

Bijlage 4 Zienswijzennota bestemmingsplan Meeuwenweg 9 te Zuidwolde

Bestemmingsplan Meeuwenweg 9, Zuidwolde

Het college van burgemeester en wethouders heeft in januari 2016 in principe besloten medewerking te geven aan het verzoek van de initiatiefnemer voor het veranderen van de bestemming op het perceel Meeuwenweg 9 te Zuidwolde in een bestemming ten behoeve van een agrarisch aanverwante bedrijfsvoering in de vorm van een bijzondere paardenhouderij.

De voorbereiding en uitwerking hebben enige tijd in beslaggenomen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 6 juni 2017 tot en met 16 augustus 2017 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. Dit heeft aanleiding gegeven om bepaalde onderwerpen nader te onderzoeken.

De ontvangen zienswijze is binnen de gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. In voorliggende reactienota is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. Daar waar de reactie gevolgen heeft voor het bestemmingsplan is dit aangegeven.

Zienswijze 1, inwoner Fort

Ingekomen 3 augustus 2017

1A Twijfels bij noodzaak bedrijfshal

Door de initiatiefnemer is aangegeven dat de beoogde bedrijfshal noodzakelijk is omdat vanwege de klimaatsverandering initiatiefnemer slechts een beperkt aantal maanden per jaar het beroep als paardencoach zou kunnen uitvoeren. Volgens reclamant is dit een stelling die ver afstaat van de feitelijke werkelijkheid. In Nederland regent het slechts 7 procent van de tijd. Derhalve is het Nederlandse klimaat uitstekend geschikt voor paardencoaching en dat blijkt ook wel uit het feit dat vrijwel alle paardencoaches alleen gebruik maken van een buitenbak.

Een ander argument dat initiatiefnemer aanvoert is dat de bedrijfshal noodzakelijk is omdat in een buitenbak 'ADHD-kindjes anders teveel prikkels zouden krijgen'. Reclamant vraagt zich af wat voor prikkels dat nu kunnen zijn, want de huidige buitenbak ligt ver van de weg. Het nabij gelegen soortgelijke bedrijf heeft zich al jaren gespecialiseerd in het behandelen van ADHD kinderen. Dit bedrijf beschikt ook niet over een binnenbak en gebruikt voor al haar 'ADHD activiteiten' een buitenbak die direct aan de weg is gelegen.

Reactie gemeente

Door de initiatiefnemer is aangegeven waarom de voorgenomen ontwikkeling wenselijk is. De stelling van reclamant dat in Nederland slechts 7% van de tijd neerslag valt is één van de manieren om naar neerslagcijfers te kijken. Een ander manier om dit inzichtelijk te brengen is te kijken naar hoeveel dagen (etmalen) het in Nederland regent. Overigens is neerslag niet de enige reden om een rijhal te wensen. Ook het temperatuur (kou), lawaai en beperkingen van klant en/of paard zijn redenen om tewerk te gaan met een rijhal.

Hoewel het tweede argument van reclamant niet is gebaseerd op feitelijk onderzoek en een soortgelijk bedrijf als voorbeeld wordt gegeven, begrijpen wij de stelling van reclamant. Voor de beoogde bedrijfsvoering van initiatiefnemer kan aangenomen worden dat een rijhal niet expliciet noodzakelijk is. Echter zoals initiatiefnemer dat ook stelt is dit een cruciale factor voor een efficiënte bedrijfsvoering en op deze wijze voldoende voorzieningen te hebben om de kwaliteiten van initiatiefnemer op een efficiënte manier in te zetten.

1B Financiële uitvoerbaarheid

Reclamant merkt op dat voor het project geen bancaire financiering mogelijk is en geeft aan dat initiatiefnemer vrienden en familie zal benaderen om geld te lenen om zo het beschikbare kapitaal bij

elkaar te sprokkelen. Reclamant vindt dit een uiterst risicovolle constructie die aanvraagster in grote financiële problemen kan brengen als blijkt dat het bedrijf helemaal niet rendeert. Daarnaast is het maar de vraag of initiatiefnemer voldoende kapitaal bijeen kan brengen om tegenvallers tijdens de bouw op te vangen. Hierdoor bestaat het risico dat het dorp Fort straks jarenlang wordt opgescheept met een onafgebouwde bedrijfshal. Tijdens een gesprek tussen reclamant en initiatiefnemer werden volslagen onrealistische voorstellen gedaan met uiterst kostbare oplossingen die beslist niet in aanmerking komen voor mensen zonder budget. Dit blijkt ook uit het ruimtelijk kwaliteitsplan. Tegenover de voorgestelde groenaanpassingen van adviesbureau staat reclamant positief.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze is door de initiatiefnemer het bedrijfsplan nader uitgewerkt en is vervolgens de financiële uitvoerbaarheid daarvan door een advocaten-notarissen kantoor beoordeeld. Hoewel er dus twijfels kunnen bestaan over de exploitatie van het beoogde coachingsbedrijf, wordt op basis van rechtspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak geconcludeerd dat voldoende inzicht is gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan en dat deze geen aanleiding geven voor het oordeel dat de gemeenteraad nu op voorhand in redelijkheid moet inzien dat het plan niet binnen de planperiode van 10 jaar kan worden uitgevoerd.

1C Twijfels over verdienmodel aanvraagster

Reclamant merkt op dat initiatiefnemer geen onderzoek heeft gedaan naar de levensvatbaarheid van haar bedrijf, sterker nog er was nog nooit een klant geweest. Een dusdanig grootschalige ingreep in een dergelijk vroeg stadium voorstellen is volgens reclamant dan meer dan voorbarig en getuigt van weinig realiteitszin. Gezien de geringe activiteiten van het afgelopen jaar op het perceel is de vraag zondermeer gerechtvaardigd of er überhaupt sprake is van reguliere bedrijfsvoering of dat er sprake is van een (uit de hand gelopen) hobby. De stelling van de gemeente dat de bedrijfshal goed is voor de werkgelegenheid lijkt reclamant voorbarig en zij zien ook geen enkele structurele bijdrage hieraan. In een op de website beschikbare folder van de Happy horsefarm worden nog steeds sponsors gezocht o.a. voor realisering van een bedrijfshal. Bovendien bood de initiatiefnemer onlangs nog activiteiten aan tegen kostprijs. Daarnaast geeft initiatiefnemer zelf aan dat de reeds gerealiseerde doelen zijn bekostigd door het inkomen van haar partner. Al met al genoeg redenen om te twifelen bij het verdienmodel van initiatiefnemer. Een fraai bedrijfsplan kan iedereen op laten stellen, het ook in praktijk brengen is een heel ander verhaal en gezien de enorme concurrentie op dit gebied zal rendabele bedrijfsvoering geen gemakkelijke opgave zijn.

Reactie gemeente

Initiatiefnemer heeft wel degelijk nagedacht en onderzoek verricht naar de levensvatbaarheid van haar bedrijf. Dit is op te merken uit het bedrijfsplan en de beoordeling van de financiële uitvoerbaarheid daarvan waar wordt gesproken over een doordacht bedrijfsplan die overzichtelijk is en goed is onderbouwd. Sprake is van een uitdagende- en innovatieve voornemen. Ook de stelling van de gemeente dat de bedrijfshal goed is voor de werkgelegenheid wordt daarin bevestigd. Vaktechnisch beschikt initiatiefnemer over ervaring en voldoende kennis om op een specifieke en unieke wijze therapeutische diensten te leveren. De gemeente is net als reclamant van mening dat soortgelijke initiatieven steeds meer ontstaan. Echter zijn binnen deze sector diverse stromingen en zijn de bedrijfsplannen dan ook niet te vergelijken met elkaar. Door het maatwerk wat door de initiatiefnemer wordt geboden is van concurrentie weinig sprake.

1D Relatief korte terugverdientijd

Mocht na het doorlopen van alle procedures de hal toch warden gerealiseerd dan is initiatiefnemer inmiddels de 55 jaar gepasseerd. Hoewel reclamant de initiatiefnemer van harte een lang en gezond leven toewenst is het maar de vraag hoelang zij in staat is haar beroep uit te oefenen. Paardencoachen

stelt de nodige eisen aan de fysieke gesteldheid. De vraag is of initiatiefnemer in staat zal zijn in die periode de investering terug te verdienen, terwijl zij direct rendement draait als ze zou afzien van de bedrijfshal en bovendien geen enkel financieel risico loopt. Tevens is reclamant van mening dat de relatief korte termijn die initiatiefnemer van haar bedrijfshal gebruik kan maken in geen verhouding staat met blijvende ruimtelijke consequenties.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij naar de reactie op zienswijzen 1B, waarin is aangegeven dat de voorgenomen bedrijfsvoering financieel uitvoerbaar is in de planperiode van 10 jaar.

1E Twijfels omtrent continuïteit activiteiten initiatiefnemer

Initiatiefnemer heeft tijdens haar leven een zeer kleurrijke CV opgebouwd die varieert van barkeepster tot natuurgenezers. Wij twijfelen er aan of het paardencoachen de definitieve 'eindbestemming' is. De kans bestaat o.i. dat door teleurstellende resultaten met paardencoachen weer een geheel nieuw project wordt opgestart en dat de bedrijfshal voor niets is gebouwd.

Reactie gemeente

Gelet op de CV van de initiatiefnemer begrijpen wij de stelling van reclamant. Op basis van het bedrijfsplan is vanuit initiatiefnemer sprake van een lange termijnplanning. Dit houdt echter niet in dat initiatiefnemer in de toekomst geen andere voornemens kan hebben. Of dat komt door teleurstellende resultaten met paardencoachen of door andere wensen, is ruimtelijke gezien niet relevant. Indien dit het geval is zal t.z.t. het nieuwe voornemen worden getoetst en beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat ook met dit voornemen is gebeurd

1F Plan versus kernwaarden omgevingsvisie

Hoewel initiatiefnemer op de buurtbijeenkomst heeft aangegeven dat de schuur niet zichtbaar zou zijn vanaf de weg, blijkt uit het bestemmingsplan dat een nokhoogte van circa tien meter tot de mogelijkheden behoort. Dit staat volgens reclamant haaks op de kernwaarden landschap, menselijke maat, oorspronkelijkheid, authenticiteit en kleinschaligheid. Dergelijke proporties horen thuis op een industrieterrein en niet op een keuterij tegenover de bebouwde kom.

Reactie gemeente

Voor de beoogde ontwikkeling is als voorwaarde meegegeven om de bebouwing op het perceel te clusteren. Dit heeft dan ook een doorwerking gekregen in het ontwerp. De nieuwe rijhal zal door zijn omvang inderdaad opvallen in het landschap. Hierdoor gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een adequate landschappelijke inpassing. De beoogde rijhal past overigens wel in het bebouwingsbeeld. Via een inrichtingsschets conform het Landschappelijke Ontwikkelingskader is aangetoond dat de rijhal en het nieuwe vergrote erf voldoende zijn ingepast.

Naar aanleiding van het verzoek van initiatiefnemer is dit door de gemeente beoordeeld. Tijdens die beoordeling is aangegeven dat nieuwvestiging van bijzondere paardenhouderijen in principe plaats dienen te vinden op vrijkomende agrarische percelen. Dit vanwege de duidelijke relatie met het landelijk gebied en het beleid binnen de gemeente. Vanwege het ruimtebeslag (stallen, rijbakken, rijhal, weides) kunnen dergelijke bedrijven niet in het dorp c.q. bedrijventerrein gevestigd worden.

In het geval van initiatiefnemer is echter geen sprake van een nieuwvestiging. Op dit moment worden er al (bedrijfs-)activiteiten (coaching al dan niet met paarden) uitgevoerd en er zijn al middelen aanwezig zoals een coachingsruimte, paardenboxen en een buitenbak. De gevraagde uitbreiding is een logische vervolgstap voor het bedrijf.

1G Paardencoach, hype of beroep met toekomstperspectief

Hoewel uit wetenschappelijke hoek stevige kritiek wordt geuit op het fenomeen paardencoachen" lijkt de opkomst van dit beroep onstuitbaar. Er zijn inmiddels zoveel paardencoachen binnen de gemeente De Wolden dat men zich moet afvragen wie er nou eigenlijk nog een boterham mee kan verdienen. Het feit dat de gemeente De Wolden zich zo nadrukkelijk afficheert als paardengemeente is o.i. geen reden om kritiekloos allerlei ondoordachte plannen met paarden te faciliteren. Bovendien ligt een shake-out binnen de branche voor de hand en grote investeringen zijn daarom uiterst risicovol zeker als blijkt dat paardencoaching toch een hype blijkt te zijn.

Reactie gemeente

Hierbij verwijzen wij naar de reactie op zienswijzen 1C, 1E en 1F