o. nr. 10 mogelijk maakt. Tevens wijzigt de bestemming van het bestaande agrarisch bedrijf op nummer 10, met de aanduiding 'intensief', naar de bestemming 'Agrarisch Kleinbedrijf', zonder de mogelijkheid van een intensieve veehouderij.

Argumenten

1.1 Het plan voor een nieuwe paardenfokkerij is in strijd met het bestemmingsplan

De paardenfokkerij past niet binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met elzensingels', die voor deze gronden is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Achtkarspelen" uit 1992. Binnen dit bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om het plan toe te kunnen staan. Dit houdt in dat de paardenfokkerij pas gebouwd kan worden nadat een partiële herziening van het bestemmingsplan is vastgesteld en een omgevingsvergunning is verleend. Zoals in de raadsvoorstel voor het voorontwerp al was aangegeven, maakte de nieuwe paardenfokkerij eerder deel uit van het ontwerp-bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase. Omdat dit is aangehouden, ligt nu, voor alleen de paardenfokkerij, een zelfstandig bestemmingsplan voor.

1.2 Medewerking kan worden verleend door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen

De aanleiding voor de plannen van verzoeker zijn in de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan gegeven. Hierin is de ruimtelijk onderbouwing opgenomen, waarin de van toepassing zijnde ruimtelijk aspecten zijn beoordeeld. Op voorhand zijn er geen zwaarwegende belemmeringen geconstateerd, die uitvoering van het plan in de weg staan.

1.3 Het gemeentelijk beleid en de provinciale verordening maakt de paardenfokkerij onder voorwaarden mogelijk

In de kadernota Buitengebied van de gemeente Achtkarspelen is destijds het volgende over paardenfokkerijen opgenomen (een fokkerijbedrijf is een productiegerichte paardenhouderij):

"De productiegerichte paardenhouderijen wil de gemeente gelijkschakelen aan de reguliere grondgebonden agrarische bedrijven".

Dit is in het bestemmingsplan Buitengebied dan ook zo geregeld.

En in de gemeentelijke Visie Ruimtelijke Kwaliteit (vastgesteld 6 maart 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".

In de provinciale verordening Romte is ten aanzien van paardenfokkerijen aangegeven:

"Een nieuw bouwperceel voor een gebruiksgerichte paardenhouderij kan worden toegestaan als er in of aansluitend op bestaand stedelijk gebied geen geschikte locatie is en er redelijkerwijs geen geschikt bestaand (voormalig) agrarisch bouwperceel beschikbaar is. Tevens is dan een bedrijfsplan nodig dat de economische levensvatbaarheid aantoont en moet een en ander landschappelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn".

Het nieuwe bouwperceel ligt in een lint dat qua bebouwing al de nodige verdichting kent, in de aanloop naar het dorp Surhuisterveen. Daarnaast hebben de initiatiefnemers door middel van een regio-oriëntatie aangetoond dat voor het bedrijf redelijkerwijs geen geschikt (voormalig) agrarisch bouwperceel voorhanden is.

Voor wat betreft het aangeleverde bedrijfsplan: Farm Consult heeft het bedrijfsplan d.d. 14 oktober 2015 opgesteld en dit is beoordeeld door een onafhankelijke partij Accon Avm adviseurs en accountants. Volgens Accon Avm is in het bedrijfsplan in voldoende mate onderbouwd dat een haalbare, gezonde en volwaardige bedrijfsvoering van de paardenfokkerij mogelijk is.

Op basis van een keukentafelsessie op basis van de Nije Pleats methodiek op 24 september 2014 is overeenstemming bereikt over de landschappelijke inpassing. Deze is in het bestemmingsplan geborgd door het stellen van voorwaarden in de bouwregels.

1.4 Tijdens de periode van terinzageligging van het ontwerp-bestemmingsplan zijn er twee zienswijzen ingediend

In bijlage 2 zijn de ingebrachte zienswijzen opgenomen. In de reactienota (bijlage 3) is de gemeentelijke reactie op de zienswijzen weergegeven.

2.1 De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is een aantal wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp.

Zo zijn in de regels de volgende wijzigingen aangebracht:

- 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.
- 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 bestaand 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.

En in de toelichting

- 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.

2.2 Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

- Om het gebruik van de intensieve veehouderij (Warreboslaan 10) niet meer mogelijk te maken, is via het overgangsrecht een extra artikel 10.2 lid e toegevoegd, waarin een intensieve veehouderij wordt uitgesloten van het overgangsrecht na het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan.
- In artikel 3.1 lid a is de regel gewijzigd van:
'een paardenfokkerij, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding
"paardenfokkerij"
naar:
'uitsluitend een paardenfokkerij die is toegestaan op de gronden ter plaatse van de
aanduiding "paardenfokkerij"

3.1 Medewerking kan worden verleend door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen

De aanleiding voor de nieuwbouw is hierboven kort, en uitgebreider in de toelichting van het bestemmingsplan gegeven. In het bestemmingsplan is ook de ruimtelijke onderbouwing weergegeven op basis van de uitgevoerde onderzoeken. Voor de inhoudelijke afweging wordt hiernaar verwezen. Op basis van de verrichte onderzoeken is niet gebleken van een belemmering, die uitvoering in de weg staat.

3.2 De provinciale en waterbelangen zijn op de juiste wijze verwerkt

In het kader van het vooroverleg over het voorontwerp-bestemmingsplan is voor wat betreft de provinciale reactie d.d. 12 juli 2016 over de opmerkingen 'Grondgebondenheid' en 'Ecologie/ Natuurbeschermingswet' contact geweest met de provincie. In bijlage 5 bij de toelichting is de provinciale overlegreactie weergegeven. In paragraaf 4.2 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' van de toelichting (blz. 32 e.v.) is de gemeentelijke reactie op de inspraakreacties en de overlegreactie opgenomen. Opgemerkt moet daarbij worden dat de notitie grondgebondenheid is aangepast en de 3 ha grond, die nu nog wordt gepacht van de gemeente niet is meegenomen in de berekening en dientengevolge het aantal zoogkoeien is verminderd.

Zoals hierboven al aangegeven zijn de wijzigingsbevoegdheden, die waren opgenomen in het voorontwerp voor de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3), weggehaald. Tijdens de periode van terinzageliggig van het ontwerp-bestemmingsplan heeft de provincie geen zienswijze ingediend.

Ten aanzien van de compensatieregels van Wetterskip is in de regels van het bestemmingsplan geborgd dat er in het plan moet worden voorzien in voldoende watercompensatie.

4.1 De uitvoerbaarheid is verzekerd

In het kader van de Grondexploitatiewet (onderdeel van de Wro) dient een exploitatieplan te worden opgesteld, indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro (o.a. het bouwen van een woning). Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins verzekerd zijn. Dan vervalt de verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld, omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

In het voorliggende plan is voor wat betreft de bouw van de paardenfokkerij sprake van deze situatie. De bouw van de paardenfokkerij vindt plaats op eigen grond. De kosten voor het treffen van een (afvalwater)voorziening zijn voor de initiatiefnemer. De nieuwe uitritvergunning kan via een melding worden verleend.

5.1 Het is een wettelijke verplichting om het vastgestelde bestemmingsplan op de juiste wijze bekend te maken

Indien een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld dan moet het raadsbesluit onverwijld elektronisch verzonden worden naar, in dit geval, Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân. Het besluit tot vaststelling wordt, in verband met de gewijzigde vaststelling, zes weken na vaststelling bekend gemaakt. Deze kennisgeving wordt tevens elektronisch verzonden naar de provincie en het waterschap. Het besluit tot vaststelling treedt, indien er geen reactieve aanwijzing wordt gegeven door de provincie, in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

De vaststelling wordt bekend gemaakt in Actief, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Er staat nog zes weken beroep (bij de Raad van State) open voor belanghebbenden.

Kanttekenings

1. Volgens vaste rechtspraak dient de raad de overeenkomst in de overweging mee te nemen
De aankoopbeslissing door het college ten behoeve van een uitbreiding van het bedrijventerrein is van 5 maart 2009. De gemeente heeft vervolgens op 9 maart 2009 een koopovereenkomst gesloten met de eigenaar van de gronden. Daarin is opgenomen dat de gemeente zich zal inspannen planologisch medewerking te verlenen aan de vestiging voor de paardenfokkerij met bijbehorende bedrijfswoning.

Uit vaste rechtspraak volgt dat een overeenkomst niet kan leiden tot een verplichting van de gemeenteraad om aan gronden een bestemming te geven die de raad niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening acht. De definitieve beslissing over de vaststelling van een bestemmingsplan kan mede afhankelijk zijn van alle in de loop van de procedure naar voren gekomen feiten en belangen – ook de mogelijke belangen van derden – anders uitvallen dan bij het sluiten van de overeenkomst is ingeschat. Echter, dat tussen appellant en de gemeente een overeenkomst is gesloten, is wel een omstandigheid die de gemeenteraad bij de besluitvorming over het plan in zijn overwegingen dient te betrekken.

2. Er kan beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad
Tegen de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als voorwaarde geldt dat de belanghebbende een zienswijze omtrent het ontwerp-bestemmingsplan heeft ingebracht, tenzij hem redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij dat niet heeft gedaan (artikel 6:13 Awb). Ten aanzien van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, die bij de vaststelling worden aangebracht, kan een belanghebbende beroep instellen, zonder dat de voorwaarde van een eerder ingediende zienswijze geldt.

Finânsjes

Eventueel toe te kennen tegemoetkoming in schade (planschade) komt voor rekening van de gemeente. In het eerdere ontwerp-bestemmingsplan voor het bedrijventerrein, waarin ook het bouwvlak voor de paardenhouderij was opgenomen, is namelijk ook geen overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten, omdat het risico van planschade al was verwerkt in de aankoopprijs van de gronden.

Ten opzichte van het eerdere bouwvlak is het bouwvlak in het huidige plan alleen maar afgenomen.

Boargerpartisipaasje

De initiatiefnemer heeft de burenen een toelichting gegeven bij zijn plannen

Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft de initiatiefnemer met de betreffende burenen contact gezocht, ze uitgenodigd en de plannen nader toegelicht (3 oktober 2016). Conclusie van initiatiefnemer, naar aanleiding van dit overleg, is dat er in een constructieve sfeer is gesproken over hun plannen. Tot aanpassing van (delen van) de plannen is niet overgegaan; de zienswijzen, zoals ingediend, blijven dus staan.

Kommunikaasje

De ter inzage legging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, de Actief en op de gemeentelijke website. De indieners van de zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd.

Ferfolchtrajekt

Als een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld dan moet het raadsbesluit onverwijld elektronisch verzonden worden naar, in dit geval, Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân. Het besluit tot vaststelling wordt, in verband met de gewijzigde vaststelling, zes weken na vaststelling bekend gemaakt en 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor het indienen van beroep.

Buitenpost, 16 juni 2017

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

mr. drs. E.H.C. van der Laan

G. Gerbrandy

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 16 juni 2017
punt nr.: 5;

overwegende dat;

- het bestemmingsplan Buitengebied dient te worden herzien ten behoeve van een planologische regeling voor de bouw van een nieuwe paardenfokkerij met bedrijfswoning aan de Warreboslaan t.o. nr. 10;
- tevens de bestemming van het bestaande agrarisch bedrijf op nummer 10, met de aanduiding 'intensief' wijzigt naar de bestemming 'Agrarisch Kleinbedrijf', zonder de mogelijkheid van een intensieve veehouderij;
- het college van burgemeester en wethouders, nadat de raad was geïnformeerd, het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegd voor inspraak en overleg;
- het voorontwerp van 23 juni 2016 tot en met 20 juli 2016 ter visie heeft gelegen; er twee inspraakreacties zijn ontvangen; de gemeentelijke reactie hierop is weergegeven in paragraaf 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan;
- op het voorontwerp-bestemmingsplan één overlegreacties van de provincie is ontvangen van de provincie;
- dat de opmerkingen (watertoets) van het Wetterskip door de initiatiefnemer moeten worden nageleefd;
- het ontwerp-bestemmingsplan voor een periode van zes weken (donderdag 22 december 2016 tot en met woensdag 1 februari 2017) ter inzage heeft gelegen;
- binnen deze periode twee ontvankelijke zienswijzen zijn ingediend; in de 'Reactienota ingediende zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan 'Paardenfokkerij Warreboslaan nabij Surhuisterveen' hierop de gemeentelijk reactie is opgenomen;
- er op basis van de ingebrachte zienswijzen aanleiding is het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- de aangebrachte wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn opgenomen in de 'Reactienota ingediende zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan Paardenfokkerij Warreboslaan nabij Surhuisterveen';
- de wijzigingen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan 'Paardenfokkerij Warreboslaan nabij Surhuisterveen';
- het bestemmingsplan in afwijking van het ontwerpplan gewijzigd mag worden vastgesteld, mits de aard en omvang van de wijzigingen niet met zich meebrengt dat er sprake is van een wezenlijk ander plan;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht, de Wet Milieubeheer en de Natuurbeschermingswet en overige relevante wet- en regelgeving;

Beslút:

1. In te stemmen met de gemeentelijke reactienota naar aanleiding van twee ingebrachte zienswijzen;
2. In te stemmen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, zoals die in het bijgaand raadsvoorstel zijn genoemd;
3. Het bestemmingsplan 'Paardenfokkerij Warreboslaan nabij Surhuisterveen', overeenkomstig het geometrisch bepaalde planobject als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0059.PFBgWarrebph16-VG01 met verbeelding, regels, bijlagen en toelichting gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 22 juni 2017.

De griffier,

mw. J. van Hoppe MPM

De voorzitter,

G. Gerbrandy

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 zin 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 gebruiksgerichte 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 gebruiksgerichte 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 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 gebruiksgerichte 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 gebruiksgerichte 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 twijfelen 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 zin 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.