

Bijlage 5. Inspraak- en overlegreacties



Mr E.J. Postma

met recht vertrouwd...

Postbus 129, 9230 AC Surhuisterveen

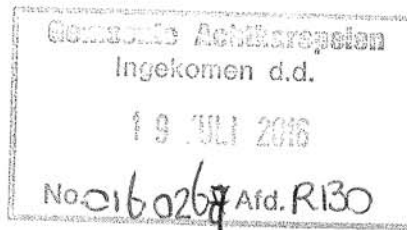
www.ejpostma.nl / info@ejpostma.nl

Tel: 0512 - 35 11 48 Fax: 0512 - 35 11 56

Derdenrekening: NL33RABO 030.42.46.751

Facturen op: NL79RABO 033.33.51.452

Gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV Buitenpost



per email als pdf vooruit: gemeente@achtkarspelen.nl
+ aantekenen

Surhuizum, maandag 18 juli 2016

BETREFT: **INSPRAAKREACTIE VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN PAARDENFOKKERIJ WARREBOSLAAN SURHUISTERVEEN**
ONS KENMERK: EP 1653
UW KENMERK: 0120853

Geachte heer, mevrouw,

Namens

te Surhuisterveen doe ik u hierbij hun inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Paardenhouderij Warreboslaan te Surhuisterveen toekomen.

Toezegging informatie

Er is toegezegd belanghebbenden van de verdere plannen op de hoogte te stellen. Via mij is dit thans gedaan, doch zulks is pas gedaan nadat het onderwerp in de gemeenteraad is behandeld. Hierdoor hebben cliënten geen invloed op de besluitvorming in de raad kunnen uitoefenen, zulks zeker nu cliënten van oordeel zijn dat de raadsleden niet volledig, althans gekleurd zijn voorgelicht. Hier zal verderop op worden teruggekomen.

Initiatiefnemer?

In het plan wordt niet benoemd wie de initiatiefnemer van het plan is. Cliënten nemen aan dat dit de heer Bonne van Dellen, _____ is. Blijkens het in bijlage 1 opgenomen uittreksel van de Kamer van Koophandel exploiteert Van Dellen op Warreboslaan nummer 10 (onder meer) reeds een paardenhouderij en fokkerij.

Inspanningsverplichting gemeente

In onder meer de als bijlage 2 bijgevoegde akte van levering van 19 mei 2009 verleden voor notaris Palstra te Augustinusga waarin door de heer en mevrouw van Dellen diverse percelen weiland aan de gemeente Achtkarspelen worden geleverd is onder meer letterlijk het volgende opgenomen:

Artikel 7.

- 1. De gemeente zal zich inspannen om, voorzover 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/B7978 conform het bouwvlak zoals dat met blauwe kleur is aangegeven op voormelde situatietekening.*

Artikel 8

- 1. Uitsluitend verkoper verkrijgt de bevoegdheid om het verkochte na de juridische levering "om niet" in gebruik te houden totdat de gemeente het verkochte in gebruik wil nemen voor de aanleg van bedrijventerrein of ander gebruik.*

Verzwijging

Over voornoemde bepalingen wordt in het voorontwerp zelf met geen woord gerept. Zulks terwijl dit ten aanzien van de oordeelsvorming uitermate van belang is. Immers voorgaande bepalingen brengen met zich mee dat de gemeente zich reeds in 2009 heeft verbonden om de paardenhouderij mogelijk te maken, zonder dat hier destijds (althans niet merkbaar) een planologische afweging is gemaakt, laat staan dat derden hierop enige invloed hebben kunnen uitoefenen. Kennelijk is de overweging om Van Dellen een paardenhouderij toe te staan uitsluitend ingegeven uit economische motieven teneinde vrij gemakkelijk en goedkoop de percelen van Van Dellen te verwerven.

Misbruik

Met cliënten ben ik van mening dat voorgaande misbruik van de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente inhoudt. Immers de publiekrechtelijke bevoegdheid wordt gebruikt om een civielrechtelijk voordeel te behalen. Het komt er op neer dat wanneer de gemeente iets van je nodig heeft of goedkoop van je kan krijgen er ineens alle medewerking van de zijde van de gemeente is en zoals in het onderhavige geval, er niet meer objectief naar een verzoek wordt gekeken en er zoals in casu ultieme pogingen worden ondernomen om het een en ander planologisch te plooiën en aanvaardbaar te maken. Wordt dit niet gedaan, dan pleegt de gemeente jegens de verkoper immers wanprestatie, hetgeen tot schadeplichtigheid zou kunnen leiden. Het maken van een dergelijke afspraak met een verkoper is niet alleen erg dom, maar leidt er toe dat de gemeente geen normale planologische afweging meer kan maken en ook uit niets blijkt dat deze normale afweging ooit is gemaakt.

Andere gevallen

In andere gevallen worden verzoeken om in het buitengebied te bouwen en daar nieuwe bedrijven op te richten consequent door de gemeente geweigerd. Ter illustratie is als bijlage 3 de reactie van de gemeente op diverse door _____ gedane verzoeken om in Boelenslaan een schapenhouderij/veehandelsbedrijf/vleeshouderij te beginnen. Al deze verzoeken zijn door u afgewezen. U mag mij en cliënten uitleggen wat het verschil is en waarom, behoudens de afspraak in de akte van 2009, het verzoek van _____ niet en dat van Van Dellen wel voor medewerking in aanmerking komt. Naast het geval van _____ zijn er nog tientallen verzoeken te produceren waaraan u uw medewerking hebt geweigerd.

Kadernota Buitengebied

Bij uw afwijzingen beroept u zich standaard op de Kadernota Buitengebied. Deze nota is op 24 mei 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Nu de betreffende percelen waar de paardenhouderij gevestigd zou moeten worden nog onder het oude bestemmingsplan Buitengebied uit 1992 vallen is de Kadernota in casu niet ingehaald door het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Overigens staat ook dat nieuwe bestemmingsplan buitengebied de vestiging van een paardenhouderij niet toe, waarover verderop meer.

In het voorontwerp wordt met geen woord over de Kadernota Buitengebied gerept. Zulks geheel ten onrechte. Op basis van de Kadernota is de vestiging van de huidige paardenhouderij niet mogelijk. Het voert te ver om de hele nota alhier te bespreken, doch een citaat uit paragraaf 5.2.10 is alleszeggend: Nieuwe paardenhouderijen acht de gemeente uitsluitend mogelijk op bestaande (voormalige) agrarische erven in het landelijk gebied. Nieuwe maneges kunnen wat betreft de gemeente in de dorpsranden een plek krijgen én in de aan te wijzen nieuwe commerciële zones. Moet het duidelijker? Waarom dan in dit geval wel ineens zulks toestaan? In de antwoordnota op de inspraakreacties op de Kadernota staat overigens nog een treffend voorbeeld van een persoon die op Kûkherne een paardenhouderij wilde beginnen, maar geen gemeentelijke medewerking krijgt. Een citaat uit de reactie van de gemeente: Er wordt immers aangegeven, dat nieuwe paardenhouderijen (n.b. hiermee worden zowel de productiegerichte als gebruikgerichte vormen bedoeld) uitsluitend mogelijk zijn op bestaande (voormalige) agrarische erven in het landelijk gebied. Het gaat dan dus om bestaande agrarische opstallen die reeds zijn vrijgekomen dan wel in de toekomst nog zullen vrijkomen. Echte nieuwvestiging in de zin van nieuwbouw op een nog onbebouwd perceel is uitgesloten. Voor nieuwe maneges (gebruikgerichte paardenhouderijen) geldt nog, dat die alleen in de dorpsranden een plek kunnen krijgen én in de aan te wijzen commerciële zones. Ook hier geldt dat het moet gaan om bestaande (voormalige) agrarische opstallen. De gemeente heeft vastgesteld, dat de locatie nabij Kûkherne een nog onbebouwde locatie betreft en dus niet in aanmerking komt. Afgezien daarvan - maar dat

doet gelet hierop niet ter zake - is de locatie niet in een dorpsrand gelegen en ook niet in een commerciële zone. Ook heel erg duidelijk toch? Nogmaals het zijn uw eigen woorden, ik verzin ze niet zelf.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het planperceel is (bewust) buiten het nieuwe bestemmingsplan buitengebied gehouden. Dat wil echter niet zeggen dat dit plan daarom in casu geen waarde heeft. Integendeel, dit plan geeft voor het hele buitengebied van de gemeente de spelregels. Op basis van de beginselen van behoorlijk bestuur gelden die spelregels ook voor het onderhavige perceel. Als dit niet zo zou zijn opent dit immers de weg naar willekeur en ongelijkheid. De gemeente kan er dan immers bewust voor kiezen om willekeurig bepaalde percelen buiten het bestemmingsplan buitengebied te houden en daarvoor eigen regels te creëren. Dat is niet eerlijk tegenover personen die door de gemeente toevallig wel onder het bestemmingsplan Buitengebied worden gebracht. Na lezing van het bestemmingsplan en de toelichting daarop kan de conclusie geen andere zijn dan dat het vestigen van een nieuwe paardenhouderij in dat bestemmingsplan volledig is uitgesloten. In antwoord op een door mij gedaan verzoek om (ook) een paardenhouderij te beginnen schrijft de gemeente letterlijk: Ten aanzien van het verzoek van inspreker om in het bestemmingsplan voor een perceel weiland, direct gelegen aan de Miedwei/Suderheawei, een paardenhouderij met bedrijfswoning planologisch mogelijk te maken, het volgende. Het betreft hier een overwegend conserverend bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen, waarvan de omgevingsvergunning onherroepelijk is, kunnen worden meegenomen in het (ontwerp)bestemmingsplan. Andere ontwikkelingen, zoals de bouw van een nieuwe paardenhouderij, worden niet in dit bestemmingsplan meegenomen. In zijn algemeenheid is de nieuwvestiging van een paardenhouderij in het buitengebied niet toegestaan. Ook duidelijke taal, het mag niet. Waarom Van Dellen het wel mag wordt niet uitgelegd. Reeds op voorhand kondig ik aan dat wanneer Van Dellen toestemming krijgt, op basis van het gelijkheidsbeginsel ook (onder meer) ondergetekende daarvoor in aanmerking dient te komen.

Ook overigens voldoet de aangevraagde paardenhouderij niet aan de eisen zoals die in artikel 8 van het bestemmingsplan voor paardenhouderijen gelden, althans zulks blijkt nergens uit.

De plannen nader beschouwd

“De initiatiefnemer wenst een paardenhouderij te beginnen”. Reeds in de eerste zin van het voorontwerp gaat het dus al fout. Initiatiefnemer heeft blijkens bijlage 2 al een paardenhouderij. Op geen enkele manier wordt gemotiveerd en onderbouwd waarom er een

tweede bedrijf met nota bene een bedrijfswoning aan de overkant van de weg zou moeten worden gebouwd.

De enige reden die cliënten daarvoor kunnen bedenken is dat via deze weg een woning mag worden gebouwd die dan voor veel geld verkocht kan worden. Dat Van Dellen op (bijna) 72 jarige leeftijd daadwerkelijk en serieus van plan is om daadwerkelijk een goed renderend bedrijf te maken is naar de mening van cliënten uitermate ongeloofwaardig te noemen. Het is voor Van Dellen gewoon een spaarpotje. Immers het perceel is veel en veel meer waard wanneer daar een bedrijfs- en woonfunctie op mogelijk wordt gemaakt. Via deze achterdeur krijgt Van Dellen gewoon op een verkapte manier een hogere koopprijs voor de grond die de gemeente heeft gekocht, zonder dat de gemeente daar zelf de beurs voor hoeft te trekken. Op zich is niets mis met enige vorm van zuinigheid, doch dan moeten niet, zoals in casu wel is gebeurd, de belangen van de omwonenden worden vergeten.

Bovendien kan niet worden ingezien waarom het een en ander niet op het perceel van Van Dellen zelf gerealiseerd zou kunnen worden. Er staat daar nota bene een lege varkensstal. Ook overigens is er, zo er al uitbreiding gewenst zou zijn, ruimte genoeg op en rond het erf van Van Dellen om zoiets te bouwen.

Verkeerde been

In het raadsvoorstel en in de tijdens de vergadering gegeven toelichting wordt naar de mening van cliënten de raad op diverse punten op het verkeerde been gezet. Immers er wordt gesteld “dat de initiatiefnemers door middel van een regio-oriëntatie hebben aangetoond dat voor het bedrijf redelijkerwijs geen geschikt (voormalig) agrarisch bouwperceel voorhanden is.” Hoe, waar en wanneer is dit aangetoond? Ik kan daar nergens iets over terugvinden. En dan nog: op het perceel van Van Dellen is ruimte genoeg om paardenstallen te bouwen. Ook overigens zijn er in de gemeente (en daarbuiten) wel voormalige boerderijen te koop waar zulks gerealiseerd zou kunnen worden. Dat zulks economisch niet aantrekkelijk zou zijn doet niet alleen niet terzake, doch is ook niet aangetoond. Natuurlijk is deze optie het meest aantrekkelijk in economische zin. Agrarische grond wordt bouwgrond en na de wijziging kan er gecasht worden.

Voorts wordt in de brief aan de raad het onderscheid tussen productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderijen uit het oog verloren. Het citaat van de provinciale verordening gaat over gebruiksgerichte paardenhouderijen. Vervolgens wordt dit citaat gebruikt om de vestiging ter plaatste te motiveren. Volgens cliënten gaat het hier juist niet om een gebruiksgerichte paardenhouderij, maar om een productiegerichte paardenhouderij, dus gaat alleen om die reden het beroep op de provinciale verordening al niet op. De stelling dat er

sprake zou zijn van lintbebouwing en een zekere verdichting (hetgeen wordt bestreden) kan dus niet als argument worden gebruikt waarom het wel zou mogen volgens de provinciale regels.

De conclusie dat nu de provincie niets regelt over productiegerichte paardenhouderijen de plannen dus in overeenstemming zijn met het provinciale beleid is evenmin juist. Immers uitgangspunt bij de Verordening Romte van de provincie is dat er in beginsel geen nieuwe agrarische bouwpercelen mogen komen, waarna er vervolgens voor de gebruiksgericte paardenhouderij een (beperkte) uitzondering wordt gemaakt. Volgens het provinciale beleid mogen de huidige plannen dus niet, want het is een nieuw agrarisch bouwperceel.

De raad is ook niet juist, of althans onvolledig voorgelicht over het grondgebruik. Er zou voldoende grond aanwezig zijn, waarbij de raad is voorgehouden dat er 9,5 ha in eigendom zou zijn en er 8,5 ha langdurig gepacht zou zijn. Los van dat ook dit in het geheel niet wordt onderbouwd is deze stelling ook onjuist. De langdurige pacht waarover wordt gesproken betreft naar alle waarschijnlijkheid grotendeels de gronden welke Van Dellen krachtens de koopovereenkomst uit 2009 "om niet" van de gemeente in gebruik heeft. In de akte van levering is echter expliciet opgenomen dat de gemeente die grond meteen kan opeisen als zij die nodig heeft. Het is dus onjuist om die gronden als zijnde langdurig gepacht te bestempelen. Wanneer de gemeente die grond zelf in gebruik neemt betekent dit dat de heer van Dellen op dat moment helemaal geen grond meer aan die kant van de Warreboslaan heeft. Dat betekent dat hij bij het weiden van de paarden altijd naar de andere kant van de weg moet, zulks met alle gevaren van dien. Immers de beweidingsnorm zou 720 uur per jaar gedurende 120 dagen 6 uur per dag zijn. Dat worden dan dus heel veel bewegingen over de Warreboslaan. Dergelijke problemen doen zich niet voor wanneer Van Dellen aan zijn eigen kant van de weg blijft. Waarom hij daar niet kan blijven en daar kan uitbreiden wordt op geen enkele manier gemotiveerd.

Daarbij komt nog het volgende. Als de gemeentegrond wegvalt is er dan nog wel sprake van levensvatbaarheid van het bedrijf?

Ook wordt er richting raad uitermate schimmig gedaan over het toekomstige bedrijf. Worden het twee verschillende bedrijven of wordt het 1 bedrijf met 2 vestigingen? Er is niet expliciet aan de raad vertelt dat Van Dellen al een paardenhouderij exploiteert en dat de nieuwe paardenhouderij alleen kan bestaan bij de gratie van de bestaande paardenhouderij. Immers qua grondgebondenheid is het nieuwe bedrijf grotendeels afhankelijk van het oude bedrijf, zeker wanneer de gemeente de gekochte gronden opeist.

Bovendien is het volstrekt onduidelijk waarom er een bedrijfswoning bij de nieuwe paardenhouderij moet worden gebouwd. Van Dellen woont er immers vlak tegenover. Waarom moet Van Dellen in 2 woningen wonen? Het eventuele toezicht kan ook wel worden uitgeoefend vanuit zijn eigen bestaande woning. Citaat uit de Kadernota:

Nieuwbouw van woningen zal dus niet worden toegestaan, tenzij het de bouw van een 2e agrarische bedrijfswoning betreft. [...] Het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan 1 per agrarisch bedrijf, dan wel het bestaande aantal indien er inmiddels meer staan. [...] Tweede agrarische bedrijfswoningen zijn in z'n algemeenheid niet mogelijk. In zeer bijzondere omstandigheden kan de gemeente van deze regel afwijken. Er dient in die gevallen altijd sprake te zijn van een noodzaak om bij het bedrijf te wonen (bijvoorbeeld als gevolg van de aanwezigheid van levende have en continuïteit van de bedrijfsvoering) en er dient tenminste sprake te zijn van een tweemansbedrijf, waarbij twee gezinnen een volwaardig inkomen kunnen verdienen in het bedrijf. De woning welke Van Dellen wenst te realiseren wordt dus eigenlijk gewoon een tweede bedrijfswoning en dus horen daar die uitgangspunten op van toepassing te zijn en derhalve is die tweede woning in casu niet mogelijk. Vergelijk ook de omschrijving zoals opgenomen in artikel 1.12 van het ontwerp:

“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”

Waarom is het in casu noodzakelijk om een bedrijfswoning op te richten?

Bedrijfsplan

In tegenstelling tot de eerdere poging in het kader van het bestemmingsplan Lauwerskwartier 2^e fase schijnt er nu wel een bedrijfsplan te zijn. Echter de inhoud hiervan kan op geen enkele manier worden gecontroleerd. Via deze weg wordt uitdrukkelijk inzage in die stukken verlangd. Immers de uitkomst daarvan zou zijn dat de plannen economisch haalbaar zijn. Thans moeten we het doen met de zin: “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” Dat komt op hetzelfde neer dat wanneer ik morgen de Jackpot in de Staatsloterij win, ga ik stil leven.

Overigens wordt er over de bezetting van de rijhal gesproken, hetgeen de indruk wekt dat er sprake zou zijn van een gebruikgerichte paardenhouderij. Immers van een bezetting spreekt men alleen als iets aan derden ter beschikking wordt gesteld (manege) en niet wanneer daar eigen paarden worden getraind. Kennelijk is het dus ook gewoon de bedoeling een manege op te richten of zijn in ieder geval hier de cijfers op gebaseerd.

Bij gebrek aan andersluidend bewijs wordt uitdrukkelijk betwist dat de paardenhouderij economisch haalbaar zou zijn. Zulks willen cliënten eerst met eigen ogen berekend zien.

Afstanden hinder/geur

Gesteld wordt dat de paardenhouderij op meer dan 50 meter afstand van de burens (mijn cliënten) zou liggen, doch nu dit niet met gegevens wordt onderbouwd wordt de juistheid hiervan uitdrukkelijk bestreden. Voor stof, geluid en gevaar zouden afstanden van 30, 30 en 0 meter gelden, doch in het voorontwerp wordt hier ten onrechte in het geheel geen aandacht aan besteedt, zulks terwijl die hinder (ook) te verwachten valt. Er zal mogelijk ook sprake zijn van toename van verkeer.

Akoestisch rapport

Geconstateerd wordt dat een akoestisch rapport ontbreekt. Zulks ten onrechte. Onder het hoofdstuk geluidhinder wordt ten onrechte alleen aandacht besteedt aan de geluidhinder van de weg. Er wordt immers gesteld dat een onevenredige geluidbelasting van deze weg niet kan worden verwacht. Wat te denken van het bedrijfslawaai zelf? Waarom wordt dat niet (op voorhand) onderzocht?

Bestemmingsplanregels

Zonder daar op dit moment tot in detail op in te gaan geldt dat de bestemmingsplanregels veel te ruim zijn opgesteld. Er mogen immers gebouwen van 15 meter hoog met een oppervlakte van meer dan 500m² (na vrijstelling) worden opgericht. Meer in het algemeen zijn de vrijstellingsregels uitermate en veel te ruim te noemen. Zo kan bijvoorbeeld na vrijstelling een paardenbak worden aangelegd en kan na beëindiging van de paardenhouderij de bestemming worden omgevormd tot een woonboerderij bestemming. Dit laatste betekent dus dat Van Dellen zeer vlot na de bouw de activiteiten kan beëindigen en dat het College daar dan middels een vrijstelling een woonboerderij van maakt. Ook kan er een cultuur en ontspanningsbestemming mogelijk worden middels een binnenplanse vrijstelling. Er kunnen nota bene zelfs 15 inpandige recreatieappartementen en een groepsaccomodaties van worden gemaakt.

De (binnenplanse) vrijstellingsmogelijkheden zijn uitermate ruim, veel te ruim in de ogen van mijn cliënten. Waar zijn die uitgebreide vrijstellingsmogelijkheden voor nodig wanneer het om een levensvatbare paardenhouderij gaat? Met deze uitermate ruime mogelijkheden laten het College en Van Dellen zich naar de mening van cliënten wel erg in kaart kijken: de paardenhouderij is alleen maar een motief om het gebouw te realiseren, als het er eenmaal staat kan de gemeente vrijstelling geven om er bijna alles van te maken. Cliënten kunnen niet

inzien dat wanneer het om een paardenhouderij gaat die levensvatbaar zou zijn er op voorhand al zulke ruime vrijstelling- en ontheffingsmogelijkheden in het plan worden opgenomen. Ook overigens zijn de bepalingen zeer ruim, immers dagrecreatief medegebruik mag ook, hetgeen er op neer komt dat zo via de achterdeur een manege ontstaat.

Cliënten zijn van mening dat wanneer er al een paardenhouderij met bedrijfswoning zou mogen worden opgericht (quod non) er qua gebruik geen uitzonderingen mogelijk moeten zijn. Alleen een productiegerichte paardenhouderij en een bedrijfswoning die alleen voor dat doel gebruikt mag worden en die nooit of te nimmer omgevormd mag worden tot een appartementencomplex met 15 recreatieappartementen en ook nog eens een vrijstaande woning. Wie krijgt het voor elkaar om zo simpel 15 recreatieappartementen te bouwen? In plaats van een paardenhouderij heb ook ik die bestemming veel en veel liever op mijn weiland in de Surhuizumer Mieden. Ik begin daar liever gisteren dan morgen mee.

Betrouwbare overheid

Tijdens de raadsvergadering werd het argument van een betrouwbare overheid als argument gebruikt waarom de raad voor het ontwerp zou moeten zijn. Er zijn toezeggingen aan van Dellen gedaan, die in het kader van een betrouwbare overheid na zouden moeten worden gekomen. In de eerste plaats hadden die toezeggingen niet gedaan hoeven te worden. Dat is een vrije keuze van B&W geweest in de drang om de grond zo goedkoop mogelijk in handen te krijgen.

In de tweede plaats vergeet men dat ook aan mijn cliënten en alle overige inwoners van het buitengebied toezeggingen zijn gedaan. Immers het uitgangspunt is in het buitengebied mag geen nieuwbouw komen. Dit staat al jaren in alle gemeentelijke en provinciale stukken. Met die verwachting (toezegging) kopen mensen een woning in het buitengebied doch wanneer de gemeente een stuk grond goedkoper kan krijgen moeten het woongenot en de rust van deze mensen wijken voor dergelijke plannen. Dan kan volgens de gemeente ineens alles en moeten toezeggingen aan verkopers worden nagekomen. Als bewoner van het buitengebied moet men dus hopen dat de gemeente niets van de burens gedaan moet krijgen, want voor men het weet staan er 15 recreatieappartementen en een woning vlak naast je. Zulks terwijl je er op mag vertrouwen dat in het buitengebied geen nieuwe bedrijven worden toegestaan.

De waardevermindering moet men dan maar als planschade claimen, doch in de praktijk valt daar gezien het maatschappelijke risico ook weinig van te verwachten.

Tot slot



Deze inspraakreactie is allesbehalve volledig. Met cliënten ga ik er van uit dat reeds op basis van het voorgaande wordt ingezien dat het plan geen haalbare kaart is en dat de gemeente aan Van Dellen kan meedelen dat aan de inspanningsverplichting is voldaan doch dat bij nader inzien de medewerking niet mogelijk is.

In afwachting van uw reactie en onder voorbehoud van alle rechten en wesen ten behoeve van cliënten,

Mr. E.J. Postma



Mr E.J. Postma

met recht vertrouwd...

Postbus 129, 9230 AC Surhuisterveen

www.ejpostma.nl / info@ejpostma.nl

Bijlage 1.

Inzien uittreksel - B. Van Dellen (60557079)

Kamer van Koophandel, 13 juli 2016 - 13:41

KvK-nummer 60557079

Onderneming

Handelsnaam	B. Van Dellen
Rechtsvorm	Eenmanszaak
Startdatum onderneming	28-04-2014 (datum registratie: 28-04-2014)
Activiteiten	SBI-code: 0143 - Fokken en houden van paarden en ezels SBI-code: 0142 - Fokken en houden van runderen (geen melkvee)
Werkzame personen	1

Vestiging

Vestigingsnummer	<u>000029743095</u>
Handelsnaam	B. Van Dellen
Bezoekadres	
Telefoonnummer	0512361403
Datum vestiging	28-04-2014 (datum registratie: 28-04-2014)
Activiteiten	SBI-code: 0143 - Fokken en houden van paarden en ezels SBI-code: 0142 - Fokken en houden van runderen (geen melkvee) Het houden en fokken van paarden en koeien.
Werkzame personen	1

Eigenaar

Naam	van Dellen, Bonne
Geboortedatum en -plaats	
Adres	
Datum in functie	28-04-2014 (datum registratie: 28-04-2014)

Gegevens zijn vervaardigd op 13-07-2016 om 13.41 uur.



Mr E.J. Postma

met recht vertrouwd...

Postbus 129, 9230 AC Surhuisterveen

www.ejpostma.nl / info@ejpostma.nl

Bijlage 2.

zaaknummer:
1006298/SV

AKTE VAN LEVERING

Heden, negentien mei tweeduizend negen, verschenen voor mij, mr. Marten Dirk Palstra, notaris te Surhuisterveen:

1. de heer **Bonne van Dellen**,

geboren te Achtkarspelen op zeventien juli
negentienhonderd vier en veertig, legitimatie:

, uitgegeven te Achtkarspelen op dertien april tweeduizend
zeven, gehuwd met mevrouw Antje Veenema;
hierna genoemd: **verkoper**;

2. de heer Goffe Hoekstra, v

op tien mei negentienhonderd drie en
vijftig, legitimatie:

uitgegeven te Achtkarspelen op twintig maart tweeduizend negen, te dezen
handelende voor en namens de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente
Achtkarspelen**, adres: **Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost**, daartoe op
grond van artikel 171 van de Gemeentewet door de burgemeester van die
gemeente gemachtigd bij diens besluit van achttien december tweeduizend
acht, ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders dier
gemeente van vijf maart tweeduizend negen, als zodanig voornoemde
publiekrechtelijk rechtspersoon bevoegdelyk vertegenwoordigende;
de gemeente Achtkarspelen hierna genoemd: **koper**.

De comparanten verklaarden het navolgende:

LEVERING, REGISTERGOED, GEBRUIK

Verkoper heeft blijkens een met koper op negen maart tweeduizend negen
aangegane koopovereenkomst aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan
koper, voor welke de comparant sub 2, handelende als gemeld, blijkens
voormelde overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt:
weiland gelegen aan de **Warreboslaan te Surhuisterveen**, uitmakende de gehele
percelen, kadastraal bekend gemeente **Surhuizum**, sectie **B**, nummers:

- **299**, groot twee en zeventig are (00.72.00 ha), en

- **298**, groot een hectare zeventien are en zeventig centiare (01.17.70 ha);

alsmede op het terrein ter plaatse behoorlyk aangegeven aaneengesloten gedeelten
ter grootte van ongeveer:

- drieëntwintig are en negentig centiare (23.90 are) van het perceel kadastraal
bekend gemeente en sectie alsvoren nummer **7281**, en

- drieënnegentig are en achtenveertig centiare (93.48 are) van het perceel,
kadastraal bekend gemeente en sectie alsvoren nummer **301**,

zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte et hechten niet voor
inschrijving bestemde situatietekening;

hierna ook te noemen het verkochte, door koper te gebruiken ten behoeve van
bedrijventerrein met bijbehorende infrastructuur.

Ten aanzien van dit gebruik van het verkochte heeft verkoper meegedeeld dat het
hem niet bekend is dat dit gebruik op publiek of privaatrechtelijke gronden niet is
toegestaan.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het verkochte is door verkoper in eigendom verkregen als volgt:

- kadastrummer 299, door de inschrijving (voorheen overschrijving) ten kantore
van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers Nederland (voormalige

bewaring Leeuwarden) op vijftien oktober negentienhonderd eenennegentig, in deel 6829 nummer 69, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, op veertien oktober daaraanvoorafgegaan verleden voor mij, notaris;

- kadasternummers 298 en 7281, door de inschrijving (voorheen overschrijving) ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers Nederland (voormalige bewaring Leeuwarden) op tweeëntwintig december negentienhonderd tweeënnegentig, in deel 7818 nummer 45, van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, op eenentwintig december daaraanvoorafgegaan verleden voor mr G S Lobben, destijds notaris te Buitenpost;

- kadasternummer 301, door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers Nederland (voormalige bewaring Leeuwarden) op een december negentienhonderd eenenzestig, in deel 3352 nummer 103, van een afschrift van een onderhandse akte van levering, houdende kwijting voor de betaalde koopsom, geregistreerd te Groningen op twintig november negentienhonderd negenenzestig.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN

De koopprijs bedraagt **driehonderd tien duizend euro (€ 310.000,00)**, in welk bedrag alle schadeloosstellingen, hoe ook genaamd, zijn begrepen, en welk bedrag door koper is voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.

De zakelijke belastingen zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen.

Verkoper verleent koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde lasten.

Voormelde koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende:

BEPALINGEN

Kosten en belastingen

Artikel 1

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen het kadastrale recht, zijn voor rekening van koper.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
 - a. onvoorwaardelijk is;
 - b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheeken of met inschrijvingen daarvan;
 - c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
 - d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens erfdienstbaarheden;
 - e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.
2. Indien de door verkoper opgegeven maat of grootte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontlennen.
3. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, geheel ontruimd en vrij van huur of pacht of ander gebruiksrecht.
Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht, behoudens normale slijtage, geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte, echter met dien verstande dat de waterput en afrastering worden meegenomen door verkoper..

Vanaf dat tijdstip komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken**Artikel 4**

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, niet aan koper afgegeven, omdat verkoper daarbij belang houdt.

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, gaan hierbij over op koper. Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek is verkoper verplicht op eerste verzoek van koper aan een overdracht mee te werken.

Garanties van verkoper**Artikel 5**

Verkoper garandeert het navolgende:

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte;
2. het verkochte wordt geheel overgedragen vrij van huur en/of van andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd. Het verkochte is evenmin zonder recht of titel in gebruik bij derden;
3. het verkochte is niet betrokken in een landinrichtingsplan en is niet ter onteigening aangewezen;
4. op het verkochte rusten de gebruikelijke zakelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan;
5. voorzover aan verkoper bekend zijn in het verkochte geen asbesthoudende materialen en ondergrondse tanks voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig;
6. aan verkoper is bekend dat het verkochte is opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8m danwel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
7. ten opzichte van derden bestaand overigens geen verplichtingen uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht.

Milieukundig onderzoek**Artikel 6**

In opdracht van koper is door WMR Rinsumageest BV een milieukundig onderzoek verricht waarvan de resultaten zijn vastgelegd in een rapport de dato acht april tweeduizend negen, nummer 093016/JZ.

Aan deze akte wordt gehecht de conclusie, waaruit blijkt:

1. Op basis van de onderzoeksgegevens is de kwaliteit van de bodem ter plaatse dusdanig, dat deze milieuhygiënisch geschikt is voor toekomstige ontwikkeling.
2. Eventuele af te voeren grond is niet geschikt voor multifunctioneel hergebruik buiten de locatie en dient in overleg met het bevoegd gezag te worden bepaald. De grond is niet conform het besluit bodemkwaliteit bemonsterd en geanalyseerd (AP04)

Publiekrechtelijke medewerking**Artikel 7.**

1. 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/B7978 conform het bouwvlak zoals dat met blauwe kleur is aangegeven op voormelde situatietekening.
2. 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 publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de voortgang van de planologische medewerking zoals genoemd in lid 1. De gemeente houdt 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.

Voortgezet gebruik

Artikel 8

1. Uitsluitend verkoper verkrijgt de bevoegdheid om het verkochte na de juridische levering 'om niet' in gebruik te houden totdat de gemeente het verkochte in gebruik wil nemen voor de aanleg van bedrijventerrein of ander gebruik.
2. Het risico van het gebruik van het verkochte en de eventuele kosten, die daaraan verbonden zijn, zijn geheel voor rekening van de verkoper.

Bijkomende werken

Artikel 9

Verkoper ontvangt de grond, welke ten behoeve van het uitgraven van het cunet voor het aan te leggen calamiteitenpad, vrijkomt. Deze grond wordt door de gemeente ten behoeve van de verkoper in depot gezet op het naastgelegen perceel B7281 (deel wat eigendom blijft van verkoper). Een en ander zal plaatsvinden ten tijde van het bouwrijp maken van het bedrijven terrein 'Kommizebosk II'.

Recht van eerste koop

Artikel 10

Indien de gemeente het verkochte wil verkopen ten behoeve van agrarische doeleinden, ongeacht de reden, is de gemeente verplicht om het verkochte middels een schriftelijke mededeling te koop aan te bieden aan de verkoper.

De verkoper dient binnen tien (10) dagen na ontvangst van genoemde mededeling schriftelijk te verklaren dat hij gebruik wil maken van het recht van eerste koop.

Wanneer verkoper gebruik wil maken van zijn recht van eerste koop zal de koopsom door drie deskundigen worden bepaald.

Een deskundige wordt aangewezen door de verkoper en een door de gemeente.

Deze beide deskundigen wijzen gezamenlijk een derde deskundige aan. De door deze deskundigen bepaalde koopsom is bindend,

De deskundigen bepalen binnen een maand na opdrachtverstrekking de koopsom.

Verkoper dient vervolgens binnen een maand na het uitbrengen van het rapport aan de gemeente mee te delen of hij overgaat tot koop tegen de door de

deskundigen bepaalde koopsom. Vervolgens zal de opdracht onder de

gebruikelijke voorwaarden zo spoedig mogelijk plaatsvinden. De

deskundigenkosten worden elk voor de helft door beide partijen gedragen.

Dit artikel is niet van toepassing indien de gemeente het verkochte anders dan ten behoeve van agrarisch gebruik/doeleinden wil overdragen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de koopovereenkomst of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch verkoper noch koper kan zich terzake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voor zover daarvan in deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen in de koopovereenkomst en ook overigens tussen hen is overeengekomen.

VOLMACHT HYPOTHECAIRE INSCHRIJVING(EN)

Verkoper en koper geven volmacht aan de ten kantore van de in het hoofd van deze akte vermelde notaris werkzame personen om zonedig namens hen de afstand van hypotheekrechten aan te nemen, voor zover deze nog ten laste van anderen dan koper mochten zijn ingeschreven op het verkochte.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

OVERDRACHTSBELASTING

De comparant sub 2 doet een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid 1 letter c van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer.

SLOT AKTE

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte is verleden te Surhuisterveen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. De comparanten hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, om elf uur tien minuten.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) mr. M.D. Palstra

Ondergetekende, mr. Marten Dirk Palstra, notaris te Surhuisterveen, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 3, 4 of 5 noch in een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 6 van die wet.

(w.g.) mr. M.D. Palstra

Ondergetekende, mr. Marten Dirk Palstra, notaris te Surhuisterveen, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 19-05-2009 om 12:04 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 56655 nummer 149.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 6D195A02338A347B13733A35BCABF3A5 toebehoort aan Palstra Marten Dirk.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Mr E.J. Postma

met recht vertrouwd...

Postbus 129, 9230 AC Surhuisterveen

www.ejpostma.nl / info@ejpostma.nl

Bijlage 3.

Postbus -1.733 Uv. H.C.P.



www.achtkarspelen.nl

achtkarspelen
GEMEENTE

De heer Mr. E.J. Postma
Postbus 129
9230 AC SURHUISTERVEEN

Afdeling : RPB
Behandeld door : S. Noordbruls
Doorkiesnummer : (0511) 549188
E-mail : gemeente@achtkarspelen.nl

Uw kenmerk	Uw brief van	Burgerservicentr	Ons kenmerk	Bijlage
1165	9 december 2009		0901616	1

Onderwerp
Verzoek bouw bedrijfswoning met loods op een perceel weiland aan de Langewyk te Boelenslaan voor het vestigen van een veehandel

Buitenpost, **21 JAN 2010**

Geachte heer Postma,

Op 10 december 2009 ontvingen wij uw brief. Daarin vraagt u namens de te Harkema om planologische medewerking voor het bouwen van een bedrijfswoning met loods op een perceel weiland ten zuiden van het adres Langewyk 17 te Boelenslaan ten behoeve van zijn veehandel. Wij hebben uw verzoek aangemerkt als een principeverzoek. Hierop reageren wij als volgt

Ons besluit

Het verzoek kan op grond van de bepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied niet worden gehonoreerd. Wij zijn niet bereid om vrijstelling te verlenen van deze bepalingen. Ook verwachten wij niet dat het komende nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied hier een mogelijkheid voor zal bieden. Hierna lichten wij het een en ander nader toe.

1.1 Huidig beleid.

Het betreffende perceel (geel omlind op bijgevoegde luchtfoto) valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft de bestemming "Agrarische doeleinden, categorie AG-E". Op grond van de planregels mogen de gronden met deze bestemming gebruikt worden voor de bedrijfsmatige bewerking en/of beweiding van kultuurgrond, alsmede voor (in dit geval) de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Onder een agrarisch bedrijf verstaan: een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren. Gebouwen ten dienste van deze

Dezoekadres Stationsstraat 18, 9285 NH Buitenpost
postadres Postbus 2, 9285 ZV Buitenpost
t (0511) 54 81 11 f (0511) 54 81 10

e gemeente@achtkarspelen.nl
bank B.N.G., Den Haag
rekeningnummer 28.50.00.101

ma t/m wo 09.00 - 16.00 uur
do 09.00 - 20.00 uur
vr 09.00 - 12.00 uur

bestemming mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Het voorgenomen plan gaat uit van het realiseren van een bedrijfswoning en loods op een perceel dat niet van een bouwvlak is voorzien. Daarom is het Initiatief in strijd met de planregels van het geldende bestemmingsplan.

Veehandelsactiviteiten vallen bovendien niet onder de definitie van een agrarisch bedrijf. De activiteiten van een veehandelaar worden (voor zover er tenminste sprake is van een volwaardig bedrijf) beschouwd als een agrarisch verwant bedrijf. Dergelijke bedrijven kunnen op grond van de geldende bestemmingsbepalingen uitsluitend gevestigd worden in (bestaande) vrijgekomen agrarische bedrijven; nieuwvestiging is niet mogelijk.

1.2 Toekomstig beleid.

Momenteel wordt gewerkt aan de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Hoe het beleid er op dit punt in de toekomst precies uit zal gaan zien is op het moment dus nog niet duidelijk. Om de vraag in dit stadium te kunnen beantwoorden dient nagegaan te worden of het plan naar verwachting binnen de beleidskaders van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zal passen. Het is niet waarschijnlijk dat er voor agrarisch verwante bedrijven een beleidsverruiming zal plaatsvinden die nieuwvestiging wel mogelijk maakt. Het aantal vrijkomende agrarische bedrijven zal immers eerder toe dan afnemen.

1.3 Reden verzoek.

Uw cliënt probeert al geruime tijd toestemming te krijgen om op onderhavige locatie een bedrijfswoning met loods te bouwen voor zijn veehandel. U wijst ter motivering op het feit dat het perceel in het kader van de WOZ aangemerkt wordt als een agrarisch bouwterrein en dat de heer recentelijk zelfs in de gelegenheid is gesteld om aan het IBA-project mee te doen.

1.4 Nabij het huidige perceel Langewyk 17 stond indertijd een woning, die op een afstand van ± 300m. in noordelijke richting (op het nieuwe adres Langewyk 19) is herbouwd.

Op de plek van het huidige wegtracé heeft ter hoogte van het perceel Langewyk 17 (rood omcirkeld op de luchtfoto) een woning gestaan met huisnummer 15, die in verband met de wegreconstructie (Betonwel-Langewyk) moest wijken en die herbouwd is op een in noordelijke richting gelegen perceel, waaraan het huisnummer 19 is toegekend (groen omcirkeld op de luchtfoto). De afgebroken woning werd planologisch "wegbestemd", omdat het bestemmingsplan "Reconstructie Betonwel/Langewyk" aan de ondergrond vanzelfsprekend de bestemming "Verkeersdoeleinden" toekende. Er kan dan ook in geen geval aanspraak worden gemaakt op een aan dat pandje verbonden bouwtitel, nu die reeds is verzilverd op het adres Langewyk nr. 19.

1.5 De geschiedenis van het beoogde perceel is op zichzelf merkwaardig.

Men kan zich afvragen hoe het komt dat het onderhavige perceel wordt aangeduid met het adres Langewyk 15. De historie hiervan is op zichzelf merkwaardig. Het perceel weiland blijkt in het kader van de WOZ inderdaad geregistreerd te staan als "agrarisch bouwperceel". De taxatiewaarde en de aanslag zijn op die registratie gebaseerd. Wij hebben ons uiteraard afgevraagd hoe het perceel aan die (WOZ) aanduiding komt. Dit blijkt voortgevloeid te zijn uit een formulier dat men destijds van de WOZ-afdeling toegezonden heeft gekregen en waarop uw cliënt zelf de bestemming/gebruiksfunctie van de grond kon aangeven. De heer heeft toen aangegeven dat het om een agrarisch bouwperceel ging ("we zijn van plan om hier te gaan bouwen") en de WOZ afdeling is in goed vertrouwen op die informatie afgegaan. Deze kwestie is (op basis van de door u geschreven brief) nu in behandeling bij de WOZ-afdeling, die ons standpunt ten aanzien van de bebouwingmogelijkheden uiteraard bij de heroverweging zal (moeten) betrekken. Op basis van dezelfde registratie kon het gebeuren dat de heer ook een brief kreeg over de deelname aan het IBA project.

Een aldus tot stand gekomen WOZ-aanduiding (en een in het verlengde daarvan verzonden brief in het kader van het IBA project) heeft echter niet tot gevolg dat het perceel in planologisch opzicht voor bebouwing in aanmerking komt. Wel kan geconstateerd worden dat de WOZ-aanslag op basis van een onjuiste grondslag is vastgesteld en dus heroverwogen dient te worden (waar inmiddels aan gewerkt wordt). Het gaat niet aan om op basis van deze (grotendeels zelf veroorzaakte) omissie een bouwrecht te claimen.

Conclusie:

Al met al komen wij tot de conclusie dat op grond van het huidige en toekomstige ruimtelijke beleid aan het verzoek geen medewerking kan worden verleend.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Met vragen over de inhoud van deze brief kunt u zich wenden tot dhr. S. Noordbruis, afdeling Ruimte, (tel. nr. 0511-548188).

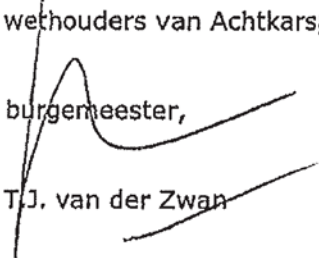
Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,


mr. E. van der Sluis

burgemeester,


T.J. van der Zwan

Pietersma & Spoelstra adviseurs
De heer mr. A.J. Spoelstra
Postbus 31
9289 ZH DROGEHAM

Afdeling : RPB
Behandeld door : K.J. Matthijs
Telefoonnummer : 14 0511
E-mail : gemeente@achtkarspelen.nl

Uw kenmerk	Uw brief van	Burgerservicentr	Ons kenmerk	Bijlage
64850/AJS/JP/447	26 juli 2011		0111091	1 (afschrift brief mr. E.J. Postma)

Onderwerp

Principeverzoek planologische inpassing schapenhouderij/veehandelsbedrijf

Buitenpost, 10 OKT. 2011

Geachte heer,

In uw bovenvermelde brief vraagt u ons college om in principe medewerking te verlenen aan de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf door de heer [] te Harkema, op een perceel grond ten zuiden van de Langewyk 17 te Boelenslaan. Middels deze brief informeren wij u over ons besluit.

Besluit

Wij hebben besloten om het door u namens de heer [] ingediende principeverzoek af te wijzen. Wij zullen dit besluit hierna toelichten.

Toelichting

Eerder verzoek

Uw cliënt heeft eerder zelf in 2008 al mondeling geïnformeerd naar de mogelijkheden voor de vestiging van een veehandel (bedrijfsloods met woning) op het perceel zuidelijk van Langewyk 17 te Boelenslaan. Hem is toen meegedeeld, dat dit niet mogelijk was wegens strijd met het geldende bestemmingsplan en - zoals het er toen naar uitzag - ook met het toekomstige bestemmingsplan. In december 2009 is vervolgens door de heer mr. E.J. Postma te Surhuizum namens de heer [] een schriftelijk verzoek ingediend. Bij brief d.d. 21 januari 2010 hebben wij het verzoek afgewezen. Een afschrift van deze brief hebben wij bijgevoegd. De in deze brief genoemde argumenten gelden in wezen nog steeds. Volledigheidshalve en omdat de ontwerp Kadernota Buitengebied 2011 inmiddels in

de inspraak en het overleg is geweest en u daarnaar verwijst, zullen wij de redenen van afwijzing van het verzoek hier nog eens benoemen.

Geldend bestemmingsplan

Het perceel kadastraal bekend als gem. Drogeham, sectie E, nrs. 1185 en 1291, plaatselijk ten zuiden van het perceel Langewyk 17 te Boelenslaan is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied van 1992. Het perceel heeft daarin de bestemming 'Agrarische doeleinden, categorie AG-E (agrarisch gebied met elzensingels)'. Het perceel is op de verbeelding niet voorzien van een bouwvlak. Alleen daarom al kan er geen medewerking worden verleend aan het verzoek. Het bestemmingsplan kent niet de mogelijkheid van het toekennen van een nieuw bouwvlak voor het vestigen van een agrarisch bedrijf. U geeft dat zelf ook al aan in uw brief. In de brief aan mr. E.J. Postma is er tevens op gewezen dat een veehandel niet valt onder de definitie van een agrarisch bedrijf. Het zou volgens ons (voor zover er sprake zou zijn van een volwaardig bedrijf) moeten worden aangemerkt als een agrarisch verwant bedrijf. Dergelijke bedrijven kunnen alleen maar worden gevestigd in (bestaande) vrijgekomen agrarische bedrijven.

Toekomstig bestemmingsplan Buitengebied

Er wordt gewerkt aan een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. In de brief van 21 januari 2010 hebben wij aangegeven, dat het nog niet duidelijk was hoe het beleid er op dit punt precies uit zou komen te zien. Bij de beantwoording van het verzoek van de heer is derhalve nagegaan of de plannen naar verwachting zouden passen binnen de beleidskaders van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Onze conclusie was, dat de plannen van de heer daar waarschijnlijk niet binnen zouden passen. Wij achtten het onwaarschijnlijk, dat er ten aanzien van agrarisch aanverwante bedrijven een beleidsverruiming zou plaatsvinden, die nieuwvestiging van dit soort bedrijven mogelijk zou maken.

Kadernota Buitengebied 2011

Inmiddels is de ontwerp Kadernota Buitengebied 2011 in de inspraak en het overleg gebracht. Binnenkort zal de raad zich buigen over de inspraak- en overlegreacties en de Kadernota al dan niet gewijzigd vaststellen. In uw brief citeert u enkele zinsneden uit de Kadernota en komt u tot de conclusie dat de gemeente het initiatief van uw cliënt ondersteunt en medewerking zal verlenen aan diens plannen. Wij merken hierover het volgende op.

U haalt in uw brief enkele zinsneden aan uit de ontwerp Kadernota. Bij het gebruik van citaten bestaat het gevaar, dat zaken uit hun verband worden getrokken c.q. niet in de juiste context worden geplaatst. Dat is ons inziens hier het geval. Er worden namelijk essentiële onderdelen van de Kadernota niet genoemd. Daarnaast kent de Kadernota een bepaalde opbouw. Het eerste citaat van u staat in hoofdstuk 4, waarin de visie van de gemeente wordt beschreven ten aanzien van een paar belangrijke thema's. Dit gebeurt in grote lijnen, in hoofdstuk 5 wordt het ruimtelijk beleid per thema uitgewerkt.

De aangehaalde citaten uit de Kadernota hebben betrekking op bestaande bedrijven

U geeft aan, dat in hoofdstuk 4.2 van de Kadernota is aangegeven, dat 'De gemeente klemt voor een economisch rendabele landbouw in een aantrekkelijk en door velen gewaardeerd landschap'. U vervolgt met 'De gemeente wil de sector daarin de ruimte geven, maar wil wel de vinger aan de pols houden' (einde citaat). Het gedeelte tussen deze zinsneden laat u (bewust of onbewust) achterwege, terwijl dit in onze ogen belangrijke informatie bevat. In dat gedeelte wordt namelijk aangegeven aan welke ontwikkelingen de gemeente denkt: 'Schaalvergroting, nevenactiviteiten, omvorming van boerderijen naar nieuwe functies, kamperen bij de boer; het zijn allemaal aspecten die onder de voorwaarde van goede landschappelijke inpassing zijn te realiseren'. Dit betreft allemaal ontwikkelingen bij

bestaande bedrijven. Het verbaast ons, dat u op basis van dit gedeelte van de Kadernota meent de conclusie te kunnen trekken, dat de gemeente het initiatief van uw cliënt 'dus' ondersteunt. Het tegendeel is ons inziens het geval.

Ook het tweede citaat biedt wat dat aangaat geen soelaas. U wijst er op, dat het 'agrarisch kleinbedrijf' wordt geïntroduceerd. Dit zijn bedrijven met een omvang tussen 5 en 15 ha. De raad heeft volgens u in de Kadernota aangegeven, dat deze vorm van landbouw uitstekend past in het kleinschalige landschap en dat in de praktijk blijkt dat het landschap er wel bij vaart. U citeert vervolgens: *'Achtkarspelen wil dergelijke bedrijvigheid dan ook stimuleren door de behoefte aan eventuele bedrijfsbebouwing te honoreren. Beleidsmatig zullen dergelijke activiteiten als agrarische hobbyactiviteit of als agrarisch kleinbedrijf (schapenhouderij, paardenhouderij) worden beschouwd'* (einde citaat).

Het hiervoor genoemde citaat staat op blz. 84 van de Kadernota (5.2.9) en maakt onderdeel uit van het hoofdstuk 5.2 'De agrarische bestemmingen'. Direct in 5.2.1 is nogmaals aangegeven, dat de hoofdregel in het nieuwe bestemmingsplan is dat de gemeente de agrarische bedrijven de ruimte wil bieden om economisch rendabel te kunnen functioneren. Daarvoor zal het beleid ruimte bieden voor:

- Schaalvergroting;
- Nevenactiviteiten naast de agrarische hoofdactiviteit;
- Het omvormen naar een nieuwe in het buitengebied passende functie.

Vervolgens wordt op blz. 75 aangegeven, dat in het beleid onderscheid zal worden gemaakt tussen agrarische bedrijven en agrarische kleinbedrijven. Het gaat hierbij om bestaande bedrijven, zo staat er nadrukkelijk. Grofweg ligt de grens tussen beide bedrijven bij 15 ha: een bedrijf met een oppervlakte cultuurgrond van minder dan 15 ha wordt beschouwd als agrarisch kleinbedrijf. Andere bedrijven worden beschouwd als agrarische bedrijven. Binnen de agrarische bestemmingen zullen de agrarische erven van agrarische bedrijven en van het agrarisch kleinbedrijf worden voorzien van bouwvlakken. Dit wordt in 5.2.3 uitgewerkt: agrarische bedrijven die momenteel als zodanig zijn bestemd en in gebruik zijn, worden in het nieuwe plan als 'agrarisch bedrijf' aangemerkt wanneer ze een omvang hebben van tenminste 15 ha; daaronder worden ze aangemerkt als woonboerderij, als agrarisch kleinbedrijf of een andere relevante bestemming die aansluit bij de bestaande functie.

De gewone agrarische bedrijven krijgen een bouwvlak en een ontwikkelingsvlak, waarbij voor het nieuwe bouwvlak wat de ligging en begrenzing betreft het oude bouwvlak als uitgangspunt wordt genomen.

In hoofdstuk 5.2.9 wordt het fenomeen 'agrarisch kleinbedrijf' verder uitgewerkt. Ieder (zoals gezegd bestaand) bedrijf met een omvang tussen 5 en 15 ha krijgt een agrarische bestemming en een bouwvlak van ten hoogste 0,5 ha.

Samenvattend komen wij tot de conclusie, dat de door u aangehaalde zinsneden uit de Kadernota niet kunnen dienen ter onderbouwing van de stelling, dat de plannen van uw cliënt kunnen rekenen op medewerking van de gemeente. Uw cliënt heeft geen bestaand agrarisch bedrijf, dat in het huidige bestemmingsplan als zodanig is bestemd en in gebruik is.

Kadernota en nieuwvestiging agrarische bedrijven

In de Kadernota Buitengebied wordt ook iets gezegd over nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Op blz. 69 wordt aangegeven, dat de gemeente geen nieuwe intensieve veehouderijbedrijven of takken van intensieve veehouderij bij voor het overige grondgebonden agrarische bedrijven wenst. Nieuwvestiging is alleen mogelijk, indien er sprake is van verplaatsing van bestaande bedrijven binnen de gemeente als gevolg van knelsituaties en bijv. in het kader van landinrichtingspro-

jecten. Aan het slot wordt opgemerkt, dat dit ook geldt voor nieuwvestiging van rundveehouderijen.

Conclusie

Samenvattend kunnen wij geen andere conclusie trekken dan dat noch op grond van het geldende noch op grond van het toekomstige beleid medewerking kan worden verleend aan de plannen van uw cliënt.


Vragen

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer S. Noordbruis of de heer G. Klont van de afdeling Ruimte, via het algemene nummer 14 0511.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,



mr. E. van der Sluis

wnd. burgemeester,

P. Adema



I.a.a.

Team Ontwikkeling, S. Noordbruis

Team Ontwikkeling, G. Klont



www.achtkarspelen.nl

achtkarspelen
GEMEENTE

Pietersma & Spoelstra adviseurs
t.a.v. de heer mr. A.J. Spoelstra
Postbus 31
9289 ZH DROGEHAM

Afdeling : RBO
Behandeld door : mw. H. Planting
Telefoonnummer : 14 0511
E-mail : gemeente@achtkarspelen.nl

Uw kenmerk	Uw brief van	Burgerservicentr	Ons kenmerk	Bijlage
64850/AJS/JP/224	7 mei 2012		0120342	2

Onderwerp

Principeverzoek planologische Inpassing
schapenhouderij/veehandelsbedrijf/vleesveehouderij

Buitenpost, **6 AUG. 2012**

Geachte heer Spoelstra,

Naar aanleiding van uw brief van 7 mei 2012 (met een aanvulling bij brief d.d. 14 mei 2012) waarin u namens de heer ... verzoekt om planologische inpassing van een schapenhouderij/veehandelsbedrijf/vleesveehouderij aan de Langewyk te Boelenslaan, delen wij u het volgende mee.

Ons besluit

Wij hebben besloten om geen medewerking te verlenen aan het door u, namens de heer ... ; ingediende verzoek. Wij zullen dit besluit hierna toelichten.

Toelichting

Eerdere verzoeken

Zoals u weet zijn er voor de planologische inpassing van een agrarisch bedrijf aan de Langewyk te Boelenslaan, om specifiek te zijn het perceel gelegen tussen de Langewyk 13 en 17, al twee eerdere verzoeken ingediend. Te weten op 9 december 2009 door de heer mr. E.J. Postma, en op 26 juli 2011 door uzelf. Beide verzoeken zijn ingediend namens de eigenaar van het perceel, de heer ... uit Harkema.

Bij beide eerdere verzoeken is door het college van B&W besloten om geen medewerking te verlenen. De redenen hiervoor zijn destijds aan de verzoekers

bezoekadres Stationsstraat 18, 9286 NH Buitenpost
postadres Postbus 2, 9285 ZV Buitenpost
t: 14 0511, f: (0511) 54 81 10

e: gemeente@achtkarspelen.nl
bank B.N.G., Den Haag
rekeningnummer 28.50.00.101

kenbaar gemaakt middels een antwoordbrief. Afschriften van beide brieven zijn bij deze brief gevoegd.

Bij de beoordeling van het huidige verzoek van 7 mei 2012 spelen naar onze mening in ruimtelijke zin geen nieuwe zaken. De situatie is niet wezenlijk anders dan bij de twee voorgaande verzoeken. De in de twee eerdere antwoordbrieven genoemde argumenten gelden daarom nog steeds. Hieronder zullen wij voor de volledigheid nogmaals aangeven wat de redenen zijn om te besluiten om geen medewerking te verlenen aan de planologische inpassing van een agrarisch bedrijf aan de Langewyk te Boelenslaan.

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied uit 1992 heeft het betreffende perceel, bekend als gemeente Drogeham, sectie E, nummers 1185 en 1291, de bestemming "Agrarische doeleinden, categorie AG-E (agrarisch gebied met elzensingels)". Dit perceel is niet voorzien van een bouwvlak. Dit betekent dat er geen bouwmogelijkheid is voor het perceel. Het vestigen van een agrarisch bedrijf is daarom niet mogelijk. De geldende bestemming biedt geen binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden.

Kadernota Buitengebied

Planologische inpassing van een agrarisch bedrijf aan de Langewyk past niet in het vigerende bestemmingsplan. Wij hebben daarom de Kadernota Buitengebied geraadpleegd om te kijken of het wellicht wel inpasbaar is gelet op het toekomstige beleid voor het Buitengebied. In dit geval is hier geen sprake van. De gemeente wil economisch rendabele landbouw graag ondersteunen, en wil de sector dan ook graag de ruimte geven om bestaande agrarische bedrijven uit te breiden of te verbreden. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is alleen mogelijk indien er sprake is van verplaatsing van bestaande bedrijven. In de Kadernota wordt verder gesproken over de afname van het aantal agrarische bedrijven in de gemeente. Ons inziens is het ruimtelijk gezien dan niet acceptabel nieuwe bebouwing voor een agrarisch bedrijf toe te voegen. Vestiging dient plaats te vinden in reeds vrijgekomen of nog vrij te komen agrarische bebouwing.

In uw brief geeft u aan dat de Kadernota Buitengebied niet als toetsingskader gebruikt kan worden voordat deze vastgesteld is. De gemeente heeft de Kadernota met het toekomstige beleid voor het buitengebied altijd, ook voor de vaststelling ervan, gehanteerd als toetsingskader bij ruimtelijke verzoeken of aanvragen. Hierop wordt geen uitzondering gemaakt. Soms past een gevraagde situatie niet binnen dit beleid (en in veel gevallen dan ook al niet in het vigerende bestemmingsplan), en soms past een situatie juist wel binnen het toekomstige beleid, maar niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Deze laatste situaties worden dan, vooruitlopend op het toekomstig bestemmingsplan, ruimtelijk aanvaardbaar geacht waardoor afgeweken kan worden van het vigerende bestemmingsplan.

WOZ-waarde

In uw brief geeft u aan dat uw cliënt er vanuit mocht gaan dat er op zijn perceel gebouwd mag worden. Dit omdat de WOZ-waarde van het perceel aan de Langewyk vastgesteld was op € 163.000 met een aanduiding 'bouwterrein'. Zoals in de eerdere antwoordbrieven ook is aangegeven, vormde de basis voor de WOZ-waarde van € 163.000 en de aanduiding 'bouwterrein' de informatie die uw cliënt aan de afdeling WOZ heeft gegeven. Uw cliënt heeft destijds, na de aankoop van het perceel, aangegeven de grond te willen gebruiken om op te bouwen. De afdeling WOZ is er in goed vertrouwen vanuit gegaan dat hetgeen dat de eigenaar van de gronden zelf invult klopt, en als gevolg hiervan is een waarde van € 163.000 getaxeerd. In een later stadium, toen bleek dat de grond op basis van onjuiste informatie is getaxeerd, is de WOZ-waarde aangepast en verlaagd naar € 32.000.

Met betrekking tot uw opmerking dat uw cliënt erop mocht vertrouwen dat ter plaatse ten behoeve van een agrarisch bedrijf mocht worden gebouwd, willen wij u wijzen op de koopakte van het perceel uit 2008. De heer ' ' heeft het perceel destijds van de provincie Fryslân gekocht voor een bedrag van € 17.000 euro. Dit bedrag geeft ons inziens al aan dat er geen sprake was van een bouwrecht, en dat de heer ' ' er dus niet vanuit had kunnen gaan dat er gebouwd mag worden op het perceel.

In ons antwoord op de eerdere verzoeken is er reeds op gewezen dat de misvatting rond de WOZ-waarde en de aanduiding van het perceel geen reden geeft om (planologische) medewerking aan de principeverzoeken te verlenen. In uw brief van 7 mei 2012 geeft u zelf al aan dat het tonen van diverse documenten geen soelaas bood. Ons standpunt met betrekking tot het bovenstaande is niet veranderd ten opzichte van de eerdere twee verzoeken.

Eerdere bebouwing

U geeft in het slot van uw brief aan dat er ter plaatse altijd sprake is geweest van bebouwing. Volgens u komt daar waarschijnlijk de registratie bouwterrein uit voort. Volgens onze informatie heeft er in het verleden, zeker na de inventarisatie van het buitengebied in 1977, geen bebouwing gestaan op het perceel van de heer ' '. In het verleden stond er noordelijk van het perceel van de heer ' ' wel een woning, ter hoogte van de Langewyk 17. Deze woning heeft ten tijde van de reconstructie van de Langewyk plaats moeten maken voor de verbreding van de Langewyk, en als compensatie is een nieuwe woning gebouwd op een locatie iets noordelijker aan de Langewyk (huidige nummer 19). Het bouwrecht van de woning die destijds is afgebroken is wegbestemd. Er zijn daarom geen rechten om weer op of nabij die plek te mogen bouwen. De registratie bouwterrein komt wellicht voort uit de misvatting rond de WOZ-waarde zoals die eerder in deze brief beschreven is.

Conclusie

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is geen bouwvlak opgenomen voor het betreffende perceel. Vestiging van een agrarisch bedrijf is daarom niet mogelijk. Nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf past niet binnen het (toekomstig) gemeentelijk beleid. De misvatting die ontstaan is rond de WOZ-waarde van het perceel is spijtig. Dit geeft echter geen reden om af te wijken van het bestemmingsplan. In 2009 en 2011 zijn er twee soortgelijke verzoeken geweest. Beide keren is besloten geen medewerking te verlenen aan het verzoek. De argumenten voor die besluiten zijn nog steeds van toepassing. Aan uw principeverzoek van 7 mei 2012 om planologische inpassing van een schapenhouderij/veehandelsbedrijf/vleesveehouderij aan de Langewyk te Boelenslaan, kan derhalve geen medewerking worden verleend.

Vragen

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer S. Noordbruis of mevrouw H. Planting van de afdeling Ruimte, te bereiken via het algemene nummer 14 0511.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

mr. E. van der Sluis

wnd. burgemeester,

P. Adema



AANGETEKENDE

Gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Tevens per mail gemeente@achtkarspelen.nl

Ons kenmerk 10718887-01

Doorkiesnummer (033) 43 42 477

Uw kenmerk

Faxnummer (033) 43 42 170

Behandeld door mw. mr. drs. E.D.M. Knegt
afwezig op vrijdag

E-mail m.knegt@arag.nl

Onderwerp: Inspraak voorontwerp bestemmingsplan Paardenfokkerij Warreboslaan nabij Surhuisterveen

Leusden, 20 juli 2016

Geacht college,

Namens cliënten, dien ik hierbij
een inspraakreactie in zake het voorontwerp bestemmingsplan Paardenfokkerij Warreboslaan nabij Surhuisterveen.

Met dit voorontwerp bestemmingsplan wordt beoogd de nieuwvestiging van een paardenfokkerij toe te staan in de directe omgeving van het perceel van cliënten. Cliënten hebben hier overwegende bezwaren tegen.

Het perceel waar de paardenfokkerij zou komen ligt binnen het Nationaal Landschap Noardlike Fryske Wâlden. Nieuwbouw van deze grootschalige paardenfokkerij, met een bouwhoogte van wel 15 m, doet afbreuk aan de landschappelijke waard van het gebied. Van een zorgvuldige inpassing, waar in de plantoelichting over wordt gesproken is naar de mening van cliënten geen sprake. Het toegekende bouwblok biedt ook geen mogelijkheden om een bepaalde wijze van inpassing af te dwingen.

Naar de mening van cliënten is de nieuwvestiging van de paardenfokkerij in strijd met zowel de provinciale verordening Romte Fryslân, als het gemeentelijk beleid. Dat laat immers alleen een nieuw bouwperceel toe als redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande bouwpercelen of voormalige agrarische bedrijven. Deze eis is bedoeld om onnodige verdere aantasting van het buitengebied tegen te gaan. In de plantoelichting wordt te lichtvaardig verondersteld dat van deze mogelijkheden geen gebruik kan worden gemaakt. Het zoekgebied hiervoor is extreem verkleind door alleen andere paardenfokkerijen en grond op de locatie zelf in beschouwing te nemen. Op deze manier wordt deze eis uit de provinciale verordening en uit het eigen gemeentelijke beleid uitgehold. Dan zou bestaand alternatief nooit in aanmerking komen. Om





Blad 2
Ons kenmerk 10718887-01

dezelfde reden mogen extra kosten die aan een alternatief verbonden zijn niet van doorslaggevend belang zijn. Het gaat om een bedrijfsmatige ontwikkeling. Dergelijke kosten behoren als noodzakelijke financieringskosten in het bedrijfsplan te worden opgenomen.

De nadelige gevolgen voor de woon- en leefomgeving, waaronder die van cliënten, zijn groot. Het gaat om een grote stal waarin volgens de toelichting plaats is voor 45 paarden. Het aantal paarden is in de planregels echter niet gemaximeerd. Punten van zorg zijn (fijn) stof en stankoverlast. Cliënten vrezen verder geluidsoverlast van de paarden zelf, maar ook van tractoren en auto's van handelaren en bezoekers. Ook vrezen cliënten parkeeroverlast. Dat alle bezoekers hun auto's binnen de bestemming 'paardenfokkerij' kunnen en zullen parkeren staat niet vast. Daarbij komt dat het aantal bezoekers aanzienlijk groter kan zijn dan thans in de toelichting wordt geschat. Of van de 45 paarden er daadwerkelijk 25 in eigendom van de eigenaar zullen zijn of blijven staat namelijk niet vast. Het bestemmingsplan sluit niet uit dat alle paarden bij derden in eigendom zijn.

Gezien de leeftijd van de eigenaar betwijfelen cliënten bovendien of deze daadwerkelijk voornemens is zelf deze nieuwe paardenfokkerij te gaan opzetten.

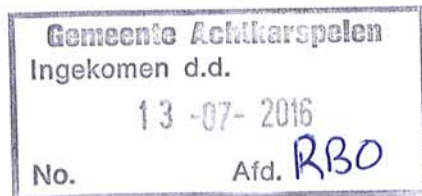
Gelet op het voorgaande verzoeken cliënten u af te zien van het toelaten van de paardenfokkerij.

Tot slot verzoek ik u vriendelijk bij correspondentie in deze zaak altijd het boven deze brief genoemde kenmerk te vermelden.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

Mw. mr. drs. E.D.M. Knegt
Medewerker Rechtshulp





provinsje fryslân
provincie fryslân 

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
telefoon: (058) 292 59 25
telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Achtkarspelen
Postbus 2
9285 ZV BUITENPOST

Leeuwarden, 12 juli 2016

Verzonden, 13 JULI 2016

Ons kenmerk : 01330761
Afdeling : Stêd en Plattelân
Behandeld door : A.H. van Dijk / (058) 292 55 36 of a.h.vandijk@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : voorontwerpbestemmingsplan Paardenfokkerij Warrebos

Geacht college,

Op 22 juni 2016 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van enkele opmerkingen.

Grondgebondenheid (cat.2)

Op zichzelf kan ingestemd worden met de vestiging van de nieuwe paardenfokkerij op deze locatie. Wel vraag ik u om in de toelichting nader te onderbouwen dat sprake is van een grondgebonden bedrijf (voldoende gronden aanwezig om in overwegende mate te kunnen voorzien in eigen mestafzet en voer), overeenkomstig artikel 6.1.1 van de Verordening Romte. Ik verwijs ook naar zie blz. 62/63 van de toelichting Verordening Romte

Ecologie / Natuurbeschermingswet (cat. 3)

Beschreven is dat het uitvoeren van een voortoets met een berekening van de stikstofdepositie nodig is. Uit de Aeries-berekening volgt dat geen sprake is van toename van de stikstofdepositie en dat een significant negatief effect op de Natura 2000 gebieden wordt uitgesloten. Ik adviseer om die conclusie zo nodig nog af te stemmen met het Team groene wetten van de provincie.

Het plan geeft overigens nog aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Wijzigingsbevoegdheden (cat.6)

Omdat het hier gaat om nieuwe ontwikkelingen kan ik me voorstellen dat de wijzigingsbevoegdheden naar vervangende functies (artikelen 3.8 en 4.8) hier minder opportuun zijn.

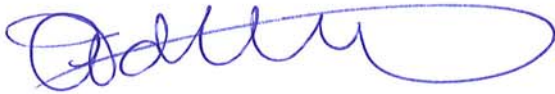
Toelichting (cat.6)

De informatie in 3.1.1 over de Ladder Duurzame Verstedelijking lijkt niet te kloppen omdat het in dit geval niet gaat om infrastructurele voorzieningen. Ik ben van mening dat een paardenfokkerij geen voorziening is zoals bedoeld in de Ladder.

Voor de betekenis van de categorieaanduiding verwijs ik naar de brief van Gedeputeerde Staten van 25 november 2014, inzake "Geactualiseerde afspraken en werkwijze Wro per 25 november 2014", nummer 1175956.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,



Mw. drs. C.T. de Vries
Wvd. hoofd Team Ruimte
Afdeling Stêd en Plattelân

Van: Brouwer, Edwin <edwin.brouwer@fryslan.frl>
Verzonden: donderdag 11 augustus 2016 10:56
Aan: Guido Klont
CC: Dijk, Anne van
Onderwerp: RE: afstemming uitkomsten aeries berekening

Geachte heer Klont, beste Guido,

Na beoordeling van de AERIUS berekening blijkt dat er geen toename is op de, in de buurt zijnde, stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Het voornemen is dan ook niet vergunning plichtig of melding plichtig op basis van de Nb-wet. Wel is het zo dat de betreffende AERIUS berekening overlegd dient te worden bij een eventuele milieucontrole. Indien er een wijziging / uitbreiding plaats vindt zal er eventueel wel een melding / vergunning op basis van de Nb-wet noodzakelijk zijn.

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Edwin Brouwer

Juridisch beleidsmedewerker
Afdeling Stêd en Plattelân
058 2925156
edwin.brouwer@fryslan.nl

provinsje fryslân
provincie fryslân 
Tweebaksmarkt 52 (bezoekersadres)
Postbus 20120, 8900 HM Leeuwarden
www.fryslan.nl

.....
Tink oan it miljeu foar 't jo beslute dizze mail te printsjen / Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen
.....

Van: Guido Klont [<mailto:gj.klont@achtkarspelen.nl>]
Verzonden: dinsdag 09 augustus 2016 15:19
Aan: Brouwer, Edwin
CC: Dijk, Anne van
Onderwerp: afstemming uitkomsten aeries berekening

Goedemiddag Edwin,

Hierbij de Aeries berekening waarover we het net telefonisch hadden. Deze is opgesteld vanwege de nieuwbouw van een paardenfokkerij aan de Warreboslaan (tegenover nummer 10) ten zuiden van Surhuisterveen. A. van Dijk van de provincie heeft in het kader van het vooroverleg eerder het voorontwerp-bestemmingsplan bekeken of de provinciale belangen voldoende zijn geborgd. Hij merkt o.m. op om de conclusie ten aanzien van de stikstofdepositie af te stemmen met het team Groene Wetten. Zou jij hier naar willen kijken en willen aangeven of je kunt instemmen met de conclusie?

In het voorontwerp- bestemmingsplan is het volgende geconcludeerd t.a.v. de ecologische aspecten:

3.2.4

E c o l o g i e

Het ecologisch onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan “bedrijventerrein Lauwerskwartier 2e fase” leidde tot de conclusie dat ten aanzien van het planvoornemen geen nader ecologisch onderzoek uitgevoerd diende te worden. Er waren vanwege het planvoornemen destijds geen significant negatieve effecten op de ecologische waarden niet te verwachten. Vanwege de geldigheidsduur van het ecologisch onderzoek wordt een actualisatie uitgevoerd. Deze actualisatie is vastgelegd in de oplegnotitie Actualisatie natuurwaarden Warreboslaan te Surhuisterveen, zoals opgenomen in bijlage 2. Uit deze oplegnotitie komt naar voren dat ten aanzien van beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 het uitvoeren van een Voortoets met een berekening van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden nodig is. Deze berekening zal uitwijzen of er sprake

is van een (significant)

negatief effect en of een vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig is.

Met AERIUS Calculator is een stikstofdepositieberekening ten aanzien van het planvoornemen gemaakt. De verslaglegging van de resultaten van deze berekening is opgenomen in bijlage 3. Voor de berekening is uitgegaan van 100 paarden, met een totale ammoniakemissie van 500,00 kg/j. Uit de berekening volgt geen toename van de stikstofdepositie. Op grond hiervan kan een (significant) negatief effect op nabijgelegen Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

C o n c l u s i e

Het planvoornemen wordt vanwege ecologie niet in de uitvoering belemmerd.

Freonlike groetnis,

Vriendelijke groet,

Guido Klont

juridisch beleidsmedewerker ruimtelijke plannen



Stationsstraat 18
Postbus 2
9285 ZV Buitenpost



t 14 0511

i www.achtkarspelen.nl

Achtkarspelen gaat voor duurzaamheid. Denkt u aan het milieu voordat u dit bericht print?
Achtkarspelen giet foar duorsumens. Tinke jo om it miljeu foardat jo in printopdracht jouwe?

Gebruik van de inhoud van deze e-mail zonder toestemming van de afzender is niet toegestaan en onrechtmatig. Aan de inhoud van deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Achtkarspelen sluit iedere aansprakelijkheid uit die kan voortvloeien uit de inhoud van deze e-mail.

De inhoud van deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n).
Wanneer de e-mail ten onrechte bij u terecht is gekomen, wordt u verzocht contact op te nemen met de afzender.

<< Disclaimer >>

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.
Provincie Fryslân

Oan dit berjocht kinne gjin rjochten ûntliend wurde.
Provinsje Fryslân