

Document kenmerk: 2343998

Zaak kenmerk: 2343994

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging De Haar 6, Witharen"

Burgemeester en wethouders van de gemeente Ommen;

Gezien het wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging De Haar 6, Witharen"

en het collegevoorstel d.d. 13 november 2018, documentkenmerk 2343995;

Overwegende:

- dat in Bestemmingsplan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid (art 8.6) is opgenomen die het mogelijk maakt om de Woondoeleinden (W) en Woondoeleinden* (W*) in de zone Ao te wijzigen in de bestemming Agrarische doeleinden ten behoeve van de vestiging van een agrarisch bedrijf;
- dat aan de wijzigingsbevoegdheid een afwegingskader is gekoppeld en gebleken is dat aan de wijzigingsvoorwaarden kan worden voldaan;
- dat het ontwerp wijzigingsplan vanaf donderdag 7 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden een zienswijze in te dienen;
- dat er twee zienswijzen over het ontwerp wijzigingsplan zijn binnen gekomen;
- gelet op het bepaalde in 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

- De Notitie Zienswijzen Wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging De Haar 6, Witharen" vast te stellen, waarbij de zienswijzen van twee bewoners van De Haar niet worden overgenomen;
- Het wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging De Haar 6, Witharen" ambtshalve gewijzigd vast te stellen, in die zin dat, in de regels van het wijzigingsplan het maximum aantal paarden op 25 is begrensd, één en ander overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.buiten2012wp0014-vg01);
- Provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan en de directe bekendmaking daarvan;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

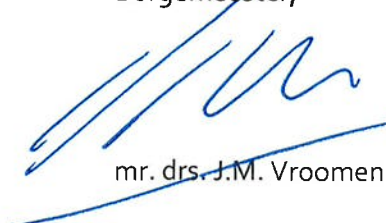
Ommen, 13 november 2018

Secretaris,



J.W.H. Blaauw

Burgemeester,



mr. drs. J.M. Vroomen

Collegevoorstel

Zaaknummer: 2343994

Datum college 13 november 2018

Documentnummer: 2343995

Behandeld door: dhr. G.K. van Ittersum

E-mail: Gerlof.vanIttersum@ommen-hardenberg.nl

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging De Haar 6, Witharen" (omzetting van de woonbestemming in een agrarische bestemming).

HET COLLEGE WORDT VOORGESTELD TE BESLUITEN OM:

- De Notitie Zienswijzen Wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging De Haar 6, Witharen" vast te stellen, waarbij de zienswijzen van twee bewoners van De Haar niet worden overgenomen;
- Het wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging De Haar 6, Witharen" ambtshalve gewijzigd vast te stellen, in die zin dat, in de regels van het wijzigingsplan het maximum aantal paarden op 25 is begrensd, één en ander overeenkomstig de elektronische versie (NL.IMRO.0175.buiten2012wp0014-vgo1);
- Provincie Overijssel te vragen om in te stemmen met de gewijzigde vaststelling van het wijzigingsplan en de directe bekendmaking daarvan;
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 15 mei 2018 hebben college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan voor het perceel De Haar 6 in Witharen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vervolgens van 7 juni 2018 tot en met 18 juli 2018 ter inzage gelegen. Het plan is gereed voor vaststelling.

Het plan voorziet in het omzetten van de woonbestemming naar een agrarische bestemming ten behoeve van een paardenfokkerij. Het gaat om fokken en trainen cq africhten van paarden. In totaal zullen 25 paarden worden gehouden. Daartoe zal een nieuwe rijhal met paardenstal (van ca 1200 m2) en een stapmolen worden opgericht.

Beoogt effect

Omzetting van de huidige woonbestemming naar een agrarische bestemming, zodat een paardenfokkerij kan worden gerealiseerd.

Argumenten

1. Beleidsmatig past de realisatie van een paardenfokkerij in het buitengebied

Het perceel De Haar 6 ligt in het agrarisch gebied met landschappelijke openheid, waar het primaat ligt bij de landbouw. Op het perceel De Haar 6 wordt een kleinschalig agrarisch bedrijf (paardenfokkerij) met 25 paarden gerealiseerd. Beleidsmatig past de paardenfokkerij op De Haar 6, omdat de paardenfokkerij gezien wordt als een agrarisch bedrijf. De paardenfokkerij levert paarden aan de topsport, waardoor de paardenfokkerij een maatschappelijk belang in zich heeft.

Landschappelijk ligt het perceel De Haar 6 op de grens van het hoger gelegen heideontginningslandschap (dekzandrug) naar het vlakkere gelegen Ommerveld. Het Ommerveld is een jong ontginningslandschap dat eind 19e eeuw is ontstaan, nadat de woeste gronden (heide en lokaal hoogveen) ontgonnen werd. Het perceel De Haar 6 ligt aan de zijde van het jong ontginningslandschap. Van oudsher zijn aan de zijde van het jong ontginningslandschap agrarische bedrijven gevestigd. De ontwikkeling van een kleinschalige paardenfokkerij past in het genoemde landschapstype. De paardenfokkerij is begrensd met maximaal 25 paarden, waardoor de paardenfokkerij kleinschalig van karakter blijft.

2. Aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid 8.6. wordt voldaan

In het bestemmingsplan is in artikel 8.6. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee een woonbestemming kan worden omgezet naar een agrarische bestemming. Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan:

- Er is (op termijn) sprake van een volwaardige duurzame grondgebonden agrarisch bedrijf. Het bedrijfsplan bevat voldoende informatie en wordt als reëel en uitvoerbaar beschouwd;
- De oppervlakte van het nieuwe bouwvlak blijft onder de maximaal toegestane oppervlakte van 2,0 ha. Het bouwvlak sluit aan bij de schaal en omvang van de paardenfokkerij.
- De aanwezige landschapswaarden worden niet geschaad en de landschappelijke inpassing is verwoord in een ruimtelijk kwaliteitsplan. De nieuw te bouwen loods vindt onder andere aansluiting bij bestaande agrarische bebouwing van een naast gelegen agrarisch bedrijf, waardoor de paardenfokkerij niet solo in het landschap komt te liggen. Verder wordt de loods aan de buitenzijde landschappelijk ingepast aan de hand van streekeigenbeplanting.
- De gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden niet beperkt. Er wordt onder andere voldaan aan de wettelijke minimale milieunormen.
- Ten aanzien van het stand-still principe zijn in het wijzigingsplan maatregelen uitgewerkt ter voorkoming van verslechtering van de grondwaterkwaliteit en voorkoming vergroten risico's op verontreiniging grondwater.

De hierboven genoemde voorwaarden zijn verder uitgewerkt in het bedrijfsplan en wijzigingsplan.

3. Provincie Overijssel is akkoord met de plannen

Provincie Overijssel heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg akkoord gegeven op de plannen. Met Vitens is afstemming gezocht en Vitens sluit zich aan bij het provinciaal standpunt. Van het Waterschap is geen reactie ontvangen.

4. Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Op 17 juli en 18 juli 2018 zijn er twee zienswijzen ontvangen van de bewoners van De Haar 2 en De Haar 4 in Witharen. Bewoner van De Haar 4 is tegen de plannen en de bewoner van De Haar 2 heeft aandachtspunten beschreven. De zienswijzen zijn in het zienswijzenverslag samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De zienswijzen van de bewoners worden niet overgenomen en verwezen wordt naar het zienswijzenverslag. Wel zijn er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Het bevat de volgende wijzigingen:

- I. In de regels is het maximum aantal te houden paarden op 25 vastgesteld;
- II. In de toelichting is de paragraaf 'Agro and Food' toegevoegd en vormt een aanvulling op het provinciaal beleid;
- III. In de toelichting is bij de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid art 8.6, punt G geschrapt, aangezien deze is komen te vervallen met de bestemmingsplanherziening Buitengebied 2013-1 uit 2013.

Risico's

In dit stadium kan er beroep worden ingediend bij de Raad van State. Er is kans dat er beroep wordt ingesteld bij de Raad van State, omdat de bewoner van De Haar 4 tegen de plannen is.

Financiën

Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins is geregeld:

1. op basis van de Legesverordening worden de leges voor een wijzigingsplan bij de initiatiefnemer in rekening gebracht;
2. met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten.

In de planschadeovereenkomst is geregeld dat de kosten die eventueel kunnen ontstaan als de gemeente moet tegemoetkomen in de schade die ontstaat door het wijzigingsplan, kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie

De vaststelling van het wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging De Haar 6, Witharen" wordt bekend gemaakt in het OmmerNieuws, Staatscourant en het digitale plan wordt beschikbaar gesteld op de landelijke website ruimtelijkeplannen.nl. De plannen worden in het kader van de beroepstermijn 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Raad van State.

Bijlagen

- Notitie zienswijzen wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging De Haar 6, Witharen"
- Vaststellingsbesluit
- Vastgesteld wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging De Haar 6, Witharen"
- Bedrijfsplan Paardenhouderij Van Beesten (NIET OPENBAAR)
- Bijlagen bedrijfsplan (NIET OPENBAAR)

Notitie Zienswijzen Wijzigingsplan "Buitengebied, wijziging De Haar 6, Witharen"

Inleiding

Het ontwerp van het wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging De Haar 6, Witharen' heeft vanaf donderdag 7 juni 2018 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen aan het college van burgemeester en wethouders kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn binnengekomen op 17 en 18 juli 2018. De zienswijzen zijn op tijd ingediend en ontvankelijk.

De ingekomen zienswijzen zijn ingediend door een bewoner van De Haar 4 die direct naast het perceel De Haar 6 woont (indiener 1). Indiener 2 is een bewoner die vanaf De Haar 6 gerekend, drie erven verder op woont met een afstand van meer dan 200 meter.

Indiener 1 is tegen de ontwikkeling die plaatsvindt op De Haar 6. Indiener 2 heeft met dezelfde argumenten (die ook voorkomen in de zienswijze van indiener 1) aandachtspunten beschreven in zijn zienswijze.

De zienswijzen zijn samengevat in inhoudelijke opmerkingen. De inhoudelijke samengevatte opmerkingen zijn genummerd en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De Wet bescherming persoonsgegevens is van toepassing op het digitale wijzigingsplan met bijbehorende bijlagen. Namen van personen zijn geanonimiseerd.

Opmerkingen zienswijzen samengevat en gemeentelijke reactie:

- 1. Er is niet gebruik gemaakt van bestaande bebouwing in Ommen** (beide indieners)
De voorgenomen ontwikkeling op De Haar 6 is in strijd met het provinciaal beleid volgens de indieners, omdat er niet zuinig en zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte (er wordt verwezen naar artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening). Indiener 1 is van mening dat de paardenfokkerij in bestaande bebouwing elders in de gemeente Ommen (leegstaande manege en een perceel met een werktuigenberging worden genoemd) gevestigd kan worden.

- Ad.1.** Beleidsmatig is de omzetting van een woonbestemming naar een agrarische bestemming mogelijk, want in het bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid (art. 8.6.) opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid stelt een aantal voorwaarden. Gebruik maken van leegstaande agrarische bebouwing elders is geen verplichting in de wijzigingsbevoegdheid. Artikel 2.1.4. van de Omgevingsverordening gaat uit van duurzaam en bestendig gebruik van de ruimte. Op het perceel De Haar 6 is een woonerf gelegen waar hobbymatig paarden worden gehouden. Op het bestaande erf is geen bestaande bebouwing aanwezig om een paardenfokkerij te beginnen en daarom is de bouw van een nieuwe loods nodig. Er is geen sprake van een nieuw erf, omdat op een bestaand erf de paardenfokkerij wordt opgebouwd. Er wordt geen extra erf toegevoegd in het buitengebied van Ommen. Het agro en food beleid van provincie Overijssel ontbreekt in de toelichting. Deze wordt ambtshalve aangevuld in de toelichting.

In het kader van vooroverleg zijn de plannen voorgelegd aan provincie Overijssel. Er is geen aanleiding dat er provinciale belangen worden geschaad, aangezien provincie Overijssel heeft aangegeven geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen.

Er is niet gekozen om bestaande bebouwing elders te gebruiken, omdat op het perceel De Haar 6 er sprake zal zijn van een productiegerichte paardenhouderij. Dat houdt een paardenhouderij in waarbij uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden

verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden.

Een manege (zoals bijvoorbeeld aan de Stouwe 4) valt onder gebruiksgerichte paardenhouderij: Een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone.

Beleidsmatig is het onderscheid gemaakt in een manege en een paardenfokkerij, omdat productiegerichte paardenhouderijen (fokkerijen) als agrarisch bedrijf zijn te beschouwen en daarmee bij recht hun plaats verdienen in het buitengebied. Een agrarische bestemming toekennen aan het perceel De Haar 6, past daarom beleidsmatig. Er zijn geen dringende redenen om uit te wijken naar andere locaties.

2. Er zijn geen sociaal-economische en maatschappelijke redenen bestaan voor het toestaan van een paardenfokkerij. (indiener 1)

Ad.2. De realisatie van een loods ten behoeve van een paardenfokkerij past in het gebied ter plaatse, omdat de paardenfokkerij bedrijfsmatig wordt opgericht. Het is daarmee een economische ontwikkeling. Het buitengebied is de aangewezen plek voor agrarische bedrijven. De initiatiefnemer is voornemens de paarden te verkopen voor de topsport. Beoefenaars van de paardensport kunnen hierdoor worden voorzien. De paardenfokkerij draagt hierbij aan en dient daarmee een maatschappelijk belang.

3. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet verbeterd. (beide indieners)
De ecologische en landschappelijke waarden worden volgens de indieners niet in voldoende mate gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke impact van het bouwwerk is fors. De enige ruimtelijke versterking bestaat uit een bomenrij van 10 zomereiken ter compensatie van een op te richten ruimte vervuilend bouwwerk van 21 * 60 * 10 meter. Er verdwijnt geen enkel gebouw. Bovendien wordt wat betreft de ruimtelijke kwaliteit de bomensingel aan de westzijde meegerekend. Deze singel staat volledig op de grond van indiener 1. Initiatiefnemer wordt daarmee ontheven van de verplichting om op eigen grond een singel te creëren.

Ad.3. Landschappelijk ligt het perceel De Haar 6 op de grens van het hoger gelegen heideontginningslandschap (dekzandrug) naar het vlakkere gelegen Ommerveld. Het Ommerveld is een jong ontginningslandschap dat eind 19e eeuw is ontstaan nadat de woeste gronden (heide en lokaal hoogveen) ontgonnen werd. Het perceel De Haar 6 ligt aan de zijde van het jong ontginningslandschap. Van oudsher zijn aan de zijde van het jong ontginningslandschap agrarische bedrijven gevestigd. De ontwikkeling van een kleinschalige paardenfokkerij past in het genoemde landschapstype. De paardenfokkerij is begrensd met maximaal 25 paarden, waardoor de paardenfokkerij kleinschalig van karakter blijft.

De realisatie van de loods zorgt niet voor een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, omdat een agrarisch bedrijf niet gebiedsvreemd is in Witharen. Agrarische bedrijven maken met hun bijgebouwen als verschijningsvorm deel uit van het agrarisch landschap. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen vindt de loods aansluiting bij de bestaande agrarische schuren van het perceel De Haar 4 (die ook al het landschap voor indiener 2 sterk bepalen). Door aansluiting te vinden bij de bestaande schuren, wordt er aan de kant van De Haar 6 een bomenrij geplant. Aan de zijde van De Haar 6 blijft een kijklijn naar het achterveld bestaan. Door aansluiting te vinden met de bestaande groenstructuur ter plaatse en de bebouwingsstructuur (ongeacht eigenaar), is er voldoende naar de landschappelijke inpassing gekeken. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit geborgd. Het plan geeft geen aanleiding om bebouwing te slopen, omdat de wijzigingsbevoegdheid geen sanering inhoud, zoals wel het geval is bij bijvoorbeeld een rood voor rood plan.

4. Er is geen sprake van een duurzaam en volwaardig agrarisch bedrijf/ onvoldoende uitvoerbaarheid. (beide indieners)

Volgens indiener 1 is het niet onderbouwd is op welke termijn/tijdsbestek de paardenhouderij wordt opgericht en dat de bedrijfsbestemming ten onrechte op het perceel wordt gelegd.

Volgens beide indieners is er geen sprake van een volwaardig en duurzaam bedrijf, omdat de paarden op een te klein oppervlakte worden gehouden zonder beweiding. Daarnaast vragen de indieners zich af of 35 paarden in 15 paardenboxen gehouden kunnen worden.

Verder verwijzen beide indieners naar de VNG-notitie over paardenhouderij. Volgens de indieners is het perceel en het bouwvlak te klein om een paardenfokkerij met bijbehorende onderdelen te realiseren.

Ad.4. Een bedrijfsbestemming is niet aan de orde, wel een agrarische bestemming ten behoeve van een paardenfokkerij. Op termijn zal een volwaardig agrarisch bedrijf ontstaan en dat is aangetoond middels het bedrijfsplan.

Het klopt dat er pas op langer termijn sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Dit heeft er mee te maken dat de betreffende loods pas na de bestemmingsplanwijziging en na de procedure omgevingsvergunning gebouwd kan worden. Wanneer de loods is gerealiseerd en de paarden gebruik maken van de loods, kan er pas sprake zijn van een feitelijk gerealiseerd volwaardig en duurzaam bedrijf. In het bedrijfsplan wordt er vanuit gegaan dat drie jaar nodig is om tot 25 paarden te komen.

In het bedrijfsplan staat dat er 25 paarden gehouden gaan worden. Hierop zijn de regels van het wijzigingsplan aangepast: er kunnen maximaal 25 paarden worden gehouden.

Voor de paarden worden in de nieuwe hal 15 boxen gerealiseerd. In deze 15 boxen kunnen maximaal 25 paarden (inclusief veulens) worden gehuisvest.

Gezien de beperkte hoeveelheid paarden (max. 25) en het feit dat de loods past binnen het agrarisch bouwvlak, kan het bouwvlak ook kleiner dan de genoemde maatvoeringen in de VNG-notitie. Voor wat betreft paddocks: de initiatiefnemer is niet verplicht om 25 paddocks aan te leggen, omdat de paarden niet tegelijk buiten hoeven te lopen. Een gedeelte van de paarden kan ook op stal staan of elders weiden, waardoor 25 paddocks niet persé noodzakelijk zijn op het perceel De Haar 6.

De loods biedt voldoende huisvesting plekken voor 25 paarden. Maximale bezetting van de loods is belangrijk als de winter zich voordoet, wanneer de paarden niet kunnen worden geweid. In de beoogde bedrijfsvoering worden volgens de initiatiefnemer maximaal 6 paarden gelijktijdig getraind en afgericht. Voor deze werkzaamheden is binnen de inrichting een binnenbak en een stapmolen alsmede een uitloopweide beschikbaar. Deze uitloopweide bevindt zich naast / achter de nieuwe hal. Het perceel De Haar 6 heeft een oppervlakte van ongeveer 1,2 hectare. Binnen dit perceel is afdoende ruimte beschikbaar voor de genoemde doeleinden en activiteiten. Paarden die niet worden getraind of afgericht, zoals drachtige merries of merries met veulens, afgetrainde paarden verblijven (continue) in de aanwezige loods of worden elders geweid. Voor het weiden van deze paarden heeft de initiatiefnemer ook diverse weilanden elders (ook van derden) met voldoende oppervlakte tot zijn beschikking. Daarom is er wel sprake van beweidingsmogelijkheden en voldoende ruimte voor dierenwelzijn. In deze weilanden worden de paarden, met uitzondering van een zeer strenge winterperiode, dag- en nacht geweid.

5. Het is niet uitgesloten dat de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf van indiener 1 worden beperkt door dit plan.

Indiener 1 vreest dat de te bouwen lange en relatief hoge loods op korte afstand van zijn stallen, problemen zal geven met betrekking tot de natuurlijke ventilatie in zijn stallen.

Ad.5. Het perceel van indiener 1 heeft een agrarische bestemming. Op het perceel is een intensieve veehouderij gelegen. De bestemming van De Haar 6 wordt gewijzigd van wonen naar een agrarische bestemming.

De maximale planologische mogelijkheden worden niet geschaad van indiener 1. Op het perceel De Haar 4 ligt een agrarische bestemming. De omzetting van de woonbestemming naar een agrarische bestemming op het perceel De Haar 6 past beleidsmatig, omdat twee agrarische bestemmingen naast elkaar komen te liggen. De omzetting van de woonbestemming naar een agrarische bestemming vormt geen extra belemmering voor de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf van indiener 1, omdat met huidige uitbreidingsplannen van het perceel De Haar 4, indiener 1 ook al rekening moet houden met de burgerwoning/woonbestemming op het perceel De Haar 6.

Het perceel van indiener 2 (De Haar 2) heeft een woonbestemming en de burgerwoning ligt op een afstand van ruim 200 meter van het plangebied van De Haar 6. Indiener 2 wordt eveneens niet in zijn belang aangetast. Bovendien ligt het bedrijf De Haar 4 er ook nog tussen.

Ten aanzien van de opmerking van indiener 1 dat het college niet heeft getoetst aan de onderlinge afstand tussen de te realiseren loods en de stallen van indiener 1. Er gelden geen wettelijke vastgestelde afstanden tussen onderlinge agrarische bouwvlakken en stallen. Het betreft daarnaast een paardenfokkerij en geen intensief landbouwbedrijf, zoals het geval is bij pluimveebedrijven of varkensbedrijven, waarbij significant uitstoot van fijnstof te verwachten is.

6. Het voorliggende plan voldoet niet aan het gestelde in artikel 37 (beide indieners)

Artikel 37 beoogt te voorkomen dat veehouderij bedrijven nu of in de toekomst, belemmeringen ondervinden van burgerwoningen die niet tot het eigen agrarisch bedrijf behoren. Deze voorwaarde dient bij de bestemmingswijziging te worden uitgelegd vanuit het perspectief van de huidige eigenaren van woningen binnen een straal van 100 meter van het nieuw te realiseren agrarisch bouwvlak. Hun toekomstige (ver)bouwplannen worden immers met de vestiging van een agrarisch bouwvlak gelimiteerd. Er liggen twee woningen binnen deze straal. De Haar 6a en De Haar 8.

Ad.6. In de herziening van de regels uit 2013 blijkt dat deze voorwaarde is komen te vervallen. Dat betekent dat voor het wijzigingsplan niet getoetst hoeft te worden aan deze voorwaarde. De toelichting wordt hierop op aangepast.

Overigens is artikel 37 bedoeld om een belangenafweging mogelijk te maken. Belangenafweging houdt in dat personen met burgerwoningen niet onevenredig worden belemmerd in hun bouw mogelijkheden door een agrarisch bedrijf. Voor wat betreft de percelen De Haar 6a en De Haar 8: Aan de minimale afstanden van 50 meter wordt voldaan, waardoor de omliggende bestemmingen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Indiener 1 van de zienswijze wordt vanwege zijn bedrijfswoning en agrarische bestemming niet belemmerd door de vestiging van de paardenfokkerij en indiener 2 ligt met zijn burgerwoning op een afstand van meer dan 200 meter vanaf het plangebied, waardoor indiener 2 eveneens niet wordt belemmerd. Voor indiener 2 geldt: dat het agrarisch bedrijf van indiener 1 er ook nog tussen ligt.

- 7. Het bodemonderzoek ontbreekt** (beide indieners)
Indieners zijn van mening dat het verzorgen van dieren langer dan 2 uur duurt en dat daarom een bodemonderzoek uitgevoerd moet worden.

Ad.7. Het is realistisch dat er een bodemonderzoek uitgevoerd moet worden, omdat er een nieuwe loods wordt gebouwd. Het bodemonderzoek is verplicht bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de loods. Wanneer de aanvraag omgevingsvergunning wordt voorbereid, kan de initiatiefnemer het bodemonderzoek uitvoeren. Op basis van de geschiedenis van het erf hebben wij geen signalen dat de bodem zodanig verontreinigd is, dat de planwijziging niet doorgevoerd kan worden.

- 8. Er is nog veel onduidelijk is over de uit te oefenen activiteiten op het perceel De Haar 6** (indiener 1)

Uit de inschrijving bij de KvK blijkt dat sinds 1 februari 2010 op dit perceel een aanhangwagenhandel en reparatieservice te zijn gevestigd. Een paardenfokkerij is niet aangegeven. Wel een paardrij-instructie aan huis of op locatie.

Als het africhten van paarden van derden wordt toegestaan, heeft dit een verkeersaantrekkende werking en dient uw college nader onderzoek te doen naar het aspect verkeer. Ook het aspect geluid kan een rol spelen, als - bijvoorbeeld in de avonduren - training wordt gegeven met behulp van geluidsapparatuur.

Bovendien is er volgens de indieners sinds 2010 een handel in paardentrailers en aanhangwagens gevestigd aan De Haar 6, die in strijd is met zowel de huidige als toekomstige bestemming. De indieners vragen zich af hoe de gemeente hiermee omgaat.

- Ad.8.** De regels van de huidige en de toekomstige bestemming op De Haar 6 bieden geen mogelijkheden voor paardentrailer- en aanhangwagenhandel. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat hij 3 jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan en omgevingsvergunning de paardentrailerhandel afbouwt en definitief beëindigt. Drie jaar is nodig om de paardenfokkerij te realiseren.

Het wijzigingsplan maakt een paardenfokkerij mogelijk op het perceel De Haar 6. Een paardenfokkerij is dan ook het uitgangspunt volgens de regels van het wijzigingsplan. Volgens de inleidende regels van de geconsolideerde versie van het bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2013-1 wordt een paardenfokkerij op de volgende wijze uitgelegd: een paardenfokkerij is een agrarisch bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen van paarden alsmede het africhten, trainen en verhandelen van ter plaatse gefokte paarden; onder paardenfokkerij wordt niet verstaan paardenstalling van derden en manege.

Aspect verkeer

Aangezien er geen manege en paardenstalling van paarden van derden plaats vindt, zal er geen onevenredige verkeerstrekkende werking plaatsvinden. De verkeersbewegingen nemen wel toe, maar niet onevenredig, omdat de verwachte verkeersbewegingen (af en toe paarden vervoeren naar weilanden elders) hoort bij deze bedrijfsvoering. De verkeersbewegingen leiden niet tot onevenredige overlast voor de percelen De Haar 4 en De Haar 2. De bewoners van de genoemde percelen hebben namelijk vanuit hun woningen geen direct zicht op de inrit van De Haar 6. Vanuit de woning op het perceel De Haar 4 wordt het zicht op de inrit van De Haar 6 namelijk weggenomen door de schuren die op het erf De Haar 4 staan. Doordat de schuren van indiener 1 het zicht ontnemen, is er bijvoorbeeld geen sprake van schijnende koplampen in de ruit van de woning van indiener 1. Het perceel van indiener 2 (De Haar 2) ligt op een afstand van ruim 200 meter, waarbij het bedrijf De Haar 4 en het perceel De Haar 2a er tussen ligt. Ook voor

dit perceel geldt dat er geen onevenredige overlast zal plaatsvinden. Er zijn geen verdere maatregelen nodig.

Aspect geluid

Een paardenfokkerij/-stoeterij valt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' onder 'Fokken en houden van overige graasdieren - paardenfokkerijen'. Het valt als functie in milieucategorie 3.1, met als grootste richtafstand 50 meter voor het aspect geur. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt er een richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof (o.a. fijnstof) en geluid en 0 meter voor het aspect gevaar. Er wordt voldaan aan de wettelijke afstanden.

- 9. Gemeentelijk omgevingsplan is op alle punten niet voldaan** (beide indieners)
- a. Het tijdig informeren van belanghebbenden over een voorgenomen initiatieven;
 - b. Het verkrijgen van acceptatie/draagvlak voor het initiatief bij belanghebbende partijen;
 - c. Het aantoonbaar op duurzame wijze realiseren van het voorgenomen initiatief;
 - d. Het vanuit het initiatief bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit;
 - e. Het vanuit het initiatief bijdragen (Noaberschap) aan de leefbaarheid van wijk of buurt;
 - f. Het adequaat compenseren van negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

Ad.ga. Er is voldaan aan punt a: het tijdig informeren van belanghebbenden over voorgenomen initiatieven.

Bewoner van De Haar 4 heeft zich medio 2017 gemeld bij de balie van het gemeentehuis Ommen omtrent de plannen van De Haar 6. Het moment van melden heeft plaats gevonden ten tijde dat het concept wijzigingsplan werd opgesteld. Er is bijvoorbeeld geen sprake dat indiener 1 pas is geïnformeerd tijdens de ontwerp terinzagelegging. Vervolgens hebben in november 2017 ten tijde van het voorbereiden van het concept wijzigingsplan ambtelijke gesprekken plaats gevonden over de plannen met zowel indiener 1 als de initiatiefnemer. Gezien deze gebeurtenissen, is er wel voldaan aan het tijdig informeren van belanghebbenden over voorgenomen initiatieven.

Ten aanzien van indiener 2. Indiener 2 is geen directe omwonende zoals indiener 1, omdat de afstand tussen indiener 2 en het plangebied De Haar 6, meer dan 200 meter bedraagt (met het erf van indiener 1 en een erf van een derde die er nog tussen liggen).

Ad.gb. Er is voldoende inspanning geweest voor het verkrijgen van acceptatie/draagvlak voor het initiatief bij belanghebbenden. Draagvlak creëren betekent niet automatisch dat iedereen het eens wordt met de plannen. Bij draagvlak verwerven gaat het om de inspanning/poging om tot draagvlak te komen. Er is onder andere aan de initiatiefnemer gevraagd op welke wijze zij draagvlak hebben verworven. Deze informatie is door de initiatiefnemer aangeleverd en naar waarheid ondertekend.

Zoals bij a geschreven hebben er ook ambtelijke gesprekken plaats gevonden met zowel de initiatiefnemer als indiener 1 afzonderlijk. Ondanks deze gesprekken blijft indiener 1 tegen de plannen. Hierdoor zijn wij van mening dat er voldoende inzet is geweest op het verkrijgen van acceptatie en draagvlak.

Ad.gc. Zie antwoord bij Ad.4. omtrent duurzaam en volwaardig bedrijf.

Ten aanzien van het gebruik van duurzame materialen voor de loods. In een toekomstige aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of de hal voldoet aan de eisen. In de toelichting van het wijzigingsplan wordt gemeld dat de hal wordt uitgevoerd in een donkere kleurstelling met materialen die niet glimmen en passen in een agrarisch cultuurlandschap. Opvallende elementen als witte deuren, dakvlakken of andere bouwkundige elementen worden niet gebruikt.

Ad.gd. Zoals eerder in het zienswijzenverslag, bij antwoord 3 genoemd: Landschappelijk ligt het perceel De Haar 6 op de grens van het hoger gelegen heideontginningslandschap (dekzandrug) naar het vlakke gelegen Ommerveld. Het Ommerveld is een jong ontginningslandschap. Het perceel De Haar 6 ligt aan de zijde van het jong ontginningslandschap. Van oudsher zijn aan de zijde van het jong ontginningslandschap agrarische bedrijven gevestigd. De ontwikkeling van een kleinschalige paardenfokkerij past in het genoemde landschapstype.

De paardenfokkerij is begrensd met maximaal 25 paarden, waardoor de paardenfokkerij kleinschalig van karakter blijft. De verwachting is dat de paardenfokkerij geen zodanige emissie-uitstoot heeft zoals het geval is bij een intensief landbouw bedrijf (pluimveebedrijf en varkensbedrijf). Paarden worden gefokt voor de paardensport, waardoor er ook een maatschappelijk belang is. De loods past bij de omvang van het bedrijf en hoort in het buitengebied van Ommen en vindt aansluiting bij overige agrarische bebouwing. Kortom, de ontwikkeling draagt voldoende bij aan de omgevingskwaliteit.

Ad.ge. Het plan draagt in zijn totaliteit bij aan de leefbaarheid. Het initiatief draagt bij aan het economisch vitaal houden van het buitengebied Ommen. In het buitengebied is er ruimte voor agrarische bedrijven. Zoals als eerder genoemd betreft het een betrekkelijk kleinschalige paardenfokkerij. Er is geen sprake van een pluimveebedrijf of varkensbedrijf, waarbij de omgeving significant te maken krijgt met emissie. Er wordt aan de milieunormen voldaan. Kortom, er is ook voldoende rekening gehouden met het woon/ leefklimaat.

Ad.gf. Zie A.D. 5 en ga – ge. Er zijn geen maatregelen nodig, omdat het plan past in het beleid en er voldaan wordt aan de onderlinge tussenafstanden. Indieners worden door de omzetting van de woonbestemming naar een agrarische bestemming niet belemmerd in hun maximale planologische mogelijkheden. Het perceel De Haar 4 van indiener 1 heeft al een agrarische bestemming door de omzetting van de woonbestemming naar een agrarische bestemming op het perceel De Haar 6, wordt hij niet meer belemmerd in zijn maximale planologische mogelijkheden, omdat de huidige woonbestemming van De Haar 6 al een belemmering vormt. Indiener 2, wonende aan De Haar 2 woont op een afstand van meer dan 200 meter vanaf het perceel De Haar 6 en wordt eveneens niet in zijn maximale planologische mogelijkheden belemmerd. Verder wordt voldaan aan de minimale afstanden milieuzonering.

Conclusie:

De zienswijzen leiden tot de aanpassing van de regels, in die zin dat, het maximum aantal paarden op 25 wordt gezet. Hiermee is een omissie verholpen. De toelichting wordt aangevuld met de agro en food onderbouwing en voorwaarde G (Artikel 37-39) die als voorwaarde is genoemd in de toelichting bij de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid 8.6. wordt uit de toelichting geschrapt.