Gemeente Montfoort

RAADSVOORSTEL
ter besluitvorming in de raad

Zaaknummer	253410	Datum Raadsvergadering	12 februari 2024
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Willeskop 77 en 77c	Datum commissievergadering	29 januari 2024
Portefeuillehouder	Wethouder W. van Wikselaar		
Raadscommissie	Ruimte		

Voorstel
1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en vooroverleg;
2. Het bestemmingsplan "Willeskop 77 en 77c" gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap
Het bestemmingsplan "Willeskop 77 en 77c" voorziet in een planologische regeling voor:
- Het toestaan van handelen in niet ter plaatse gefokte paarden;
- Het toestaan van activiteiten die aansluiten bij een gebruiksgerichte paardenhouderij (niet zijnde een manege) op Willeskop 77c;
- Het legaliseren van bestaande bouwwerken voor de paardenhouderij op het perceel Willeskop 77c, die zijn opgericht buiten het bouwvlak, onder voorwaarde van landschappelijke inpassing.

Een en ander past binnen de Ruimtelijke kaders paardenhouderij Gemeente Montfoort die de gemeente op 13 november 2023 heeft vastgesteld.

Wij stellen voor om dit bestemmingsplan vast te stellen.

Bijlage(n)
1. Nota van zienswijzen en vooroverleg
2. Plankaart
3. Planregels
4. Plantoelichting
5. Bijlage 1 behorende bij de regels en de toelichting (Inpassingsplan paardenhouderij)
6. Bijlage 2 behorende bij de toelichting (Stikstofberekening)
7. Bijlage 3 behorende bij de toelichting (Quickscan beschermde flora en fauna)
8. Bijlage 4 behorende bij de toelichting (Mobiliteitstoets)
9. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 15 november 2023 (geanonimiseerd)

Aanleiding
De eigenaar van perceel Willeskop 77 heeft in 2006 een deel van zijn locatie verkocht aan de huidige eigenaar van Willeskop 77c. Het verkochte is kadastraal afgesplitst met behoud van de mogelijkheden om op beide percelen paarden te houden. Verkoper had daarbij voor ogen dat er op Willeskop 77c alleen een kleinschalige paardenfokkerij zou zijn. De nieuwe eigenaar van Willeskop 77c startte echter een bedrijfsmatige paardenhouderij. Er is een langdurig burenconflict ontstaan. In samenhang daarmee is ook een omvangrijk handhavings- en bestemmingsplandossier ontstaan vanwege gebruiks- en bouwactiviteiten op het perceel Willeskop 77c. Qua handhaving spelen of speelden vooral de volgende zaken.
- Handel in niet zelf gefokte paarden. De gemeenteraad heeft destijds in het bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" binnen de agrarische bestemming volwaardige productiegerichte paardenhouderijen mogelijk gemaakt waarbij uitsluitend of in hoofdzaak het ter

plaatse fokken van paarden voorop staat. Handel in elders gefokte paarden is hierdoor niet (rechtstreeks) toegestaan. Alles wijst erop dat zulke handelsactiviteiten op Willeskop 77c wel plaatsvinden. Het is echter niet gelukt de handhaving te effectueren. Telkens heeft de rechter geoordeeld dat er onvoldoende bewijs was om illegale handelsactiviteiten aan te tonen.

- Het zonder vergunning oprichten van bouwwerken voor de paardenhouderij buiten het bouwvlak. Het gaat hierbij om een paardenbak, een longeercirkel, paddocks en een overkapping bij één van de paddocks. Het door de gemeenteraad op 26 oktober 2015 vastgestelde bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" had de bedoeling om de paardenbak, longeercirkel en paddocks positief te bestemmen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het positief bestemmen hiervan bij uitspraak van 24 mei 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1353) vernietigd ter plaatse van de bestaande paardenbak, voor zover deze de oppervlakte van 800 m² overschrijdt, en ter plaatse van de bestaande longeercirkel en de paddocks. De Raad van State oordeelde namelijk dat de positieve bestemming qua ruimtelijke gevolgen onvoldoende was onderbouwd. De Raad van State heeft de gemeente opgedragen een nieuw besluit te nemen voor dit vernietigde plandeel.
  NB: Bij de voorbereiding van het ontwerp bestemmingsplan is gebleken dat de paardenbak een standaardafmeting heeft van 20 x 40 meter en daarmee een oppervlakte van 800 m2. Anders dan partijen en de Afdeling Bestuursrechtspraak destijds veronderstelden, is de oppervlakte dus niet groter dan 800 m2. Aangezien de Afdeling de positieve bestemming van de paardenbak heeft vernietigd voor zover deze de oppervlakte van 800 m2 overschrijdt, kan worden gesteld dat de bestaande paardenbak al planologisch is toegestaan.
- Manege-activiteiten. De eigenaar van Willeskop 77 stelt dat er op 77c sprake is van manege-activiteiten. Dit is echter niet uit toezicht gebleken. De rechter heeft de gemeente in dit oordeel gevolgd.
- Illegale bewoning. Willeskop 77c deelt het in het bestemmingsplan vastgelegde bouwvlak met Willeskop 77. In het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan. Er bevindt zich al een bedrijfswoning op 77. Dit betekent dat een bedrijfswoning op 77c niet is toegestaan. In het verleden hebben toezichthouders geconstateerd dat er sprake was van woonvoorzieningen op Willeskop 77c. Bij besluit van 9 augustus 2019 is de eigenaar van Willeskop 77c gelast de woonvoorzieningen te verwijderen. Bij controle op 20 februari 2020 is geconstateerd dat de woonvoorzieningen zijn ontmanteld. Hiermee is deze overtreding ongedaan gemaakt. Bij hercontroles is telkens geen bewoning geconstateerd.

Er hebben zich ook handhavingskwesties voorgedaan met betrekking tot het perceel Willeskop 77. Deze kwesties hebben geen betrekking op het bestemmingsplan en blijven hier verder buiten beschouwing.

De Rechtbank heeft op 1 oktober 2020 een uitspraak gedaan over handhavingsverzoeken van de eigenaar van Willeskop 77 met betrekking tot de activiteiten en bouwwerken op Willeskop 77c. Volgens de Rechtbank moest de gemeente beoordelen of er sprake is van een overtreding en zo ja, of de gemeente van zijn bevoegdheid om dan handhavend op te treden ook gebruik wil maken. De Rechtbank gaf de gemeente zes maanden de tijd om het legalisatieonderzoek af te ronden.

Burgemeester en wethouders hebben na de uitspraak van de Rechtbank onderzoek laten doen om een goed onderbouwd besluit te kunnen nemen. Hiervoor is het bureau Mount advies in de arm genomen. Dit bureau is deskundig op het gebied van ruimtelijke ordening en paardenhouderij.

Uit de legalisatie- en bestemmingsplanonderzoeken blijkt dat zowel de handelsactiviteiten als de opgerichte bouwwerken planologisch aanvaardbaar zijn. Burgemeester en wethouders hebben in maart 2021 besloten dit vast te leggen in een ontwerp bestemmingsplan. Hiermee ontstond er een basis voor legalisatie. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 31 maart 2021 tot en met 11 mei 2021. Binnen de gestelde termijn hebben twee partijen zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad heeft op 7 februari 2022 in meerderheid besloten om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Voorafgaand hieraan besloot de gemeenteraad om de voorgestelde kadernotitie 'Ruimtelijke kaders voor de hippische sector' van de agenda te halen.

De eigenaar van Willeskop 77c heeft beroep ingesteld tegen het niet vaststellen van het bestemmingsplan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 15 november 2023 uitspraak gedaan. Het beroep tegen het niet vaststellen van het bestemmingsplan 'Willeskop 77 en 77c' is gegrond verklaard. Het besluit is volgens de Afdeling niet van een deugdelijke motivering voorzien. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft het raadsbesluit van 7 februari 2022 vernietigd. De gemeenteraad zal volgens de Afdeling met inachtneming van de uitspraak opnieuw moeten beoordelen of hij het bestemmingsplan voor Willeskop 77 en 77c wil vaststellen. De raad zal zijn besluit "deugdelijk moeten motiveren aan de hand van ruimtelijk relevante argumenten en hij zal daarbij een inzichtelijke afweging van alle belangen moeten verrichten". Daarbij kan de raad terugvallen op de reeds gevoerde procedure en is het niet noodzakelijk om de gehele procedure van afdeling 3.4 van de Awb opnieuw te doorlopen. Dit laatste betekent dat het bestemmingsplan niet opnieuw in ontwerp ter inzage hoeft te worden gelegd. De Afdeling heeft bepaald dat de gemeenteraad uiterlijk op 1 februari 2024 een nieuw besluit dient te nemen over het bestemmingsplan.

Een raadbesluit vóór 1 februari 2024 was binnen het vergaderschema niet haalbaar. Voorgesteld wordt om 12 februari 2024 een nieuw besluit over het bestemmingsplan te nemen.

De gemeenteraad heeft op 13 november 2023 de Ruimtelijke kaders paardenhouderij Gemeente Montfoort vastgesteld.

In december 2023 hebben we het ontwerpbestemmingsplan '2e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2012' in procedure gebracht. De Ruimtelijke kaders Paardenhouderij Gemeente Montfoort worden hierin vertaald naar de bestemmingsplanregels voor het buitengebied. Voor de locaties Willeskop 77 en 77c wordt een afzonderlijke bestemmingplanprocedure gevolgd omdat deze procedure al in gang was gezet en de Afdeling Bestuursrechtspraak de gemeenteraad heeft opgedragen zo snel mogelijk een nieuw besluit over dit bestemmingsplan te nemen.

Gewenst resultaat
Het gewenste resultaat is om, in lijn met de Ruimtelijke kaders paardenhouderij Gemeente Montfoort, de volgende activiteiten planologisch te regelen:

- Het toestaan van handelen in niet ter plaatse gefokte paarden;
- Het toestaan van activiteiten die aansluiten bij een gebruiksgerichte paardenhouderij (niet zijnde een manege) op Willeskop 77c;
- Het legaliseren van bestaande bouwwerken voor de paardenhouderij op het perceel Willeskop 77c, die zijn opgericht buiten het bouwvlak, onder voorwaarde van landschappelijke inpassing.

Argumenten / Toelichting
Besluitpunt 1: In te stemmen met de Nota van zienswijzen en vooroverleg.
Twee reclamanten hebben zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen en vooroverleg. De Nota is ongewijzigd ten opzichte van het raadsvoorstel dat is behandeld op 7 februari 2022. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in zijn uitspraak van 15 november 2023 gezegd dat er niet opnieuw een zienswijzenprocedure hoeft te worden doorlopen. In paragraaf 2.3 van dit voorstel lichten we toe welke wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) naar aanleiding van de zienswijzen.

We hebben naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan destijds vooroverlegreacties ontvangen van de Veiligheidsregio Utrecht, de provincie en het waterschap. Geen van deze instanties heeft inhoudelijke opmerkingen of bezwaren.

Besluitpunt 2: Het bestemmingsplan "Willeskop 77 en 77c" gewijzigd vast te stellen.
Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad het bevoegd gezag om een bestemmingsplan vast te stellen. Hieronder wordt toegelicht waarom we u voorstellen dit besluit te nemen.

2.1. Onpartijdige beoordeling
In de besluitvorming over bestemmingsplannen gaat het om de vraag welke gebruiksfuncties en welke bebouwing op een locatie planologisch aanvaardbaar zijn. We moeten hierbij een objectieve en zuiver planolo-

gische afweging maken. De gemeente is geen partij in een burenconflict; ook gaat het hier niet om een beoordeling van het doen en laten van individuele eigenaren c.q. de wijze waarop bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden uitgevoerd. Artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht schrijft voor dat een bestuursorgaan zijn taak vervult zonder vooringenomenheid.

2.2. Inhoudelijke argumenten om mee te werken aan het plan
We stellen vanwege de volgende argumenten voor om in te stemmen met het bestemmingsplan.

1. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt een duidelijk en beter handhaafbaar toetsingskader geformuleerd dat past binnen de huidige (landelijke) richtlijnen, de wettelijke kaders en de Ruimtelijke kaders paardenhouderij Gemeente Montfoort.
2. Het bestemmingsplan voldoet ook voor het overige aan een goede ruimtelijke ordening.
3. Kostenverhaal is geregeld.

We lichten deze argumenten hieronder toe.

2.2.1. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt een duidelijk en beter handhaafbaar toetsingskader geformuleerd dat past binnen de huidige (landelijke) richtlijnen, de wettelijke kaders en de Ruimtelijke kaders paardenhouderij Gemeente Montfoort.

De gemeenteraad heeft op 13 november jl. de Ruimtelijke kaders paardenhouderij Gemeente Montfoort vastgesteld. Doel van dit beleidsstuk is:

- Het landschappelijk karakter met de lintbebouwing zoveel mogelijk in stand te laten waarbij de zichtlijnen in stand blijven.
- Verrommeling door paardenhouderij-activiteiten in het buitengebied tegen te gaan.
- Het gemeentelijke beleid beter te laten aansluiten op de VNG-richtlijn 'De paardenhouderij in het omgevingsrecht'.
- Een uniform toetsingskader voor ruimtelijke ordening te hebben; het kader betreft zowel de gebruiksmogelijkheden (welke soorten paardenhouderijen staan we toe?) als de toegestane bouwwerken (onder welke voorwaarden staan we paardenbakken en andere hippische voorzieningen toe?).

Het bestemmingsplan voor Willeskop 77 en 77c past binnen de Ruimtelijke kaders paardenhouderij Gemeente Montfoort en de onderliggende doelen. We lichten dit hieronder toe.

Landschappelijk karakter en tegengaan van verrommeling
De Ruimtelijke kaders paardenhouderij Gemeente Montfoort maken het mogelijk om een paardenbak en overige hippische voorzieningen buiten het bouwvlak toe te staan. Bij de beoordeling van aanvragen wint het bevoegd gezag advies in bij een landschapsdeskundige. Ter voorkoming van een onevenredige aantasting van landschappelijke waarden kan als voorwaarde worden gesteld dat een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld, uitgevoerd en in stand gehouden.

Voor dit bestemmingsplan heeft MTD Landschapsarchitecten onderzoek gedaan naar de ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpassing van alle op dit moment op Willeskop 77c aanwezige bouwwerken. Conclusie is dat de functie en het ruimtegebruik passend zijn op de locatie. De directe omgeving van het perceel kent een vergelijkbare ontwikkeling van verdichting en schaalvergroting, waar met name het aangrenzende perceel van Willeskop 77a een schaal en maat heeft die het gemiddelde van het lint overstijgt. Dit maakt de ontwikkeling van 77c relatief bescheiden en passend bij de afstanden tot het lint van andere bebouwing in de nabijheid. Wel moeten de voorzieningen beter worden ingepast in de omgeving met behulp van landschappelijke elementen. Hiervoor heeft MTD een inrichtingsplan opgesteld. De uitvoering van dit inrichtingsplan is verplicht gesteld in de bestemmingsplanregels. Het onderzoek en het inrichtingsplan maken onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan Willeskop 77 en 77c.

Het bestemmingsplan Willeskop 77 en 77c wijkt af van de in procedure zijnde 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012 (en de Ruimtelijke kaders paardenhouderij Gemeente Montfoort) door voor de paardenbak een maximale afmeting van 800 m2 toe te staan. Het ontwerp van de 2e herziening

bestemmingsplan Buitengebied 2012 laat bedrijfsmatige paardenbakken toe van 1.200 m2. We staan in dit geval slechts 800 m2 toe omdat dit de afmeting is van de bestaande paardenbak op Willeskop 77c en de beoordeling van de landschappelijke aanvaardbaarheid hierop is gebaseerd.

Gebruiksmogelijkheden
De bedrijfsvoering van paardenhouderijen heeft vaak een gemengd karakter. Zo heeft een productiegerichte paardenhouderij soms ook een pensionstal of wordt er individuele instructie gegeven.

Om hier ruimte voor te geven pleit de VNG-richtlijn ervoor het begrip productiegerichte paardenhouderij in bestemmingsplannen te definiëren als: *een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden.* Door in de begripsomschrijving de woorden 'in hoofdzaak' te vermelden, wordt voorkomen dat het gebruiksgericht houden van paarden als nevenactiviteit direct leidt tot strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast pleit de VNG-richtlijn ervoor om gebruiksgerichte paardenhouderij als hoofdactiviteit toe te staan binnen de agrarische bestemming via een aanduiding op de plankaart; hierdoor kan per locatie worden afgewogen of een gebruiksgerichte paardenhouderij als hoofdactiviteit passend is.

De VNG-richtlijn maakt geen onderscheid tussen zelf gefokte paarden en overige paarden. Onder een handelsstal wordt het volgende verstaan: *Een bedrijf kan als handelsstal worden beschouwd indien de omzet uitsluitend of in hoofdzaak wordt behaald uit de in- en verkoop van paarden. In tegenstelling tot de handel in vee en andere veesoorten worden paarden vaak langer aangehouden en niet direct doorverkocht of naar de slacht gebracht. Een handelsstal, met name een sportpaardenhandelsstal, doet veelal eerst aan waardevermeerdering voordat een paard weer doorverkocht wordt.*

Naast productiegerichte paardenhouderijen zijn er gebruiksgerichte paardenhouderijen. De VNG-richtlijn omschrijft die als volgt:
"Bij gebruiksgerichte paardenhouderij staat meer de georganiseerde beoefening van de paardensport centraal. Hierbij kan gedacht worden aan maneges, de meer accommodatiegerichte (niet-grondgebonden) pensionstallen en verenigingsaccommodaties. Naast het geven van instructies aan ruiters en amazones, is er vaak een gelegenheid aanwezig waar een consumptie kan worden genuttigd."

In de Ruimtelijke kaders paardenhouderij Gemeente Montfoort zijn de definities uit de VNG-richtlijn overgenomen. Alle productiegerichte paardenhouderijen inclusief handelsstallen en opfokstallen mogen zich vestigen binnen de bestemmingen 'Agrarisch' of 'Agrarisch – Rivierzone'. Binnen productiegerichte paardenhouderijen worden pensionstallen alleen als nevenactiviteit toegestaan. Gebruiksgerichte paardenhouderijen kunnen eveneens (al dan niet in combinatie met productiegerichte paardenhouderijen) worden toegestaan binnen de bestemmingen 'Agrarisch' of 'Agrarisch – Rivierzone' via een aanduiding op de plankaart of een bij deze bestemmingen opgenomen afwijkingsbevoegdheid; hierdoor kan het bevoegd gezag per locatie afwegen of een gebruiksgerichte paardenhouderij als hoofdactiviteit passend is. We staan daarbij geen verblijfsruimtes toe, anders dan een al volgens het bestemmingsplan toegestane bedrijfswoning, die onder de bescherming van geurregelgeving vallen.

Het bestemmingsplan Willeskop 77 en 77c brengt de gebruiksmogelijkheden voor deze percelen in overeenstemming met de Ruimtelijke kaders paardenhouderij Gemeente Montfoort. Dit betekent dat de handelsactiviteiten op Willeskop 77c geen reden meer zijn om handhavend op te treden. Naast handelsactiviteiten worden ook activiteiten die aansluiten bij een gebruiksgerichte paardenhouderij positief bestemd op de locatie Willeskop 77c. Hierdoor wordt het mogelijk om instructie te geven aan ruiters die van buitenaf komen. Binnen het huidige bestemmingsplan is het enkel mogelijk om instructie te geven aan mensen die de eigen gefokte paarden trainen. In de planregels wordt nadrukkelijk aangegeven dat een manege niet is toegestaan. Wel wordt toegestaan dat op kleine schaal individueel les wordt gegeven en dat derden gebruik mogen maken van de hippische voorzieningen en de paarden. Het legaliseren van deze activiteiten is meegenomen in de mobiliteitstoets. Door enkel individuele lessen mogelijk te maken wordt voorkomen dat er manegeactiviteiten plaatsvinden waarbij groepen mensen komen paardrijden. Onze adviseur Mount advies heeft bij de voorbereiding van het bestemmingsplan contact gezocht met de eigenaren van zowel Willeskop 77 als Willeskop 77c. De eigenaar van Willeskop 77c heeft hierbij de wens geuit om gebruiksgerichte activiteiten te

mogen uitoefenen. Ook de (advocate van de) eigenaar van Willeskop 77 is schriftelijk uitgenodigd om voorstellen te doen voor een passende planologische regeling voor haar cliënt. Hierop hebben we geen reactie mogen ontvangen. Om die reden is alleen voor de locatie Willeskop 77c de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – gebruiksgerichte paardenhouderij" opgenomen waarmee een gebruiksgerichte paardenhouderij wordt toegestaan.

Het valt niet uit te sluiten dat wij in de toekomst nog eens handhavend moeten optreden tegen situaties op Willeskop 77 of 77c, maar wij kunnen ons dan beperken tot zaken waarmee daadwerkelijk een publiek belang is gemoeid. Door de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt duidelijk vastgelegd:

- Welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan;
- Welke landschappelijke inpassing nodig is van de hippische voorzieningen op Willeskop 77c.

2.2.2. Het bestemmingsplan voldoet ook voor het overige aan een goede ruimtelijke ordening.

Zoals gezegd vallen handelsstallen binnen de landelijke VNG-richtlijn en de Ruimtelijke kaders Paardenhouderij Gemeente Montfoort onder productiegerichte paardenhouderijen. De ruimtelijke impact van fokkerijen en andere paardenhouderijen is in essentie vergelijkbaar. Ze hebben dezelfde stal- en buitenruimte en trainingsfaciliteiten nodig. Ook de milieukundige impact blijft gelijk, daar er voor paardenhouderijen in het algemeen geen geuremissiefactor is vastgesteld, maar wordt gewerkt met vaste richtafstanden. Alleen qua verkeersbewegingen is er enig verschil. Uit het mobiliteitsonderzoek dat is uitgevoerd voor dit bestemmingsplan blijkt dat er verkeerskundig geen bezwaar is tegen het toestaan van handelsactiviteiten (en aanvullende gebruiksgerichte paardenhouderij-activiteiten).

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt het door nummers 77 en 77c gedeelde bouwvlak niet uitgebreid. Er is binnen het bouwvlak één bedrijfswoning toegestaan. Deze bevindt zich op nummer 77. Een bedrijfswoning op het perceel Willeskop 77c is daardoor niet mogelijk. Er worden ook geen andere verblijfsruimtes toegestaan die onder de bescherming van geurregelgeving vallen.

2.2.3. Kostenverhaal is geregeld.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gemeente in de uitspraak van 24 mei 2017 opgedragen om een nieuw besluit te nemen over de vernietigde planonderdelen. Hoewel het initiatief voor de reparatie van het bestemmingsplan dus bij de gemeente ligt, is het slechts ten dele redelijk dat de kosten van dit bestemmingsplan ten laste van de gemeente komen.

Ten aanzien van de gebruiksactiviteiten (handelsactiviteiten en gebruiksgerichte paardenhouderij) kan worden gesteld dat hier primair een gemeentelijke opgave ligt. De gemeente heeft destijds in het bestemmingsplan gekozen voor een (achteraf gezien) onnodig beperkende en niet handhaafbare planregeling. Er is alle aanleiding om niet alleen in dit geval, maar ook bij andere paardenhouderijen in toekomstige situaties voor een ruimere regeling te kiezen. We verwijzen hier naar de Ruimtelijke kaders paardenhouderij Gemeente Montfoort. Het onderhavige bestemmingsplan past in de ruimtelijke kaders die we voor de hele gemeente voorstellen.

Met het legaliseren van de bouwwerken is naast het dierenwelzijn primair het belang van de eigenaar van Willeskop 77c gemoeid. Hij heeft diverse bouwwerken aangebracht, zonder de daartoe vereiste omgevingsvergunningen aan te vragen (en in strijd met het bestemmingsplan). Voor het bestemmingsplan moest worden onderzocht of deze bouwactiviteiten/voorzieningen ruimtelijk aanvaardbaar zijn uit oogpunt van landschap, stedenbouw en milieu. We hebben ons op het standpunt gesteld dat de eigenaar verantwoordelijk is voor de plankosten die hiermee gemoeid zijn. Hiertoe is met hem een anterieure overeenkomst gesloten waarin een exploitatiebijdrage is overeengekomen. Ook de financiële risico's zoals planschade zijn geborgd in de overeenkomst.

In deze overeenkomst is uitdrukkelijk bepaald dat college en raad bevoegd zijn om op grond van een onpartijdige beoordeling een voor de eigenaar negatief besluit te nemen. Hij heeft in dat geval geen recht op teruggave van de – inmiddels betaalde – exploitatiebijdrage.

2.3. Zienswijzen
Twee reclamanten hebben zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. We hebben deze zienswijzen beantwoord in de Nota van zienswijzen en vooroverleg. De Nota is ongewijzigd ten opzichte van het raadsbesluit van 7 februari 2022. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in zijn uitspraak van 15 november 2023 gezegd dat er niet opnieuw een zienswijzenprocedure hoeft te worden doorlopen.

De zienswijzen leiden tot de volgende aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan:

- In paragraaf 2.1.2 stond dat dat er op Willeskop 77 13 paarden (inclusief pony's en veulens) mogen worden gehouden. Deze informatie is niet juist. Op grond van een melding uit 2007 mogen 28 paarden en pony's gehouden worden en ook 10 zoogkoeien. De informatie in de plantoelichting is gecorrigeerd. Dit heeft geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.
- In paragraaf 2.2.3 zijn extra toelichtingen opgenomen over welke bedrijfsactiviteiten op Willeskop 77c plaatsvinden en waarom de verschillende hippische voorzieningen nodig zijn voor de bedrijfsvoering.
- Paragrafen 4.9 en 4.11 wordt aangepast in die zin dat de paddocks worden beschouwd als extra dierenverblijven waarvan moet worden beoordeeld of ze qua geurhinder inpasbaar zijn. De paddocks dienen op een afstand van ten minste 25 meter van omliggende woningen (bedrijfs- en/of burgerwoningen) te liggen. Aangezien dit het geval is, vormt het aspect geur geen belemmering.

De zienswijzen leiden verder tot een aanpassing in de planregels:

- Planregel 3.5.5. wordt m.b.t. het individueel lesgeven aangescherpt. In de planregels was al aangegeven dat enkel individueel lesgeven is toegestaan. Hieraan is toegevoegd: "waarbij geldt dat er per paardenbak aan maximaal één ruiter tegelijk les wordt gegeven".

2.4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan
Er zijn ambtshalve wijzigingen aangebracht om te zorgen dat de bestemmingsplanregels voldoen aan provinciale beleidsregels (deze wijzigingen zijn via het bestemmingsplan "Reparatie 1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" ook doorgevoerd in het overige buitengebied):

- In het ontwerpbestemmingsplan was in artikel 3.4.11 van de planregels een regeling opgenomen om te voorzien in tijdelijke woonruimte voor bedrijfsopvolging bij agrarische bedrijven. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft deze bepaling uit het bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012" echter vernietigd in de uitspraak van 24 mei 2017 die ook betrekking had op Willeskop 77c. In het reparatieplan "Reparatie 1e herziening bestemmingsplan buitengebied 2012" wordt de bepaling ingetrokken. De bepaling is ook geschrapt uit het bestemmingsplan voor Willeskop 77 en 77c.
- In het ontwerpbestemmingsplan was de instructieregel voor agrarische bedrijven (artikel 8.1) uit de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht niet goed verwerkt. Ter voldoening aan deze instructieregel:
    - Is aan artikel 3.2.1 het voorschrift toegevoegd (sub h) dat er geen gebouwen mogen worden gerealiseerd voor het stallen van dieren in meer dan één bouwlaag;
    - Is de afwijkingsbevoegdheid geschrapt (artikel 3.4.5 uit het ontwerpbestemmingsplan) voor het splitsen van een agrarische bedrijfswoning met de aanduiding "cultuurhistorische waarden". De Interim Omgevingsverordening van de provincie geeft aan dat er per agrarisch bouwperceel maximaal één bedrijfswoning mag zijn;
    - Is de afwijkingsbevoegdheid geschrapt (artikel 3.6.4, sub e uit het ontwerpbestemmingsplan) voor het toestaan van nevenactiviteiten buiten het bouwvlak.

Er zijn ook wijzigingen in de planregels en de plankaart doorgevoerd om ze zoveel mogelijk in overeenstemming te brengen met de Ruimtelijke kaders paardenhouderij gemeente Montfoort (en de in procedure zijnde 2e herziening bestemmingsplan Buitengebied 2012). Zo is in de planregels onder meer een definitie toegevoegd van het begrip longeercirkel, is de maximale hoogte van lichtmasten verhoogd van 4 naar 6 meter en is een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning drainage aan te leggen voor een paardenbak en paddock. Ook zijn de benamingen van twee gebiedsaanduidingen op de plankaart aangepast:

- De aanduiding 'paardenhouderij' heet nu 'specifieke vorm van agrarisch - gebruiksgerichte paardenhouderij'.
- De aanduiding 'specifiek vorm van recreatie – paardenbak' heet nu 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak'.

Er zijn daarnaast verduidelijkingen aangebracht in de plantoelichting:
- In paragraaf 2.2.3 is duidelijker omschreven waarom er aangesloten moet worden bij de begripsomschrijvingen uit de VNG-richtlijn paardenhouderij in het omgevingsrecht;
- In paragraaf 2.2.5 is duidelijker omschreven dat op Willeskop 77 enkel een productiegebonden paardenhouderij is toegestaan;
- Paragraaf 3.3.5 beschrijft hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de Ruimtelijke kaders paardenhouderij Gemeente Montfoort;
- In paragraaf 4.11 was in de tabel opgenomen dat ten aanzien van de richtafstand van een emissiepunt van een paardenhouderij ten aanzien van een geurgevoelig object, de afstand tussen de paardenhouderij en een burgerwoning 50 meter moet bedragen. Echter op basis van de gemeentelijke geurverordening (vastgesteld 10 oktober 2010) geldt voor burgerwoningen in het buitengebied een vaste afstand van 25 meter. Dit is in de tabel aangepast. De uitkomst van de onderzoeken verandert hierdoor alleen voor de woning aan de Willeskop 138. Deze voldoet nu aan de richtafstand.

2.5. Gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan
Vanwege de aanpassingen van de planregels en de gewijzigde benaming van aanduidingen op de plankaart dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Besluitpunt 3: Geen exploitatieplan vast te stellen
In het kader van de economische uitvoerbaarheid bent u in principe verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor nieuwe bouwplannen, tenzij het kostenverhaal op een andere manier wordt geregeld. Het kostenverhaal voor dit bestemmingsplan is geregeld met een anterieure overeenkomst. Hierin is vastgelegd dat de kosten voor de voorbereiding en uitvoering van het plan voor rekening komen van de eigenaar van Willeskop 77c. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen en alternatieven
Een alternatief is om, mits gemotiveerd, het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit zou kunnen als u bijvoorbeeld vindt dat het bestemmingsplan onvoldoende aansluit op het ruimtelijk beleid of dat niet de juiste processtappen zijn doorlopen. Wij zien geen argumenten om voor dit alternatief te kiezen, aangezien het bestemmingsplan past binnen de Ruimtelijke kaders paardenhouderij Gemeente Montfoort en gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 november 2023.

Financiën
De kosten van de bestemmingsplanprocedure zijn grotendeels op de eigenaar van Willeskop 77c verhaald en voor het overige gedekt uit het reguliere budget voor structuur- en bestemmingsplannen (grootboeknummer 681001).

Planning en aanpak
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit binnen zes weken bekendgemaakt en zal het vastgestelde bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepstermijn.

Communicatie / Participatie
De indieners van zienswijzen en de eigenaren van Willeskop 77 en 77c zijn geïnformeerd over dit raadsvoorstel en de planning.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen
Het gaat om het legaliseren van al bestaande activiteiten. Er is geen directe relatie met duurzaamheid/maatschappelijk verantwoord ondernemen. Er heeft wel een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. Er vinden ten aanzien van de feitelijke situatie geen uitbreidingen plaats. Uit de quickscan blijkt dan ook dat voor de aanwezige flora en fauna nader onderzoek niet noodzakelijk is en er geen maatregelen noodzakelijk zijn.

Toets inclusiviteit
Niet van toepassing.

Montfoort, 9 januari 2024.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,

M.H. van der Veer mr. P.J. van Hartskamp-de Jong

RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 12 februari 2024 heeft de gemeenteraad besloten:
1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen en vooroverleg;
2. Het bestemmingsplan “Willeskop 77 en 77c” gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

de griffier, de voorzitter,

mr. S.G. Meijer mr. P.J. van Hartskamp-de Jong