

Van: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>

Verzonden: 15-02-2023 10:52

Aan: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>

Onderwerp: [redacted] naar college

Hola,
Ik ben natuurlijk errug laat, maar ik hoop dat je even door het pfo stuk kan lopen van de [redacted]
Vooral of er geen gekke dingen in staan of dat ik iets mis vanuit handhaving, wat jij er graag bij wilt hebben.
Ik ben de afgelopen weken ziek geweest en wil het toch er graag inrouten (omdat het zo lange doorlooptijd heeft)
Als jij er vandaag nog naar kan kijken, graag.
Dan zet ik het alvast door naar [redacted] Mochten er aanpassingen zijn, dan stuur ik gewoon een nieuwe door.
Het gaat toch eerst naar het MT. Maar dan is het alvast in gang gezet.
Thanks!
Met vriendelijke groet,

[redacted] RO
0228 [redacted] | 06 [redacted]

SED Postadres
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel
(0228) 534 100

De SED organisatie is ontstaan na een ambtelijke fusie tussen de gemeenten:



uw email van: 16 december 2022
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 22 094 dr
betreft: beoordeling volwaardigheid bedrijf
aanvragers: [redacted]
locatie: [redacted] te [redacted]
adviesaanvraag ontvangen: 16 december 2022

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Drechterland

Woerden, 1 februari 2023

Geacht college,

Aanvraag

Uw adviesaanvraag betreft de beoordeling van de volwaardigheid van een paardenhouderij op de locatie als hierboven is vermeld.

U vraagt onze commissie te beoordelen of onderhavig bedrijf als volwaardig kan worden beoordeeld.

Leden van de Agrarische beoordelingscommissie hebben voornoemd bedrijf bezocht op 23 december 2022 en met [redacted] de aanvraag en bedrijfssituatie besproken.

Bestemmingsplan

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Eerste herziening Drechterland Zuid' (gemeente Drechterland). Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch' met nadere aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch-bestaand'. De als 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van houtteelt en bosbouw, bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-bestaand' uitsluitend voor: de bestaande bebouwing waaronder een schuur en een schuilstal met het bestaande gebruik waaronder in pandige opslag, paardenpension en een binnenbak (artikel 3, lid 3.1, onder a., b. en t.).

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden onder meer de volgende regels:

- er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd;
- gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van onder andere: de bestaande gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-bestaand';
- het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bouwvlak of per door

de aanduiding 'relatie' met elkaar verbonden bouwvlakken (artikel 3, lid 3.2.1, onder a., b. sub 3 en f.).

In de begrippen (artikel 1) wordt een productiegerichte paardenhouderij omschreven als een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, waarbij al dan niet in ondergeschikte mate het africhten en de handel van paarden plaatsvindt.

Een volwaardig agrarisch bedrijf wordt omschreven als een agrarisch bedrijf dat:

- a. naar aard en omvang, en
- b. op grond van de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt en waarvan de continuïteit ook op de langere termijn (minimaal 10 jaar) gewaarborgd is. Aan beide criteria, volwaardigheid en continuïteit, moet worden voldaan. Hierbij is uitgangspunt, dat vóór aanvang van de bedrijfsactiviteiten de volwaardigheid is aangetoond.

ad a)

De volwaardigheid naar aard en omvang van het agrarisch bedrijf wordt voornamelijk bepaald door:

- de aard en omvang van het bedrijf, waarbij onder andere van belang zijn: de veebezetting, het beschikbare grondareaal (eigendom/pacht/huur), grootte, aard en inrichting van de bedrijfsgebouwen;
- de mate waarin het agrarisch bedrijf voorziet in het hoofdkomen van het bedrijfshoofd: er moet sprake zijn van een aanvaardbaar inkomen, rekening houdende met investeringen, modernisering, uitbreidingen, e.d.;
- de outillage van het bedrijf;
- eventueel voorziene investeringen.

ad b)

De volwaardigheid van de arbeidsbehoefte wordt voornamelijk bepaald door:

- de arbeidsbehoefte c.q. arbeidsomvang die het agrarische hoofdberoepsbedrijf vergt: deze arbeidsbehoefte c.q. -omvang moet minimaal één arbeidskracht omvatten die qua tijdsbesteding, volledig (voltijds) werkzaam is of zal zijn in het betreffende agrarisch bedrijf;
- het hoofdberoep van het bedrijfshoofd moet agrariër zijn hetgeen onder meer kan blijken uit registratie in de CBS Landbouwtelling, huidige werkkring, opleiding, etc.;
- de beschikbaarheid van de aanvrager voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- de continuïteit van het bedrijf wordt voornamelijk bepaald door:
 - de verzekering dat de continuïteit van het bedrijf, ook op langere termijn (uitgegaan wordt van een periode van minimaal 10 jaar), is verzekerd; hierbij speelt onder andere een rol of het bedrijf een zodanige opzet en omvang heeft dat het perspectief aanwezig is dat het bedrijf als (hoofdberoeps)bedrijf ook op langere termijn kan voortbestaan;
 - bij het beoordelen van de continuïteit vormen de leeftijd, vakkennis, opleiding, achtergrond en ervaring van het bedrijfshoofd en/of eventuele opvolger, alsmede het aanwezig zijn of reeds meewerken van een opvolger, belangrijke gegevens; ook de intentie waarmee de activiteiten worden ondernomen speelt een rol.
- de uiteindelijke beoordeling van de volwaardigheid berust op een weging van de diverse hiervoor genoemde aspecten en factoren in het concrete geval. Zo nodig kan het gemeentebestuur het advies van de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan vragen.

Huidige situatie

Het perceel aan de [redacted] te [redacted] is aanvankelijk in 2020 en 2021 gehuurd en sinds eind 2021 gekocht door de [redacted] ([redacted]). In de periode hiervoor was deze locatie in gebruik als pensionstal met 17 paardenboxen. Deze locatie verkeerde bij aankoop in bedrijfstechnisch verouderde staat en is door de huidige eigenaren duidelijk zichtbaar opgeknapt. Op de locatie beschikken de aanvragers over 2,7 hectare grond in eigendom. Achter de stal zijn paddocks en daarachter is 0,7 hectare ingericht als paardenweitjes. Er is hier verder geen land in gebruik. Het hooi voor de paarden wordt volledig aangekocht.

De aanvragers richten zich op het fokken en opfokken van paarden alsmede op het africhten van paarden ten behoeve van verkoop in het hogere segment. Op dit moment hebben de aanvragers 27 paarden in eigendom, waarvan beide broers elk voor de onverdeelde helft eigenaar zijn. Van de betreffende paarden zijn 15 paarden gehuisvest aan de [redacted] paarden op de locatie aan de [redacted] 6 paarden in Winterswijk en 2 paarden in Berkhout. De jonge paarden worden voor opfok ondergebracht bij derden, zodat ze in een groep socialiseren en opgroeien. Op driejarige leeftijd komen deze paarden weer terug om ze zelf te trainen.

Beide aanvragers hebben een [redacted] respectievelijk [redacted] jaar) die beiden met paarden werken en elk zelfstandig een paardenfokkerij willen runnen, elk met 15 à 17 paarden. Het is uiteindelijk de bedoeling dat de ene [redacted] aan de [redacted] een paardenfokkerij gaat exploiteren en de andere [redacted] aan de [redacted]. Op deze laatste locatie zijn de beoogde plannen ook nog niet gerealiseerd, doordat een eerder afgegeven vergunning wegens bezwaar van een buurman is aangehouden.

Op het perceel zijn de volgende gebouwen en voorzieningen aanwezig:

- rijhal met aansluitend 17 paardenboxen (circa 1.000 m²)
- machineberging en fourage-opslag (circa 220 m²); in gebruik voor stalling van machines en opslag van (ruw)voer
- stapmolen (circa 200 m²)
- stallen (circa 50 m²)
- vaste mestopslagvoorziening (circa 60 m²)
- buitenrijbak (60 x 20 m)
- diverse paddocks

Reden van de aanvraag / plan / nieuwe situatie

De aanvragers willen de bestaande rijhal verlengen van 40 x 20 m naar 60 x 20 m en tevens voorzien van nieuwe wanden en een nieuw dak. Hiernaast wordt een bedrijfswoning aangevraagd in verband met het benodigde toezicht op de paarden.

Gegevens

De gegevens in dit advies zijn gebaseerd op het door de aanvrager ingevulde 'Formulier Bedrijfsgegevens Aanvrager', een overzicht van de paarden die in eigendom zijn alsmede van de verkochte paarden de getoonde verkoopresultaten van de afgelopen jaren, het in december 2022 door [redacted] opgestelde bedrijfsplan inzake bestaande paardenhouderij en de informatie verkregen tijdens het bedrijfsbezoek.

Adviesvraag / beoordeling

U vraagt onze commissie te beoordelen of onderhavig bedrijf als volwaardig kan worden beoordeeld.

Het is nog niet concreet uitgewerkt hoe de uiteindelijke bedrijfsstructuur en [redacted] rechtsvorm gaat worden; dat wordt bekeken als beide locaties gereed zijn. Aan voorliggende plannen wordt reeds jaren gewerkt en het aantal paarden is al gegroeid richting de indertijd beoogde omvang.

Gelet op de kwalitatief hoogwaardige paarden die in eigendom zijn, het africhtingsniveau en de reeds behaalde verkoopresultaten van de afgelopen jaren, de leeftijd, vakkennis en ervaring van de toekomstige bedrijfshoofden is onze commissie van mening dat hier sprake is van een bedrijfsmatige en productiegerichte paardenhouderij, waarbij in potentie sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Conclusie

De paardenhouderij van de [redacted] heeft nog geen concrete bedrijfsstructuur en rechtsvorm. Op basis van de ontwikkelingen in de afgelopen jaren met betrekking tot het aanwezige aantal kwalitatief hoogwaardige paarden alsmede behaalde verkoopresultaten en de aanwezige grond in eigendom is onze commissie van mening dat er in potentie sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Hoogachtend,

Stichting Agrarische Beoordelingscommissie
Namens deze,

[redacted signature]

[redacted] secretaris



RUIMTELIJKE BEOORDELING NIEUWBOUWINITIATIEF PAARDENVERBLIJF + (BEDRIJFS)WONING

 GEMEENTE DRECHTERLAND

10 oktober 2022
BREEM stedenbouw

INTRO

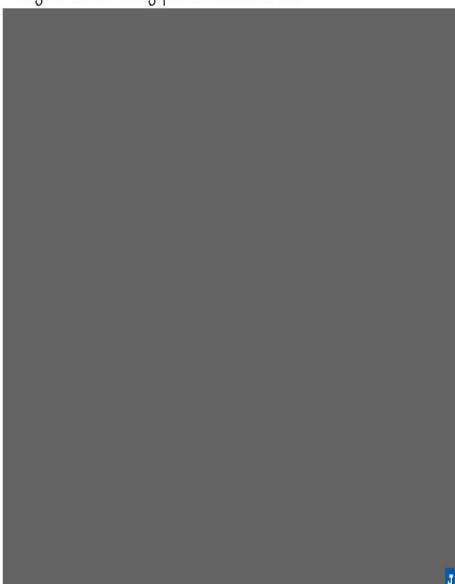
De eigenaar en gebruiker van een perceel aan de [REDACTED] heeft het initiatief uitgesproken om de huidige activiteiten van paardenfokkerij uit te breiden. Hiervoor wordt een uitbreiding van opstallen voorgesteld. Voor het toezicht op het bedrijf wordt voorgesteld een bedrijfswoning te ontwikkelen.

Het initiatief past niet volledig binnen het huidige bestemmingsplan en daarmee wordt het college van burgemeester en wethouders gevraagd om mee te werken aan een aanpassing van het bestemmingsplan.

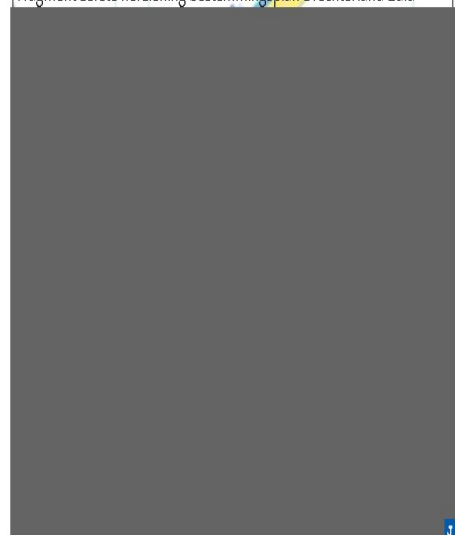
HUIDIGE SITUATIE

Op het perceel zijn reeds gebouwen geplaatst waarvan wordt gezegd dat deze nodig zijn voor het verbeteren van de exploitatie en paardenwelzijn, maar niet passen binnen het huidige bestemmingsplan. Hierover loopt een handhavingszaak.

Fragment bestemmingsplan Drechterland Zuid



Fragment Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid



BEVINDINGEN


De huidige bebouwing en terreininrichting zijn functioneel voor de diverse werkzaamheden bij de paardenfokkerij. De situering van de bebouwing is geclusterd.

De initiatiefnemer wil het bedrijfsgebouw (A.) in zuidelijke richting uitbouwen. Dit sluit aan bij de opzet van het huidige gebouw en zorgt ervoor dat de bebouwing geclusterd blijft. Er hoeft niet verwacht te worden dat deze uitbreiding strijdig is met de gestelde omgevingswaarden zoals in de Landschapsvisie polder Drieban is opgesteld (zie hieronder). Belangrijk onderdeel van de omgevingswaarde is de beleving van de kenmerkende openheid in dit deel van West-Friesland. Uit de analysekaart van de visie blijkt dat de huidige bebouwing niet in kenmerkende zichtlijnen ligt.

analysekaart
polder Drieban

Fragment kaartbeeld Omgevingswaarde
Landschapsvisie polder Drieban

BEVINDINGEN


Het tweede onderdeel van het initiatief betreft de bouw van een (bedrijfs)woning. Vanuit de bedrijfsvoering is dit voorstelbaar. De voorgestelde plek op de kavel kan worden overwogen. Met een plaatsing iets verder in zuidelijke richting (B.) wordt meer aangesloten op de omliggende bebouwing en de bocht in de  ter plekke van de nieuwe woning.



ADVIES

Het initiatief is gebaseerd op het verbeteren van de exploitatie en toezicht op het bedrijf. Hiervoor zijn in de afgelopen tijd een aantal gebouwen geplaatst en wordt nu verzocht mee te werken aan het uitbouwen van een bedrijfsgebouw en het ontwikkelen van een bedrijfswoning.

Voor het uitbouwen van het **bedrijfsgebouw** (A.) is geen ruimtelijk bezwaar. Hieraan kan worden meegewerkt.

Het initiatief om een **bedrijfswoning** (B.) langs de  te situeren is passend bij de opzet van bebouwingslinten in West-Friesland. Bij een erfopzet staat de woning in de meeste gevallen langs de weg en de bijgebouwen cq werkgebouwen achter de woning. De voorgestelde plek op de kavel ligt relatief dicht bij de weg. Om aan te sluiten bij de situering van omliggende bebouwing en de bocht in de weg te geleiden wordt voorgesteld de woning circa 5 meter in zuidelijke richting te plaatsen.

Uit de meegezonden documenten blijkt niet hoe het woonerf gaat worden ingericht. Bij een verdere uitwerking wordt geadviseerd naar de richtlijnen en suggesties in provinciaal beleid en de Landschapsvisie Polder Drieban te kijken. Een aandachtspunt dat op voorhand kan worden meegegeven is het positioneren van de parkeerplekken bij de entree. Het is aan te bevelen het parkeren dat bij de bedrijfswoning hoort lost te koppelen van het **bezoekersparkeren** (C.). De parkeerplekken kunnen meer nabij de woningen worden gesitueerd of, zoals op de tekening aangegeven, aan de entreeweg ter hoogte van de woning.



Ruimtelijke ordening Advies Portefeuillehoudersoverleg

Zaaknummer	35044
Opsteller	[REDACTED] J
Telefoonnummer opsteller	06 [REDACTED] J
Datum	27 februari 2023
Overleg	pfo Domein Ruimte Drechterland
Portefeuillehouder	Marcel ten Have
Afdeling	Ruimtelijke ordening
Onderwerp	Legalisatie uitbreiding stallen en paddocks en realiseren bedrijfswoning [REDACTED] J
Vertrouwelijk	Nee

Samenvatting

De eigenaar en gebruiker van een perceel aan de [REDACTED] J J heeft op 13 februari 2020 een last onder dwangsom ontvangen voor het realiseren of verbouwen van opstallen zonder vergunning. Tegen de last is een zienswijze ingediend door de eigenaar. Na veelvuldig overleg heeft de eigenaar een principeverzoek ingediend om de gebouwen te legaliseren, nogmaals uit te breiden en, voor het toezicht op het bedrijf, wordt voorgesteld een bedrijfswoning te ontwikkelen. De last onder dwangsom is stilgelegd, totdat is besloten op het principeverzoek.

Het initiatief past niet volledig binnen het huidige bestemmingsplan en daarmee wordt het college gevraagd om mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan. Het plan is mogelijk te maken met een omgevingsvergunning met toepassing van een uitgebreide procedure.

Voorgesteld advies

In principe akkoord te gaan met het ingediende plan

Vergaderdoel

Bespreken en instemmen met aanbieden aan B&W.

Aanleiding

Het perceel aan de [REDACTED] J te [REDACTED] J is aanvankelijk in 2020 en 2021 gehuurd en sinds eind 2021 gekocht door de [REDACTED] J. In de periode hiervoor was deze locatie in gebruik als pensionstal met 17 paardenboxen.

Deze locatie verkeerde bij aankoop in bedrijfstechnisch verouderde staat en is door de huidige eigenaren duidelijk zichtbaar opgeknapt. Op de locatie beschikken de aanvragers over 2,7 hectare grond in eigendom. De aanvragers richten zich op het fokken en opfokken van paarden alsmede op het africhten van paarden ten behoeve van verkoop in het hogere segment.

Op dit moment hebben de aanvragers 27 paarden in eigendom. De jonge paarden worden voor opfok ondergebracht bij derden, zodat ze in een groep socialiseren en opgroeien. Op driejarige leeftijd komen deze paarden weer terug om ze zelf te trainen.

Beide aanvragers hebben een [redacted] [redacted] [redacted] die beiden met paarden werken en elk zelfstandig een paardenfokkerij willen runnen, elk met 15 à 17 paarden. Het is uiteindelijk de bedoeling dat één [redacted] aan de [redacted] [redacted] een paardenfokkerij gaat exploiteren en de andere [redacted] aan de [redacted]. Op deze laatste locatie zijn de beoogde plannen nog niet gerealiseerd, wel is het bestemmingsplan in een vergevorderd stadium en zal binnenkort aan het college worden aangeboden voor ter visie legging.

Toelichting

Het perceel ligt binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' en de 'Eerste herziening Drechterland Zuid'. Op het perceel rust de bestemming 'Agrarisch' met nadere aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch-bestaand'.

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden onder meer de volgende regels; er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd, en; gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van onder andere: de bestaande gebouwen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-bestaand'.

De gebouwen worden gedeeltelijk buiten de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-bestaand' gebouwd en is daarom in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is het noodzakelijk te onderzoeken of het bedrijf als 'volwaardig' kan worden aangemerkt, zodat het gebruik in overeenstemming is met de bestemming. Hiertoe is de Agrarische Adviescommissie om advies gevraagd.

Stedenbouw

De huidige bebouwing en terreininrichting zijn functioneel voor de diverse werkzaamheden bij de paardenfokkerij. De situering van de bebouwing is geclusterd. De initiatiefnemer wil het bedrijfsgebouw in zuidelijke richting uitbouwen. Dit sluit aan bij de opzet van het huidige gebouw en zorgt ervoor dat de bebouwing geclusterd blijft. Deze uitbreiding is niet strijdig met de gestelde omgevingswaarden zoals in de Landschapsvisie polder Drieban is opgesteld.

Belangrijk onderdeel van de omgevingswaarde is de beleving van de kenmerkende openheid in dit deel van WestFriesland. Uit de analysekaart van de visie blijkt dat de huidige bebouwing niet in kenmerkende zichtlijnen ligt.

Het tweede onderdeel van het initiatief betreft de bouw van een (bedrijfs)woning. Vanuit de bedrijfsvoering is dit voorstelbaar. De voorgestelde plek op de kavel kan worden overwogen. Met een plaatsing iets verder in zuidelijke richting wordt meer aangesloten op de omliggende bebouwing en de bocht in de [redacted] ter plekke van de nieuwe woning. Dit zal als voorwaarde worden opgenomen in het principe antwoord.

Provincie

De provincie staat open voor ontwikkeling op deze locatie. Wel moet het ingediende plan rekening houden met de ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.59 Ov). Het plan moet conform de ontwikkelprincipes van de leidraad landschap en cultuurhistorie 2018 opgesteld worden. Een bedrijfswoning is mogelijk bij een agrarisch bedrijf. De opmerking van de provincie zal als voorwaarde worden opgenomen in het principe antwoord.

Volwaardig agrarisch bedrijf

Op 1 februari 2023 heeft de Agrarische Adviescommissie haar advies uitgebracht.

De paardenhouderij van de [redacted] [redacted] heeft nog geen concrete bedrijfsstructuur en rechtsvorm. Op basis van de ontwikkelingen in de afgelopen jaren met betrekking tot het aanwezige aantal kwalitatief hoogwaardige paarden alsmede behaalde verkoopresultaten en de aanwezige grond in eigendom is onze commissie van mening dat er in potentie sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Alles in overweging genomen is het verantwoord in principe medewerking te verlenen aan het ingediende principeverzoek. Verdere onderzoeken, behorende bij de uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouwing, zullen uitwijzen of het plan daadwerkelijk kan worden uitgevoerd.

Financiële aspecten/ kosten

Particuliere ontwikkeling. Op dit moment zijn geen andere kosten gemoeid dan de standaardkosten van de behandeling en het inschakelen van een externe stedenbouwkundige. De initiatiefnemer dient leges te betalen voor het in behandeling nemen van dit principeverzoek. De factuur voor het advies van de Agrarische Adviescommissie zal ook door de initiatiefnemer worden voldaan.

Risico's

Met de aanvrager zal een planschadeovereenkomst worden gesloten voor eventuele schade die verhaald kan worden door omwonenden.

Alternatieven

Geen medewerking verlenen aan het principe plan en de last onder dwangsom laten herleven. De illegale uitbreidingen en bebouwingen zullen dan moeten worden verwijderd.

Conclusie

Het plan is ruimtelijk en stedenbouwkundig passend en kan verder worden uitgewerkt, zodat een officiële aanvraag kan worden ingediend.

Verdere procedure

Na akkoord in het college wordt een brief verzonden naar de initiatiefnemer waarbij wij aangeven in principe akkoord te zijn. Wij geven de bovengenoemde voorwaarden mee voor het uitwerken van het plan.

Bijlage

1. Stedenbouwkundig advies d.d. 10-10-2022
2. Advies Agrarische Adviescommissie d.d. 01-02-2023

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

D Art. 5.1 lid 1 sub d

Deze informatie betreft persoonsgegevens als bedoeld in paragraaf 3.1 (bijzondere persoonsgegevens) of paragraaf 3.2 (persoonsgegevens van strafrechtelijke aard) van de UAVG

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen