

Nota van zienswijzen en wijzigingen

Bestemmingsplan Thuserhof 22 Ponyhof Femke

december 2015

Afdeling Plannen en Projecten
Sector Ruimte
Gemeente Roermond

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Thuserhof 22 Ponyhof Femke' heeft vanaf 1 juli 2015 gedurende zes weken (tot en met 11 augustus 2015) ter inzage gelegen, na voorafgaande publicatie op 30 juni 2015 op de Gemeentepagina en op www.roermond.nl en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.ruimtelijkeplannen.nl en www.ruimtelijkeplannen.roermond.nl.

Gedurende de termijn van terinzagelegging heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door:

No.	NAAM	ADRES	DATUM INGEBOEKT
1.	Milieugroep Roermond	Godsweerderstraat 2, 6041 GH Roermond	10 augustus 2015
2.	M.L.M. Stemkens en J.E.W.M. Verdaasdonk,	Thuserhof 25, 6042 KW Roermond	7 augustus 2015
3.	P.J.A. Tinnemans	Thuserhof 26, 6042 KW Roermond	7 augustus 2015
4.	M.C.E.A. Hornix	Thuserhof 23, 6042 KW Roermond	7 augustus 2015
5.	I. Moors-Schefman	Thuserhof 23, 6042 KW Roermond	7 augustus 2015

De zienswijze die is ingediend door de personen genoemd onder punt 2, 3, 4 en 5 betreft één zienswijze die door de genoemde personen is ondertekend.

Hieronder volgt een samenvatting van de zienswijzen en de inhoudelijke reactie daarop.

1. Zienswijze nummer 1

1. Op 10 september 2014 is het bestemmingsplan Thuserhof 22 door de Raad van State vernietigd. Ook de Natuurbeschermingswet (Nb-wet) ontheffing is hiermee vernietigd. Een ontheffing Nb-wet is alleen geldig bij een onherroepelijk besluit van het bijbehorende plan. De vigerende Nb-wet ontheffing ligt niet ter inzage in deze procedure. Deze ontheffing heeft betrekking op een plan dat niet meer bestaat;
2. Op 17 juli 2014 is een tweede Nb-wet ontheffing afgegeven. Deze ontheffing heeft betrekking op het wijzigen en/of exploiteren van een bestaande situatie op de locatie Thuserhof 22. Door vernietiging van het besluit op 10 september 2014 is er geen sprake meer van een bestaande situatie, een vigerend besluit en een vigerende ontheffing Nb-wet. De ontheffing Nb-wet, van juli 2014 heeft betrekking op stukken zoals op 8 april 2014 bij tijde van aanvraag overlegd aan Gedeputeerde Staten van Limburg. Deze wijken af van de nu voorliggende stukken. Deze ontheffing Nb-wet van juli 2014, kan geen betrekking hebben op de nu ter inzage liggende stukken;
3. Beide ontheffingen zijn te zien als een voortoets naar de mogelijkheden binnen de toelaatbare stikstofdepositie op de Natura 2000 gebieden. De echte ontheffing zou dan bij concrete duidelijkheid van het plan nog moeten worden aangevraagd. De werkwijze van de aanvraag van twee ontheffingen in twee fasen is bewust gedaan. Het was een bewust doel binnen de planprocedure om de Nb-wet te omzeilen;
4. In beide ontheffingen is geen rekening gehouden met de werkelijke situatie. Er wordt ten onrechte van uitgegaan dat enkel de stikstofdepositie geproduceerd door paarden in de

gebouwen van belang is voor de ontheffing Nb-wet. Dit is niet juist. De mogelijk toelaatbare stikstofdepositie wordt uitgedrukt in een aantal paarden/pony's. Dit aantal wordt op een onduidelijke manier overgenomen in het bestemmingsplan;

5. Er wordt in de plannen geen rekening gehouden met de cumulatieve effecten van stikstofdepositie, zoals het verkeer van en naar Ponyhof Femke, energiegebruik en paarden in de weilanden die gebruik maken van Ponyhof Femke. Ook de overige stikstofdepositie uit de omgeving, die niet in de achtergrondconcentratie tot uitdrukking komen, zijn niet meegenomen. Deze deposities zijn ook niet meegenomen in het uitsluiten van significante negatieve effecten op de Natura 2000 gebieden;
6. De pensionpaarden worden niet meegeteld als stikstofbron als zij als paard in de rijhal worden gebruikt. Ook de paarden in de omliggende weilanden worden niet meegeteld als stikstofbron;
7. Wat wordt er werkelijk gebouwd? Wordt de rijhal uitgebreid met extra gebouwen ten behoeve van pensionpaarden? Worden de pensionpaarden ondergebracht in de inmiddels gebouwde rijhal, is de bestaande hal alleen voor pensionpaarden?
8. Bestemmingsplan technisch is er geen sprake van een bouwwerk maar in de stukken wordt wel gesproken van een bestaande rijhal. Dit draagt niet bij aan de duidelijkheid van het plan;
9. Op diverse punten heeft de Raad van State geen uitspraak gedaan. Het getuigd van geen inzicht om dan aan te nemen dat in deze de Raad van State de andere punten ongegrond heeft verklaard;
10. Er worden geen concrete aantallen paarden/pony's genoemd die gehuisvest worden of gebruik maken van de voorziening. Om concrete aantallen te achterhalen wordt verwezen naar de ontheffingen Nb-wet. Een van de twee ontheffingen ligt niet ter inzage. Monitoren en handhaven wordt door het niet noemen van concrete aantallen onmogelijk gemaakt.

Standpunt:

1. Vooreerst zij opgemerkt dat er geen sprake is van een ontheffing op grond van de Nb-wet. Op 17 juli 2014 is door Gedeputeerde Staten van Limburg een Natuurbeschermingswet vergunning (Nb-wet vergunning) verleend ten behoeve van 10 volwassen paarden, 8 volwassen pony's en 4 pony's in opfok. Deze Nb-wet vergunning is onherroepelijk. Dat het bestemmingsplan door de Raad van State is vernietigd doet niets af aan de geldigheid van de Nb-wet vergunning;
2. De Nb-wet vergunning die op 17 juli 2014 is afgegeven, treedt in de plaats van de voor de inrichting verleende Nb-wet vergunning d.d. 14 november 2013 (kenmerk: 2013-62899). De Nb-wet vergunning is afgegeven ten behoeve van een aantal paarden/pony's en deze vergunning is onherroepelijk. De Nb-wet vergunning is niet gekoppeld aan een bouwplan maar aan een aantal paarden. Dat het bestemmingsplan door de Raad van State is vernietigd doet niets af aan de geldigheid van de Nb-wet vergunning;
3. Er is geen sprake van 2 ontheffingen. Op 17 juli 2014 is een Nb-wet vergunning verleend die in de plaats treedt van de vergunning die op 14 november 2013 is verleend. De Nb-wet vergunning staat los van deze planologische procedure. Het bestemmingsplan is geen toetsingskader voor de Nb-wet vergunning.
4. Gevolg van het verlenen van een vergunning op grond van de Nb-wet is dat vanaf de inwerkingtreding van deze vergunning de daarbij toegestane situatie dient te worden nageleefd. Indien niet wordt voldaan aan de verleende vergunning dan kan handhavend worden opgetreden. Op grond van de Nb-wet vergunning mogen 22 paarden/pony's worden gehouden. Deze toegestane aantallen paarden/pony's zijn letterlijk overgenomen in de bestemmingsplanregels;
5. De cumulatieve depositie is meegenomen in de achtergronddepositie van de Programmatistische aanpak stikstof (PAS). Hieruit blijkt dat er geen effecten zijn. Deze depositie

hoeft niet meegenomen te worden in de Nb-wet vergunning. Overigens is deze zienswijze niet relevant voor dit bestemmingsplan. Bezwaren tegen de Nb-wet vergunning hadden in die procedure ingebracht moeten worden;

6. Initiatiefneemster zal zich moeten houden aan de uitgangspunten zoals opgenomen in de Nb-wet vergunning. Dit geldt ook voor de pensionpaarden. Bij overschrijding van de aantallen zoals genoemd in de vergunning kan handhavend worden opgetreden door de Provincie;
7. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kan initiatiefneemster een aanvraag omgevingsvergunning indienen. Deze aanvraag omgevingsvergunning dient te passen binnen de regels die in het bestemmingplan zijn opgenomen;
8. Het is niet duidelijk waarom er bestemmingsplantechnisch geen sprake zou zijn van een bouwwerk. De rijhal, die is gerealiseerd op basis van de destijds afgegeven omgevingsvergunning, is een bouwwerk;
9. In de tussenuitspraak d.d. 15 januari 2015 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de beroepsgronden uitvoerig besproken en daarbij zijn diverse beroepsgronden ongegrond verklaard. Daarvan is in onderhavig bestemmingsplan uitgegaan, met dien verstande dat een nieuwe volledige afweging heeft plaatsgevonden. Voor zover de Afdeling geen uitspraak heeft gedaan, wordt geen aanname gedaan omtrent het standpunt van de Afdeling;
10. De Nb-wet vergunning is verleend ten behoeve van 10 volwassen paarden, 8 volwassen pony's en 4 pony's in opfok. Deze aantallen zijn letterlijk overgenomen in artikel 3.5.1 van de bestemmingsplanregels. Er is slechts één Nb-wet vergunning verleend d.d. 17 juli 2014. Deze vergunning treedt in de plaats van de voor de inrichting verleende Nb-wet vergunning d.d. 14 november 2013.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Zienswijze nummer 2, 3, 4 en 5

1. Het voorliggende plan komt niet meer overeen met het initiatief waarvoor destijds principemedewerking is verleend, "het fokken van pony's en paarden en het africhten van jonge paarden en pony's tot een verhandelbaar niveau";
2. Er is geen sprake van een volwaardig bedrijf. Gelet op het grote aantal papieren wijzigingen in de aard van het bedrijf wordt getwijfeld aan de geloofwaardigheid van het bedrijfsplan. Er is enkel op papier geschreven wat nodig is om het uiteindelijke doel, het hebben van een rijhal, te rechtvaardigen;
3. Er is sprake van een onvolledige verkenning van de markt en omgeving. In de stukken staat dat er binnen een fietsafstand van 15 km slechts 4 hippische ondernemers zijn. In werkelijkheid zijn dat er bijna 5 keer zoveel. Bij allen kun je terecht voor het volgen van rijlessen op pony's en/of paarden. Verder is op geen enkele wijze gekeken naar de vraagzijde;
4. Zowel in het LKM als in het vigerende bestemmingsplan buitengebied Asenray wordt voor een volwaardig bedrijf een norm van minimaal 70 NGE aangehouden. In het bedrijfsplan is deze norm nergens terug te vinden;
5. In het bedrijfsplan wordt de ene keer gekeken naar de arbeidsinzet en in het andere geval wordt gewerkt met omzetcijfers. Deze zaken worden op onnavolgbare wijze 'opgeteld' naar een bedrijfsresultaat van 23.000,00 euro met doorgroeimogelijkheden richting 43.000,00 euro. Het is niet traceerbaar hoe deze getallen tot stand zijn gekomen en zich onderling verhouden. Daarnaast is in het verlengde van onderstaand punt niet helder welke norm aan deze waarden wordt gekoppeld om een oordeel te kunnen geven over de volwaardigheid van het bedrijf;

6. Het bedrijfsplan is vooral gebaseerd op ambities. Uit niets blijkt dat er een toetsing heeft plaatsgevonden op het realiteitsgehalte van die ambities. Er wordt getwijfeld over de groei van het aantal lesklanten over de jaren heen;
7. In het huidige bedrijfsplan is nog steeds sprake van een bedrijfsomvang van de helft van een volwaardig bedrijf. Dit was ook zo bij het vorige bedrijfsplan. De conclusie is dat in de afgelopen periode van 4 jaar het bedrijf niet is gegroeid;
8. Er wordt getwijfeld aan de competenties van initiatiefneemster;
9. Initiatiefneemster is nog nooit actief geweest op het gebied van paardenfokken. Er zijn wel 2 veulens geboren van pony's waarvan achteraf bleek dat ze drachtig waren bij de aankoop;
10. In het bedrijfsplan wordt gesproken over een bedrijfsinrichting die als uitstekend is te omschrijven. Deze kwalificatie roept vraagtekens op door o.a. de gebrekkige en dieronvriendelijke wijze van afrasteren van de weilanden waar de paarden en pony's lopen, het zeer giftige Jacobs kruid dat veelvuldig voorkomt aan de oostzijde en westzijde van het perceel op Thuserhof 22, de vraatschade aan een deel van de aanplant van het landschapsplan, de buitenopslag van een grote hoeveelheid pakken met houtsnippers. De meeste pony's die buiten het perceel worden gehouden beschikken niet over een schuilgelegenheid. Er ontstaan regelmatig onveilige situaties door loslopende dieren;
11. In 2011 is een landschapsplan opgesteld en goedgekeurd dat in de praktijk nooit als zodanig is uitgevoerd. Dit is de derde variant waarbij steeds verder wordt afgeweken van het oorspronkelijke plan. De aanplant van het oorspronkelijke plan dient ook onderdeel uit te maken van dit plan. Het gaat dan met name om de struikensingel aan de zuidzijde met een breedte van 5 meter. De aanplant van zes bomen in de wei tussen perceel 23 en de rijhal;
12. Delen van de aanplant verkeren in slechte staat of zijn dood doordat ze door de paarden zijn aangevreten;
13. Appellanten verzoeken de gemeente op zoek te gaan naar een constructie die het mogelijk maakt dat de belangen van de burens met betrekking tot de landschappelijke inpassing worden geborgd;
14. Het is ongepast dat het voorliggende landschapsplan de titel 'het uitgevoerde plan' heeft. Er zijn nog steeds onderdelen niet uitgevoerd zoals het verplaatsen van de mestopslag naar de achterzijde van de hal en op veel plekken ontbreekt bescherming tegen vraat;
15. In paragraaf 3.2.4 van de planregels staat een niet uitvoerbare voorwaardelijke verplichting opgenomen: 'het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1 wordt uitgevoerd binnen een half jaar na het gereed komen van de nieuwe bouwwerken waarvoor een vergunning is verleend. De vergunning waar naar wordt verwezen is al verleend en de rijhal is al gerealiseerd. De formulering dient aangepast te worden;
16. De infiltratiepoel lijkt niet ingezaaid met een kruidenrijk mengsel. Ook zwanebloem en Krabbescheer ontbreken;
17. Van de aanvullende ecologische elementen is alleen 1 kast voor een torenvalk geplaatst. De voorzieningen in de nieuwe en bestaande gebouwen voor vleermuizen, kerkuilen en torenvalken en de uilenkast ontbreken;
18. Volgens de planregels artikel 3.8.2 is er een wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te vergroten tot maar liefst 1,5 ha. Appellanten maken zich zorgen over de toekomstige ontwikkelingen en wat er dan nog van de landschappelijke inpassing overblijft. Van deze bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt als is aangetoond dat de uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is in verband met de continuïteit daarvan. Volgens het LKM dient bij nieuwvestiging nu al te worden aangetoond dat het bedrijf op (korte) termijn volwaardig is. Hier wordt volgens de gemeente aan voldaan binnen de kaders van het nu voorliggende plan. Daarom kan er geen reden zijn om deze wijzigingsbevoegdheid op te nemen in de planregels;

19. De weilanden van initiatiefneemster zijn ten opzichte van het aantal dieren dat daar nagenoeg continu staat, te klein om te spreken van extensief gebruik. Daarom maken deze weilanden wel onderdeel uit van de inrichting;
20. Het perceel wordt ook buiten het bouwvlak gebruikt ten behoeve van het bedrijf (het komen en gaan van klanten, het stallen van paarden in de schuur, begrazing van de weilanden, het in- en uitladen van paarden uit trailers, bevoorradingsverkeer, gebruik van het terras met speelvoorziening). Een deel van de activiteiten speelt zich af op zeer korte afstand van Thuserhof 23 hetgeen leidt tot geluidsoverlast. Dit speelt ook in de avond en nacht als de grote mechanische poort open en dicht gaat;
21. Op het perceel zijn 2 woningen Thuserhof 22 en Thuserhof 22A gelegen en hebben de bestemming 'Wonen'. Deze woningen alsmede de woning aan Thuserhof 23 liggen op minder dan 50 meter van het bouwvlak. Er wordt dan ook niet aan de zonering voldaan;
22. In paragraaf 6.2 van de toelichting staat dat kan worden voldaan aan de voorschriften van het activiteitenbesluit. Van welke voorschriften is uitgegaan en hoe zal aan die specifieke voorwaarden worden voldaan. Van welke begrenzing van de inrichting is hierbij concreet uitgegaan? Hoe is hierbij rekening gehouden met de aanwezigheid van de woningen Thuserhof 22, 22A en 23 die niet als bedrijfswoning zijn bestemd?
23. De tekst in de toelichting dient te worden aangepast zodat duidelijk is dat het plan is gesitueerd in een klein buurtschap zonder agrarische bedrijven waarbij het plangebied aan drie zijden worden begrensd door woningen;
24. In de toelichting staat een opsomming gegeven van de tussenuitspraak van de Raad van State. Er staat ook e.e.a. vermeld over de architectonische uitstraling en archeologie. Over beide punten heeft de Raad van State geen oordeel gegeven in haar uitspraak;
25. Appellanten verzoeken de tekst op pagina 8 aan te passen zodat duidelijk is dat het bestemmingsplan is gebaseerd op het bedrijfsplan d.d. 21 mei 2015;
26. In de toelichting op het bestemmingsplan staat dat er archeologisch onderzoek is verricht. Appellanten verzoeken de tekst aan te passen en aan te geven dat toen men het veldonderzoek wilde verrichten de fundering al was aangelegd;
27. Appellanten verzoeken artikel 3.5.1 lid 2 aan te passen en wel dat er maximaal 15 paarden/pony's in de rijhal aanwezig mogen zijn. Niet alleen de manege activiteiten maar ook de pensionpaarden genereren verkeer en daarmee parkeerbehoefte.

Standpunt:

1. Er is in januari 2011 een principeverzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het uitbreiden van stallen en een overdekte rijhal aan het adres Thuserhof 22 te Roermond. Het principeverzoek had betrekking op gebruiksgerichte en productiegerichte activiteiten. Een principeverzoek betreft slechts een globaal voornemen en dient ertoe om te peilen of het college in principe bereid is om medewerking te verlenen. Indien het college positief besluit wordt het voornemen geconcretiseerd. Het definitieve plan kan afwijken van het principeverzoek. Het is vervolgens aan de gemeenteraad om een besluit te nemen ten aanzien het bestemmingsplan;
2. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State heeft initiatiefneemster een nieuw bedrijfsplan laten opstellen ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan. Dit bedrijfsplan is beoordeeld door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (Adviescommissie) en deze commissie heeft geconcludeerd dat de toekomstige bedrijfsvoering die van een volwaardig bedrijf betreft. Wij hebben geen aanleiding om te oordelen dat het advies niet juist zou zijn. Appellanten hebben geen tegenrapport overgelegd waaruit het tegendeel voortvloeit. Wij gaan dan ook uit van de juistheid van het advies van de Adviescommissie.

3. In de omgeving zijn meer hippische ondernemingen gelegen dan is vermeld in het bedrijfsplan. In het addendum op het bedrijfsplan (bijlage 2) is dit nader toegelicht. Dit heeft overigens geen invloed op de conclusies in het bedrijfsplan en op het advies van de Adviescommissie. De Adviescommissie heeft de potentiële volwaardigheid van het bedrijf aan de Thuserhof 22 primair benaderd vanuit de gegevens zoals die aan de Thuserhof 22 aan de orde zijn. In dat kader is met name gewezen op de positieve ontwikkeling van de bedrijfsvoering over de afgelopen jaren, op de positieve effecten van de recent gebouwde rijhal, en op de economische meerwaarde van het in de toekomst kunnen gebruiken van de paardenboxen bij deze rijhal.
4. Deze zienswijze is voor advies aan de Adviescommissie voorgelegd en de Adviescommissie heeft onder andere op deze zienswijze gereageerd. In bijgaande notitie wordt ingegaan op het gestelde in de zienswijze. De conclusie is dat de NGE-rekenmodule niet meer bestaat en inmiddels de termen Standaard Opbrengst (SO) en Standaard Verdien Capaciteit (SVC) worden gehanteerd;
5. In bijgaande notitie van de Adviescommissie wordt ingegaan op deze zienswijze. Om privacy redenen is de onderbouwing van de cijfers niet vrijgegeven voor publicatie. Deze zijn wel door de Adviescommissie beoordeeld;
6. De in het bedrijfsplan omschreven aantallen zijn enerzijds gebaseerd op de administratie en informatie van de ondernemer en anderzijds op de capaciteiten van de ondernemer en onderneming met handhaving van de huidige prijsstelling. Dit is door de Adviescommissie beoordeeld.

Het bedrijf heeft zich de afgelopen jaren nog niet kunnen ontwikkelen tot een volwaardig bedrijf aangezien dit op grond van het bestemmingsplan op dit moment niet mogelijk is.
7. De conclusie van de Adviescommissie dat het actuele rendement vooralsnog achterblijft vloeit voort uit de groeifase die het bedrijf moet doormaken waardoor de rijhal direct na oplevering een onvolledige bezetting kent. Daarnaast levert het niet gebruik kunnen maken van de paardenboxen een wezenlijke beperking op voor de bedrijfsvoering. Tevens wordt verwezen naar het advies van de Adviescommissie ten aanzien van de zienswijzen;
8. Er is geen enkele reden om te twijfelen aan de juistheid van het advies van de Adviescommissie. Deze zienswijze wordt op geen enkele wijze door reclamanten onderbouwd;
9. Initiatiefneemster is wel actief geweest op het gebied van paardenfokken. Deze activiteiten worden op grond van het in procedure gebrachte bestemmingsplan ook toegestaan. Overigens is deze zienswijze niet relevant in het kader van deze procedure en wordt door reclamanten ook niet nader onderbouwd;
10. Zoals onder punt 8 reeds is aangegeven is er geen enkele reden om te twijfelen aan de inhoud van het advies van de Adviescommissie. Bovendien is deze zienswijze niet relevant in het kader van deze procedure;
11. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan heeft initiatiefneemster een nieuw landschapsplan opgesteld. Dit landschapsplan is op 21 april 2015 voorgelegd aan de Commissie Beeldkwaliteit. De commissie is akkoord met de landschappelijk inpassing van de rijhal met stallen. Dit landschapsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan en initiatiefneemster zal ervoor moeten zorgdragen dat het landschapsplan binnen een half jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden dienovereenkomstig wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden;
12. Zie ons standpunt onder punt 11;
13. De formulering zoals opgenomen in de realiseringsovereenkomst biedt voldoende waarborgen. Bovendien is het uitvoeren en instandhouding van het landschapsplan als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen;

14. De titel van het landschapsplan is inderdaad niet juist. Dit zal worden gewijzigd in “Definitief aangepast Landschapsplan in het kader van Limburgs Kwaliteitsmenu’.”;
15. De tekst van de planregels zal worden aangepast in die zin dat het landschapsplan binnen een half jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de rijhal moet worden uitgevoerd;
16. Zoals onder punt 12 reeds is vermeld dient initiatiefneemster ervoor zorg te dragen dat het landschapsplan wordt uitgevoerd binnen een half jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden;
17. Op grond van het landschapsplan is het plaatsen van kasten in bestaande en nieuwe gebouwen wenselijk en wordt in samenspraak met de lokale vogelgroep bekeken. Deze tegenprestatie dient een half jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te worden uitgevoerd;
18. Aangezien er fysiek geen ruimte is om het bedrijf met 1,5 ha uit te breiden wordt artikel 3.8.2 uit de planregels gehaald;
19. Dit is geen beoordelingskader in het kader van de bestemmingsplanprocedure maar in het kader van het Activiteitenbesluit;
20. Er heeft een aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat voor het milieuaspect geluid sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het akoestisch onderzoek is de woning Thuserhof 22 beschouwd als bedrijfswoning. Dit is ook als zodanig in het bestemmingsplan geregeld door toevoeging van deze woning aan het plangebied en het opnemen van de aanduiding bedrijfswoning;
21. Conform de Wet Geurhinder en veehouderij en de regels uit het Activiteitenbesluit geldt voor het buitengebied een minimale afstand van 25 meter tussen de gevel van het dierenverblijf en de gevel van het gevoelige object. Voor de afstand tussen het emissiepunt en de gevel van het gevoelige object geldt in het buitengebied een afstand van 50 meter.
De afstand van de hoek van het dierenverblijf tot de gevel van de woningen bedraagt meer dan 25 meter. De afstand van het emissiepunt van de rijhal tot de woningen bedraagt meer dan 50 meter. Aan beide afstanden wordt ook nog voldaan als wordt uitgegaan van de uiterste situering die is toegestaan volgens het bestemmingsplan en de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen bij woningen op grond van het Besluit omgevingsrecht. In de toelichting is het hoofdstuk over de milieuaspecten op dit punt aangevuld (m.n. milieuzonering, geluid, geur). Nader is gemotiveerd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en een goede milieuzonering.
22. In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan staat omschreven hoe met de diverse milieuaspecten is omgegaan. Op welke wijze de melding in het kader van het Activiteitenbesluit wordt getoetst is niet relevant in het kader van de bestemmingsplanprocedure;
23. In het buurtschap Thuserhof liggen zoals reclamanten aangeven geen agrarische bedrijven. Wel hebben de omliggende percelen, met uitzondering van de woonpercelen, de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden’. Deze gronden mogen ter plaatse van het bouwvlak onder andere worden gebruikt voor de agrarische bedrijfsuitoefening uitsluitend in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven en productiegerichte paardenhouderijen. Deze bedrijvigheid is in het buurtschap Thuserhof op enkele plaatsen dan ook al toegestaan. De tekst van de toelichting zal hierop worden aangepast.
24. In de toelichting staat niet vermeld dat er een uitspraak is gedaan met betrekking tot de genoemde punten. Het betreft overwegingen van de Afdeling van de Raad van State;
25. De tekst van de eerste alinea van paragraaf 3.1 wordt aangepast zodat duidelijk is dat het bestemmingsplan is gebaseerd op het bedrijfsplan van 21 mei 2015;

26. De tekst van de toelichting zal worden aangepast in die zin dat zal worden vermeld dat er een archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek is verricht. De conclusie van dit onderzoek was dat er geen nader onderzoek noodzakelijk was aangezien de werkzaamheden die dieper reikten dan 40 cm reeds waren uitgevoerd. Wel is geadviseerd een dubbelbestemming voor het plangebied op te nemen. De gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie';
27. Een binnenrijhal is geen dierenverblijf als bedoeld in artikel 1 Wet Ammoniak en veehouderijen (Wav), aangezien deze niet dient voor het houden van dieren, maar voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's dan wel het anderszins beoefenen van de paardensport gedurende een beperkte tijd per dag. Voor een binnenrijhal hoeven derhalve geen dierenaantallen opgenomen te worden ten behoeve van emissies vanuit een dierenverblijf.
- Het is wel juist dat er discussie kan ontstaan over het woord 'gebruikt'. Artikel 3.5.1 lid 2 zal als volgt worden aangepast: Ten behoeve van manegeactiviteiten mogen maximaal 15 paarden tegelijkertijd aanwezig zijn in de rijbak.

De zienswijze leidt tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden de aanpassingen weergegeven die in het vast te stellen bestemmingsplan worden doorgevoerd naar aanleiding van de zienswijzen en/of ambtshalve.

Verbeelding

De woning behorende bij het bedrijf, is bij het plangebied betrokken en voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Omdat de woning bij het bedrijf hoort en geen woning van derden is, is hiervoor gekozen vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Regels

- In artikel 3.1 is de bedrijfswoning toegevoegd. Het betreffende begrip is toegevoegd in de begripsbepalingen. Artikel 3.2.1 is op dit punt aangevuld. In artikel 3.2.3 en 3.2.4 is de bouwregeling voor de bedrijfswoning opgenomen.
- In artikel 3.2.5 is de regeling voor erf- en terreinafscheidingen aangepast (regeling voor het gehele perceel in plaats van alleen het bouwvlak).
- In artikel 3.5.1 onder 1 is ook verwezen naar lid 3.1 onder b.
- Artikel 3.2.4: aan een omgevingsvergunning voor het oprichten van bedrijfsgebouwen op de voor 'Gemengd' aangewezen gronden wordt het voorschrift verbonden dat de landschappelijke inpassing conform het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1 wordt uitgevoerd binnen een half jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning.
- Artikel 3.5.1 lid 2 is als volgt aangepast: Ten behoeve van activiteiten als bedoeld in artikel 3.1 onder b mogen maximaal 15 paarden tegelijkertijd aanwezig zijn in de rijbak.
- Artikel 3.5.2 'Hinderveroorzakende activiteiten' wordt toegevoegd.
- Artikel 3.5.3 'Gebruikstijden en gebruiksiteit' wordt toegevoegd (maximale personen aantallen en gebruikstijden rijhal)
- In artikel 3.6.1 zijn als voorwaarden toegevoegd dat dit aanvaardbaar moet zijn vanuit milieuoogpunt en dat sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat.
- Artikel 3.8.2 wordt uit de planregels gehaald.

Toelichting

- De toelichting is op een aantal punten iets aangevuld of aangepast in verband met de toevoeging van de bedrijfswoning (paragraaf 1.2, 3.2, 6.4).
- Paragraaf 1.2, eerste alinea is aangepast: De locatie zelf is gelegen in het buurtschap Thuserhof. De omliggende weilanden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Agrarische functie met landschapswaarden'. Deze gronden mogen onder andere worden gebruikt voor de agrarische bedrijfsuitoefening uitsluitend in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven en productiegerichte paardenhouderijen. Deze bedrijvigheid is in het buurtschap Thuserhof toegestaan.
- Paragraaf 3.1, eerste alinea is aangevuld met de zin: Het bestemmingsplan is gebaseerd op dit bedrijfsplan;
- Paragraaf 3.3 is aangevuld vanwege de toevoeging van artikel 3.5.3 aan de regels.
- Paragraaf 6.1 is aangepast;
- Par. 6.4, 6.6 en 6.7 zijn aangevuld;
- Paragraaf 6.11, laatste alinea wordt als volgt aangepast: Op 31 mei 2013 is een archeologisch bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek verricht. De conclusie van dit onderzoek was dat er geen nader onderzoek noodzakelijk was aangezien de werkzaamheden die dieper reikten dan 40 cm reeds waren uitgevoerd. Wel is geadviseerd een dubbelbestemming voor het plangebied op te nemen. Dit advies is overgenomen en de gronden hebben de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' gekregen.

Landschapsplan

- de tekst is aangepast: 'Definitief aangepast Landschapsplan in het kader van Limburgs Kwaliteitsmenu'.

Roermond, december 2015

Bijlage 1: notitie Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen d.d. 7 oktober 2015.

Bijlage 2: addendum bedrijfsplan.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Roermond
Postbus 900
6040 AX ROERMOND

Uw kenmerk
e-mail, D. Heesakkers

Ons nummer
OPR028 / 2

Datum
7 oktober 2015

Behandeld door
H. Gerlings/TS

Onderwerp

Bijlage

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 10 september 2015, inzake het verzoek van mevrouw S. Hendrickx, Thuserhof 22 te Asenray, delen wij u het volgende mede.

Bij brief van 4 juni 2015 heeft de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen uw gemeente geadviseerd over het bedrijfsontwikkelingsplan voor de Thuserhof 22 te Asenray. Het ontwerp bestemmingsplan 'Thuserhof 22 Ponyhof Femke' heeft vanaf 1 juli 2015 ter inzage gelegen. Uw gemeente vraagt een reactie op de door een aantal omwonenden ingediende zienswijze.

Allereerst merkt de Adviescommissie op dat zij bij de advisering bij brief van 4 juni 2015 het per 22 mei 2015 opgestelde bedrijfsplan en de feitelijke bedrijfsvoering aan de Thuserhof 22 heeft betrokken. Het eerder (in 2011) opgestelde bedrijfsplan is niet ten grondslag gelegd aan de advisering.

Navolgend zal op een aantal aspecten ingegaan zoals deze in de zienswijze naar voren worden gebracht.

Stalcapaciteit/bedrijfsinrichting

In de zienswijze wordt twijfel uitgesproken over de bedrijfsinrichting en wordt gesproken over onvoldoende stalcapaciteit. Het gebruik van prikkeldraad wordt als een gebrekkige en dieronvriendelijke wijze van afrasteren benoemd.

Ingegaan wordt op de relatie tussen de parkeernorm en het voorschrift in het ontwerp bestemmingsplan dat maximaal 15 paarden/pony's in de manege gebruikt mogen worden.

De per 17 juli 2014 verleende NB-wet vergunning gaat uit van het houden van 10 volwassen paarden ouder dan 3 jaar, 8 volwassen pony's ouder dan 3 jaar, en 4 pony's in de opfok jonger dan 3 jaar.

In de toekomstige bedrijfsopzet zijn in de rijhal tien paardenboxen beschikbaar. Deze boxen zijn, gelet op de afmetingen ervan, de splitsbaarheid van vijf boxen en de maatvoering van de pony's, geschikt voor de stalling van een groter aantal dieren. Boxen kunnen worden gebruikt voor de stalling van twee dieren en kunnen desgewenst, middels een wegneembare tussenafscheiding, worden opgesplitst in twee afzonderlijke boxen zodat twee pony's ook gescheiden van elkaar kunnen worden gehuisvest.



Op diverse percelen zijn schuilgelegenheden aanwezig. De paarden/pony's in deze percelen kunnen voor zover nodig gebruik maken van deze schuilgelegenheid en kunnen, in combinatie met het voor zover nodig bijvoeren, het jaarrond in een dergelijke weide worden gehouden. Het gebruik van dergelijke schuilgelegenheden en het bijvoeren in de wei van dieren is in de paardenhouderij geen ongebruikelijke gang van zaken.

Voor de toekomstige bedrijfsvoering vanuit de Thuserhof 22 is voldoende stalcapaciteit beschikbaar. De stalcapaciteit in deze rijhal is voldoende om in het kader van het lesgeven en trainen van paarden een efficiënt gebruik van de rijbak en een doelmatige bedrijfsvoering mogelijk te maken. Van de recente nieuwbouw kan niet anders dan gesteld worden dat dit een functioneel en representatief gebouw betreft.

Het afrasteren van weilanden met prikkeldraad, al dan niet in combinatie met een schrikdraadapparaat, is een veel gebezigde wijze van afrasteren om dieren in de weide te houden. Dat in de paardenhouderij, veel meer dan in andere sectoren, alternatieve wijzen van afrastering worden gebezigd maakt nog niet dat het afrasteren van een weide met prikkeldraad geen geschikte wijze van afrasteren zou zijn.

In relatie tot de parkeernorm merkt de Adviescommissie op dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen de stalling van paarden/pony's aan de Thuserhof 22 en het gebruik van de dieren. De stalling op zich genereert nauwelijks bezoekers, het gebruik van de gestalde paarden bepaalt de bezoekersaantallen.

Volwaardigheid

In de zienswijze wordt gesteld dat voor een volwaardig bedrijf een norm van minimaal 70 NGE wordt aangehouden en dat deze norm in het bedrijfsplan niet is terug te vinden.

Ten aanzien van de nge-norm merkt de Adviescommissie het volgende op.

Door het Landbouw Economisch Instituut (LEI) was tot 2010 de term nge (nederlands grootte eenheden) in gebruik. De nge is een maat voor het saldo dat normatief met een bedrijf kan worden gehaald. Deze norm is inmiddels vervangen door een andere rekensystematiek. De laatste herberekening van de nge heeft plaatsgevonden op basis van het prijsniveau van 2004.

De nge-rekenmodule is door het LEI van de site gehaald en is vanaf 2013 niet meer beschikbaar gesteld vanwege de veroudering van de hierin gehanteerde gegevens.

In 2010 is overgeschakeld op de term Standaard Opbrengst (SO) en de Standaard Verdien Capaciteit (SVC). De SO-norm is een gestandaardiseerde opbrengst per ha of per dier die met het gewas of de diercategorie gemiddeld op jaarbasis wordt behaald. Met de SO wordt dus geen rekening gehouden met kostenfactoren. De SVC meet op basis van standaarden de toegevoegde waarde.

Het Landbouw Economisch Instituut geeft nadrukkelijk aan dat de werkelijke situatie op een bedrijf anders kan zijn dan uit die standaarden blijkt. Zeker in sectoren zoals de paardenhouderij, waarin de verschillen tussen bedrijven groot zijn, is de betrouwbaarheid van kengetallen op basis van gemiddelden navenant lager.

In de advisering over ponyhof Femke is de feitelijke bedrijfsvoering tot heden in samenhang met de in het bedrijfsplan geschetste bedrijfsontwikkeling als uitgangspunt genomen om te beoordelen of sprake zal zijn van een volwaardig bedrijf, waaronder wordt verstaan een bedrijf dat een arbeidsbehoefte heeft van tenminste 1 arbeidskracht en waarbij in bedrijfseconomisch opzicht uit de bedrijfsvoering een passend inkomen wordt verworven.

Deze benadering leidt, mede gelet op het feit dat in de paardenhouderij de verschillen tussen bedrijven en het gebruik van paarden erg groot is, tot een meer nauwkeurige inschatting van de omvang van een bedrijf dan de toepassing van kengetallen op basis van gemiddelden.

Aard van het bedrijf

In de zienswijze wordt, mede onder verwijzing naar eerder ingediende bescheiden, twijfel uitgesproken over de geloofwaardigheid met betrekking tot de aard van het bedrijf.

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is voor de bedrijfskavel aan de Thuserhof 22 een gemengde bestemming opgenomen. Deze gemengde bestemming, waarbij een gebruiksgericte en een productiegerichte paardenhouderij, en een manege zijn toegestaan, biedt ook op langere termijn ruime

mogelijkheden om een breed scala aan activiteiten in de paardenhouderij te ontwikkelen en in te spelen op actuele (markt)ontwikkelingen in de paardenhouderij.

Het zwaartepunt van de bedrijfsvoering zal, gelet op de huidige activiteiten en gelet op het bedrijfsplan, gelegen zijn bij het geven van paardrijlessen. De bestemming maakt het mogelijk om de bedrijfsvoering bij te sturen op grond van de vraag uit de markt en verdienmogelijkheden.

Dit betekent dat er goede mogelijkheden zijn om vanuit de rijhal, ook onder gewijzigde marktomstandigheden, een volwaardig paardenhouderijbedrijf te exploiteren. In die zin draagt deze bredere bestemming bij aan de continuïteit van het bedrijf op langere termijn.

Bedrijfsrendement

De Adviescommissie heeft in het advies van 4 juni 2015 is aangegeven: “in relatie tot het rendement van de bedrijfsvoering merkt de Adviescommissie op dat het actuele bedrijfsrendement vooralsnog achterblijft als gevolg van de gepleegde initiële investeringskosten in de rijhal met paardenstallen in combinatie met de niet volledige bezetting van de rijhal en het niet in gebruik hebben van de paardenboxen in deze nieuwbouw”.

In de zienswijze wordt bepleit dat deze constatering haaks staat op het bedrijfsplan en het feit dat de boxen in de rijhal wel worden gebruikt. In de zienswijze wordt aangegeven dat de indieners ervan overtuigd zijn dat het bedrijf niet levensvatbaar is.

In de zienswijze wordt gesteld dat het stallen van paarden/pony's in de rijhal reeds mogelijk is.

Er worden vraagtekens geplaatst bij het gebruik van de term EBITDA en gesteld wordt dat in het bedrijfsplan een tegenstelling is opgenomen tussen de bedragen € 35.000 en € 55.000.

Ten tijde van de beide genoemde bedrijfsbezoeken waren de paardenboxen in de rijhal niet in gebruik.

Van de zijde van uw gemeente is aangegeven dat, in verband met molest en de noodzaak van toezicht op de dieren, een tijdelijke omgevingsvergunning was verleend om de paarden in de winterperiode binnen te mogen stallen. Deze vergunning was tot 1 april 2015 geldig.

Derhalve is tot heden een structureel gebruik van de boxen in de rijhal niet mogelijk.

In de zomer van 2013 heeft mevrouw S. Hendrickx het bedrijfsgebouw van 28½ x 48 meter gerealiseerd. Om die reden was vanaf het najaar van 2013 de binnenbak beschikbaar en in gebruik.

Tot het voorjaar van 2015 is gewerkt aan de afwerking van de inrichting, waardoor de faciliteiten vanaf dit voorjaar volledig aanwezig zijn.

Het is gebruikelijk dat een bedrijfsvoering zoals die van mevrouw Hendrickx, die afhankelijk is van de toestroom van klanten, na oplevering van het bedrijfsgebouw een groeifase doormaakt vooraleer de uiteindelijke omvang wordt bereikt.

De conclusie van de Adviescommissie dat het actuele rendement vooralsnog achterblijft, vloeit voort uit deze groeifase die het bedrijf moet doormaken waardoor de rijhal direct na oplevering een onvolledige bezetting kent. Daarnaast levert het niet gebruiken van de paardenboxen zowel operationeel in relatie tot het lesgeven, als financieel in verband met het niet kunnen stallen van pensionpaarden een wezenlijke beperking op voor de bedrijfsvoering.

In relatie tot de opmerkingen in de zienswijze aangaande de competenties van mevr. Hendrickx merkt de Adviescommissie op dat aan de Adviescommissie bescheiden zijn overlegd waaruit blijkt dat zij beschikt over het genoemde instructeursdiploma. Ook uit de bedrijfsactiviteiten over de afgelopen jaren blijken competenties die benodigd zijn voor de exploitatie van een bedrijfsvoering zoals omschreven in het bedrijfsplan.

In het bedrijfsontwikkelingsplan is een prognose voor de ontwikkeling van het bedrijf opgenomen.

Uiteraard is in elke toekomstprognose een aspect van onzekerheid ingebed. De komende jaren zal uit de feitelijke bedrijfsvoering dienen te blijken dat daadwerkelijk een volwaardig agrarisch bedrijf tot stand komt. De algehele conclusie van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is echter dat de prognose dat de toekomstige bedrijfsvoering een volwaardig inkomen zal genereren een realistische prognose betreft. Het in 2013 gerealiseerde bedrijfsgebouw is noodzakelijk om de ontwikkeling van de bedrijfsvoering tot een volwaardig bedrijf mogelijk te maken.

Het gebruik van de term EBITDA wordt in bedrijfseconomische doorrekeningen meer gebezigd. Voor de term EBITDA is helder gedefinieerd welke kosten wel en niet in mindering moeten worden gebracht op de opbrengsten om de EBITDA te berekenen. In die zin is geen sprake van een ondoorzichtige of onnavolgbare berekening. De tegenstelling tussen de genoemde bedragen waarop in de zienswijze wordt gewezen betreft geen tegenstelling. Het bedrag van € 35.000 betreft de EBITDA van de huidige bedrijfsopzet, en het bedrag van € 55.000 betreft de EBITDA van de toekomstige bedrijfsopzet.

Wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van het bouwvlak

In de zienswijze wordt gesteld dat deze wijzigingsbevoegdheid, waarin is opgenomen dat het bouwvlak kan worden vergroot indien is aangetoond dat de uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is i.v.m. de continuïteit daarvan, in tegenspraak is met de stelling dat het bedrijf met de huidige voorzieningen zich ontwikkelt tot een volwaardig bedrijf.

Het huidige bouwvlak met de aanwezige faciliteiten ziet op de ontwikkeling van een volwaardig bedrijf uitgaande van de feiten en omstandigheden zoals die heden aan de orde zijn.

De wijzigingsbevoegdheid verwoordt een afweging die in de toekomst, in het geval een verzoek tot uitbreiding van het bouwvlak wordt ingediend, moet worden gemaakt. In die zin is geen sprake van een tegenstelling tussen de vestiging van een volwaardig bedrijf heden en een mogelijke toekomstige uitbreiding.

Op het moment dat een verzoek voor vergroting van het bouwvlak wordt ingediend zal, op grond van de bedrijfsvoering en omstandigheden zoals die te zijner tijd aan de orde zijn, beoordeeld moeten worden of voldaan wordt aan de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Onder andere dient aangetoond te zijn dat de uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is in verband met de continuïteit ervan. In de wijzigingsbevoegdheid wordt de vergroting van het bouwvlak begrensd op maximaal 1.50 ha.

Bij een toekomstige vergroting van het bouwvlak dient te worden afgewogen of uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is voor de continuïteit ervan en zo ja, in welke mate vergroting van het bouwvlak noodzakelijk zal zijn. Een eventuele vergroting van het bouwvlak kan derhalve resulteren in een vergroting tot aanzienlijk minder dan de maximaal toegestane omvang van 1.50 ha. Overigens bedraagt de perceelsoppervlakte aan de Thuserhof 22 in totaal 0.86 ha waardoor voor substantiële uitbreidingen van de bedrijfsbebouwing aankoop van belendende perceelsgedeelten vereist is.

Tot zover een reactie op een aantal aspecten uit de ingediende zienswijze.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



H. Gerlings
secretaris

Addendum op het bedrijfsplan

Hfdst. 4: Sectorschets paardenhouderij

In de 3^e alinea laatst regel behoort te staan:

“De africhtings- en sportstal, waarvan in dit geval sprake is, behoort tot de productiegerichte paardenhouderij en de gebruiksgerichte paardenhouderij”.

Hfdst. 4: onderdeel ‘Markt en omgeving’

Binnen een straal van 15 km van Ponyhof Femke zijn meer hippische ondernemingen gelegen dan in 1^e instantie is vermeld in het bedrijfsplan. Met name op het gebied van het lesgeven aan (beginnende) ponyruiters en volwassenen is de concurrentie tussen deze ondernemingen beperkt.

Aangezien het lesgeven aan de hierboven genoemde doelgroepen juist een van de specialiteiten van Ponyhof Femke is, heeft dit de ondernemer gesterkt in het voornemen een overdekte rijhal te gaan realiseren.

Dat Ponyhof Femke in een behoefte aan haar vorm van lesgeven aan deze doelgroepen voorziet, blijkt overigens uit de ontwikkeling van het aantal lesklanten. Ondanks de huidige beperkingen neemt het aantal lesklanten nog steeds toe.

De aanwezigheid van meerdere hippische ondernemingen in een straal van 15 km rondom Ponyhof Femke heeft verder geen enkele invloed op de economische onderbouwing en daarmee ook niet op het economisch perspectief van het bedrijf.