



Zeldenrust

VROM-advies Projectmanagement



Registratie nr: 2009-04145 (Reg. Dat.: 21/04/2009)
Afd./cluster: RO

1

**Aan burgemeester en wethouders van
Opsterland
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
T.a.v. mw. T. Auwerda
Postbus 10.000
9244 ZP Beetsterzwaag**

Bolsward : 17 april 2009

Ons kenmerk :
Uw kenmerk : 2009-03283
Onderwerp : Voortgang bestemmingsplan
Beekdalhoeve Koningsdiep

Geacht college,

Belanghebbende de familie Oosterwoud heeft met voldoening kennis genomen van het door de raad ingenomen standpunt. Dat standpunt houdt in dat u als college de opdracht heeft gekregen het ontwerp bestemmingsplan Beekdalhoeve Koningsdiep aan te passen op een wijze die de uitbreiding van de rijhal mogelijk maakt.

Aangezien de wens van de uitbreiding van de rijhal bij brief van 17 december 2007 al bij u kenbaar is gemaakt, verzoeken belanghebbenden u de aanpassing van het ontwerp met voorrang af te handelen.

Met betrekking tot uw verzoek om nadere informatie, berichten wij u als volgt.

Inhoud

1. Bedrijfsplan

Tijdens het overleg met uw medewerkster mw. Auwerda is aangegeven dat er binnen uw organisatie enige terughoudendheid is aangaande de (voorgenomen) bedrijfsactiviteiten van belanghebbenden. Die terughoudendheid zou ingegeven worden door met name de frequentie van mutaties in de bedrijfsactiviteiten.

Op basis van de aan u in 2001 gepresenteerde bedrijfsfilosofie¹ kan worden geconstateerd dat belanghebbenden juist uitvoering geven aan die filosofie uit 2001. Toen namelijk zijn de volgende punten al benoemd:

- Basis van het bedrijf is de paardenopfok + pension/stalling;
- Bedrijfsfilosofie is gericht op een geleidelijke groei van deze hoofdtek in combinatie met andere vormen van grondgebruik passend binnen de natuurlijke omgeving;
- Op beperkte schaal is gestart met een graszodenkwekerij;
- Nieuw (anno 2001) is de aanleg van een natuur- en landschapscamping van beperkte omvang welke in combinatie met paardenopfok + pension/stalling een uniek agrotouristisch product levert;

¹ DBF 12 juli 2001, omschrijving bedrijfsplan Beekdalhoeve van juni 2001

2

- Camping zal met aanvullende natuur- en landschapselementen zo goed mogelijk worden ingepast in de landschappelijke omgeving;
- Bedrijfsplan omvat een multi-funktionele bedrijfsvoering (meerdere poten onder het bedrijf) met als 'hardcore' paardenopfok + pension/stalling + kamperen.

Met de natuurontwikkeling van een deel van de agrarische gronden plus een uitbreiding van de bestaande rijhal wordt uitvoering gegeven aan de genoemde bedrijfsfilosofie. De argumenten om aan de uitbreiding van de rijhal medewerking te verlenen zijn concreet benoemd door SAB² te Arnhem.

Voor wat betreft de *noodzaak* is in de landbouw een ontwikkeling in gang gezet waarbij een bedrijf of mee moet in schaalvergroting of verder gaat met verbreding en verdieping. Bedrijven die stil blijven staan in hun ontwikkelingen zijn reeds gestopt of zullen genoodzaakt zijn daarmee t.z.t. te stoppen. Belanghebbende familie Oosterwoud heeft al in 2001 gekozen voor verbreding en verdieping.

Geconstateerd moet worden dat de afgelopen jaren al diverse input aan u is verstrekt aangaande de bedrijfsactiviteiten in relatie tot de *verkeersbewegingen*. Vandaar dat deze toelichting zich beperkt tot navolgende.

Niet elke mutatie, verbreding en/of verdieping van bedrijfsactiviteiten heeft per definitie een toename van verkeersbewegingen tot gevolg. Zoals al eerder schriftelijk is aangegeven is verbreding en verdieping nodig om bestaande klanten te kunnen blijven binden aan het bedrijf. Stilstand is namelijk achteruitgang.

De prognoses voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen bij het bedrijf behoeven niet bijgesteld te worden. Ten eerste is belanghebbende namelijk gestopt met de bedrijfsactiviteit graszodenkwekerij, ten tweede wordt er agrarische grond omgezet in natuurontwikkeling. De afname van het aantal verkeersbewegingen door genoemde maatregelen wordt niet 'gecompenseerd' door de activiteiten annex met de vergroting van de rijhal. Met andere woorden, het aantal verkeersbewegingen neemt eerder af dan toe.

Voor wat betreft het *marktpotentieel en concurrentiepositie* wordt verwezen naar de bedrijfsfilosofie en de toelichting bij noodzaak. Hieraan kan worden toegevoegd dat de Italiaanse rijnschool specifieke kennis en kwaliteiten inbrengt die een aanvulling zijn op en meerwaarde toevoegen aan het voorzieningenniveau van Opsterland. Verder kan in algemene zin worden verwezen naar de ontwikkelingen en trends zoals die zich voordoen in de paardensector en de recreatief toeristische sector en waar de belanghebbenden met hun onderneming naadloos op in spelen. Ontwikkelingen waarbij steeds meer mensen hun vrije tijd aan een paard besteden en het buitengebied bij uitstek geschikt is voor vrijetijdsbesteding. Ontwikkelingen en trends zoals die ook door de raad worden benoemd in de bestuurlijke visie Romte en Ferskaat.³

Met betrekking tot de *arbeidsbehoefte, omzetbegroting en kennis en vaardigheden ondernemer*, wordt navolgende opgemerkt. De afgelopen jaren heeft belanghebbende Oosterwoud al veel tijd, kosten, energie etc. besteed om of zelf of via verschillende adviseurs input te leveren ten behoeve van producten door u te leveren. Als meest recent voorbeeld het onderhavige ontwerp bestemmingsplan. De kosten daarmee annex bedragen alleen al € 9.223,31 inclusief 19% btw.⁴

Belanghebbende de familie Oosterwoud is al vanaf 1997 gevestigd op de locatie aan de Mersken. Daarmee is de duurzaamheid van het bedrijf en de kennis en vaardigheden van de ondernemer voldoende aangetoond. Voor wat betreft de vraag of bepaalde investeringen bedrijfseconomisch verantwoord zijn, heeft de ondernemer – belanghebbende een adviseur die de ondernemer daarin adviseert en begeleid.

² SAB Arnhem rapport November 2008 'zienswijze bestemmingsplan Beekdalhoeve Koningsdiep'

³ Raad vastgesteld d.d. 7 januari 2008

⁴ Kosten voor stedenbouw en planologie, onderzoek archeologie en ecologie

Belanghebbende acht zich niet genoodzaakt om bedrijfsinformatie op dit gebied aan u kenbaar te maken.

Voor wat betreft de vaardigheden en kwaliteiten van maestro Giorgio Mereu Pes, deze heeft in het verleden internationaal les gegeven. Voornamelijk aan ruiters en amazones op internationaal niveau, waarvan enkelen nog steeds meerijden bij de wereldtop. Indien nodig beschikt belanghebbende mw. Oosterwoud over de nodige diploma's van de heer Pes. Voor nadere informatie kunt u zich tot haar wenden. Overigens is de Italiaanse rijsschool bedoeld als volledig opleidingsinstituut, dit wil zeggen leerlingen vanaf basisniveau kunnen worden opgeleid tot het hogeschoolniveau.

2. Inrichtingsschets

Zoals al eerder aangegeven heeft belanghebbende ook belang bij een kwalitatief landschappelijke invulling. Ofschoon sec de uitbreiding van de rijhal als marginaal kan worden aangemerkt, is het opstellen van een zgn. 'groenplan' voor belanghebbende geen probleem. Voordat echter een opdracht in dezen wordt verstrekt, acht belanghebbende het wenselijk dat de contouren van het 'groenplan' in overleg met u tot stand komen.

3. Ecologische toets

Gelet op de zeer uitgebreide ecologische toets⁵ die aan onderhavig ontwerp bestemmingsplan ten grondslag ligt, is ondergetekende met belanghebbende van mening dat een nader ecologisch onderzoek niet nodig is. In bovenstaande toelichting is namelijk uiteengezet wat er enerzijds vanaf de start aan bedrijfsactiviteiten plaats vond, welke in de loop van de jaren zijn toegevoegd en wat nu anno 2009 nog toegevoegd moet worden, namelijk de uitbreiding van de rijhal. Aangezien het ecologisch onderzoek nog als recent betiteld mag worden, betekent dit dat de uitkomsten daarvan de lading voldoende dekken.

Procedureel

In de lijn van het raadsbesluit willen wij in overleg met u en indien noodzakelijk/wenselijk de provincie en het stedenbouwkundig bureau op korte termijn toewerken naar een eindproduct dat ter vaststelling aan de raad voorgelegd kan worden. Een uitnodiging voor overleg zien wij graag tegemoet.

Kosten

Aangezien belanghebbende al in december 2007 de wens van de rijhal aangegeven heeft, wordt het wenselijk en rechtvaardig geacht dat eventuele meerkosten verbonden aan de mutaties van het ontwerp bestemmingsplan niet voor rekening van belanghebbende de familie Oosterwoud zijn. Wij merken dit op omdat u omtrent de eventuele meerkosten geen uitspraken doet in uw bovengenoemde brief.

Met bovenstaande wordt aangenomen u naar behoren te hebben geïnformeerd. Een uitnodiging voor nader overleg wordt graag op korte termijn tegemoet gezien.

Hoogachtend,

C. Zeldentust

I.a.a.

1. Familie Oosterwoud, De Mersken 2, Ureterp
2. Raadsleden gemeente Opsterland

⁵ Altenburg en Wymenga A&W rapport 1013 2007

Zeldenrust VROM-advies &
 Projectmanagement
 T.a.v. de heer C. Zeldenrust
 Fûgelleane 18
 8702 CD BOLSWARD

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk:	Behandeld door:	Tel.nr.:	Bijlagen:
		2009-03283	Tineke Auwerda	0512-386 273	

Onderwerp: Beetsterzwaag, 31 maart 2009
 Voortgang bestemmingsplan Beekdalhoeve Koningsdiep

Geachte heer Zeldenrust,

Hierbij delen wij u mee dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 2 maart jongstleden het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Beekdalhoeve Koningsdiep" heeft verworpen. De raad heeft ons verzocht om de juridische mogelijkheden te onderzoeken hoe een aangepast bouwblok en de activiteiten van een rijschool voor internationale dressuur alsnog planologisch kunnen worden geregeld. U heeft in een overleg met mevrouw T. Auwerda op 18 maart jongstleden besproken welke gegevens daarvoor nog moeten worden aangeleverd. De gevraagde gegevens zijn mede ingegeven door het verzoek van de provincie Fryslân om met haar overleg te voeren alvorens het plan opnieuw in procedure te brengen. De gevraagde gegevens hebben wij hieronder op een rij gezet.

Bedrijfsplan

Graag ontvangen wij een bedrijfsplan van de familie Oosterwoud waarin zij het volgende aangeeft:

- Duidelijke omschrijving van het bedrijfstype, de activiteiten en de daarvoor benodigde faciliteiten met een onderbouwing van de noodzaak van de ontwikkeling
- Aantal verkeersbewegingen per dag
- Marktpotentieel en concurrentiepositie binnen de regio van vestiging en de op grond daarvan te verwachten omzetgegevens.
- Arbeidsbehoefte, onderverdeeld naar activiteit per binnen het bedrijf werkzame personen
- Omzetbegroting (financiële haalbaarheid, kostenbegroting, inzicht in duurzaamheid van het bedrijf)
- Kennis en vaardigheden van de ondernemer

Inrichtingsschets

Een inrichtingsschets van het perceel met daarop de bebouwing, camping, parkeervoorzieningen en beplanting. Voor afschermende beplanting langs de rijhal verzoeken wij om een beplantingsplan met daarin een aantal planten elzensingel van 2 meter breed. Dit kan door 4 rijen elzen aan te planten. In de toekomst zal deze singel dan uitgroeien naar een groenstrook van ± 8 meter breed.

Ecologische toets

Wanneer het bedrijfsplan en de inrichtingsschets zijn ontvangen, zal aan de hand hiervan een ecologische toets moeten worden uitgevoerd. De reden hiervoor is dat de effecten van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving inzichtelijk moeten worden gemaakt (ecologische paragraaf van het bestemmingsplan).

Archeologische toets

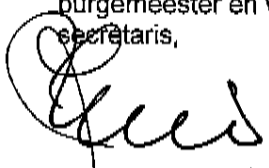
Aanvullend archeologisch onderzoek achten wij niet nodig.

Wanneer wij alle gegevens hebben ontvangen en de effecten op de omgeving duidelijk zijn, zullen wij besluiten hoe de procedure voor het bestemmingsplan wordt vervolgd.

Een kopie van deze brief hebben wij ter informatie naar de familie Oosterwoud en de raadsleden verzonden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
secretaris,

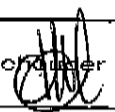


Ties Zweers

burgemeester,



Francisca Ravestein

akkoord
portefeuilliehouder
paraaf: 



Zeldenrust

VROM-advies Projectmanagement



Registratie nr. 2008-06802 (Reg. Dat.: 29/12/2008)
Afd./cluster: GRIFFIE

**Aan de gemeenteraad van de
gemeente Opsterland
Postbus 10.000
9244 ZP Beetsterzwaag**

Bolsward : 24 december 2008

Ons kenmerk: CZ/O-z 02

Uw kenmerk :

Onderwerp : zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Beekdalhoeve Koningsdiep

Geachte raad,

Namens opdrachtgever familie Oosterwoud, De Mersken 2 te Ureterp, wordt onderhavige zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Beekdalhoeve Koningsdiep" ingediend en onder uw aandacht gebracht.

1. "Om de kwaliteit fan de romte".
2. Dat is de titel van het Streekplan Fryslân 2007. De 2^e zin van het voorwoord zegt: "*Ruimtelijke kwaliteit is de leidraad*". De 3^e zin vervolgt met: *De provincie Fryslân wil ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor wonen en werken, natuur, recreatie en toerisme en de landbouw*". Verder staat er dat het een gezamenlijke verantwoordelijkheid is en het Streekplan tot stand is gekomen in nauw overleg met gemeenten, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en inwoners.
3. Het Streekplan 2007 is door Provinciale Staten van Fryslân in december 2006 vastgesteld.
4. Deze verwijzing naar het Streekplan is omdat het bedrijf Beekdalhoeve Koningsdiep ook insteekt op kwaliteit, een kwalitatieve ontwikkeling en er bij de ondernemers het bewustzijn is van een gezamenlijke verantwoordelijkheid.
5. Door middel van de inspraakreactie op het concept van het onderhavige bestemmingsplan zijn er motieven namens opdrachtgever ingebracht waarom het verantwoord is medewerking te verlenen aan de voor het bedrijf noodzakelijke verlenging van de bestaande binnenrijhal. Uit het ontwerp-bestemmingsplan blijkt dat het verzoek (nog) niet is gehonoreerd.
6. Gelet op het gestelde onder punt 4 heeft opdrachtgever ingestemd met het laten verrichten van een second opinien door SAB, een onafhankelijk ontwerp- en adviesbureau dat zich richt op vraagstukken met betrekking tot de stedenbouw en ruimtelijke ordening.

7. SAB constateert onder andere dat sprake is van een vernieuwend plattelandsbedrijf dat vanwege de ligging en situering ten opzichte van onder andere de EHS genoodzaakt is een nieuwe menging van functies aan te bieden. SAB constateert dat sprake is van een kwalitatieve verbreding die bovendien zeer professioneel tot stand komt. 1 van de conclusies is dat een vergroting van de binnenrijhal noodzaak is voor een hoog kwalitatieve bedrijfsvoering. Een andere conclusie is dat die vergroting ruimtelijk - functioneel inpasbaar is in het buitengebied.
8. SAB onderschrijft en motiveert hetgeen namens opdrachtgever richting college ook al ingebracht is. De inhoud van het rapport van SAB maakt daarom integraal onderdeel uit van onderhavige zienswijze tegen het ontwerp-bestemmingsplan "Beekdalhoeve-Koningsdiep".
9. Tot slot nog een verwijzing naar paragraaf 2.6 Landbouw van het Streekplan 2007. In deze paragraaf constateren Provinciale Staten twee ontwikkelingsrichtingen, namelijk:
 - a) Een proces van schaalvergroting naar gespecialiseerde grote tot zeer grote bedrijven;
 - b) Een ontwikkeling van verbreding en verdieping.
10. In paragraaf 2.6.3 van het Streekplan staat dat Provinciale Staten van mening zijn dat de ruimtelijke consequenties van schaalvergroting en intensivering in de landbouw te combineren zijn met de landschappelijke kernkwaliteiten. **Een maximale maat voor de omvang van een agrarisch bouwblok is hierbij minder belangrijk dan het leveren van landschappelijk maatwerk, aldus Provinciale Staten.**
11. In deze zienswijze is nogmaals de haalbaarheid van de verlenging van de binnenrijhal aangetoond door middel van het leveren van maatwerk. De brede provinciale volksvertegenwoordiging heeft al ja gezegd tegen het initiatief. Opdrachtgever en ondernemer Oosterwoud is ervan overtuigd dat u als lokale volksvertegenwoordiging op basis van de genoemde correcte en juiste argumenten als omschreven in deze zienswijze, instemt met een verlenging van de rijhal waardoor duurzaam sprake is van een hoog kwalitatieve bedrijfsvoering van het bedrijf Beekdalhoeve - Koningsdiep.
12. "Om de kwaliteit van de ruimte".

Resumerende wordt uw raad vriendelijk doch dringend verzocht in te stemmen met een wijziging van het ontwerp-bestemmingsplan "Beekdalhoeve - Koningsdiep" op een wijze die het mogelijk maakt dat de bestaande binnenrijhal kan worden verlengd op de gewenste en noodzakelijke wijze.

Opdrachtgever en ondernemer Oosterwoud rekt op U!

Hoogachtend,

C. Zeldenrust

Bijlagen: - exemplaar rapport SAB, onafhankelijk ontwerp- en adviesbureau op het gebied van stedenbouw en ruimtelijke ordening.

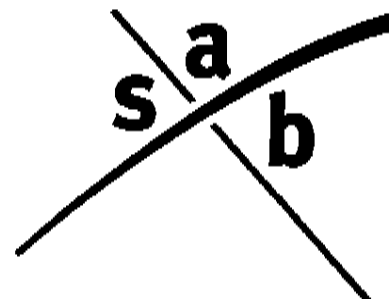
SAB • Arnhem
 bezoekadres
 Frombergdwaarsstraat 54
 6814 DZ Arnhem

correspondentieadres
 Postbus 479
 6800 AL Arnhem

T (026) 357 69 11
 F (026) 357 66 11
 I www.sab.nl
 E arnhem@sab.nl

KvK Arnhem 09122123

SAB • Amsterdam
SAB • Eindhoven



ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN BEEKDALHOEVE KONINGSDIEP

Advies m.b.t. de zienswijze n.a.v. het ontwerp-bestemmingsplan Beekdalhoeve Koningsdiep.

Aanleiding

Op verzoek van Zeldenrust VROM-advies & Projectmanagement is SAB ARNHEM verzocht met een frisse blik te kijken naar de mogelijkheden voor familie Oosterwoud naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan Beekdalhoeve Koningsdiep. In onderstaande advies wordt ingegaan op wenselijke aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Situatie

Het bedrijf aan de Mersken 2 te Ureterp (Beekdalhoeve Koningsdiep) betreft een multifunctioneel landbouwbedrijf met paardenopfok, specialistische paardentraining en paardenpension. Het bedrijf verbreed zich door aan de activiteiten die met de paardenhouderij samenhangen een camping toe te voegen gericht op ruiters en menners die vanaf de camping het gebied verkennen. Het betreft een vernieuwend plattelandsbedrijf dat de ontwikkelingen in de sector nauwlettend in de gaten houdt en dat voorsortteert op de toekomst. Het bedrijf kan gezien worden als een koploper in de plattelandsvernieuwing.

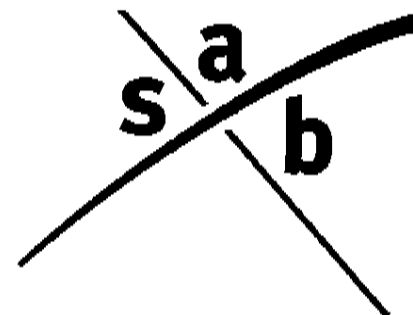
Vernieuwing is slechts mogelijk indien hiervoor de ruimte wordt geboden in het bestemmingsplan. Dit vergt de nodige creativiteit bij het maken van planregels en begrip voor de wensen vanuit een ondernemer. Concreet gaat het m.b.t. de zienswijze n.a.v. het ontwerp-bestemmingsplan Beekdalhoeve Koningsdiep om het kunnen vergroten van een bestaande binnenrijhal.

Verbreiding geen vrijblijvende keuze maar noodzaak

De doorgevoerde verbreiding van de Beekdalhoeve Koningsdiep is geen vrijblijvende zaak. Vanwege de realisatie van de ecologische hoofdstructuur is bepaald dat op deze locatie de mogelijkheden voor een normaal melkveehouderijbedrijf beperkt zijn. De ondernemer is hierdoor niet vrij in het kiezen van zijn ontwikkelingsrichting. De familie Oosterwoud ziet zich vanwege de beperkingen genoodzaakt een geheel ander type agrarisch bedrijf uit te oefenen. Het vergt een grote mate van ondernemerschap om op een dergelijke plek met natuurlijke handicaps in de nabijheid een volwaardig bedrijf te behouden. Gangbare bedrijfsvormen kunnen op deze locatie niet economisch duurzaam ontwikkeld worden. Er is een directe noodzaak aanwezig om te kiezen voor een bijzondere niche in de agrarische - recreatieve bedrijvigheid. De volgende gangbare ontwikkelingsrichtingen zijn afgesloten:

- als puur agrarisch bedrijf biedt deze locatie nabij de ecologische hoofdstructuur geen ontwikkelingskansen.
- als puur intensief recreatiebedrijf biedt de locatie vanwege de ligging in het verkeersluwe landelijk gebied nabij de ecologische hoofdstructuur geen perspectief.
- ook van natuurontwikkeling alleen kan geen inkomen worden gegenereerd.

Het bedrijf is genoodzaakt een geheel nieuwe menging van functies aan te bieden die bijzonder zorgvuldig



op elkaar is afgestemd, zodat zowel aan de hoge eisen vanuit de paardenhouderij, de eisen van de recreant en de eisen vanuit de natuurlijke omgeving kan worden voldaan.

Verbreiding leidt tot meerwaarde voor de omgeving

Reeds een enkele tientallen jaren is er een herstructurering van de agrarische sector gaande. Er zijn twee hoofdrichtingen te onderscheiden waarin bedrijven zich ontwikkelen om economisch duurzaam te blijven bestaan. Het ene type agrarische bedrijf richt zich volledig op schaalvergroting en specialisatie en produceert voor de internationale concurrentiemarkt. Het andere type agrarische bedrijf richt zich op verbreding van de bedrijfsactiviteiten, het spreiden van risico's en het anticiperen op de gebiedskenmerken van de directe omgeving. Beekdalhoeve Koningsdiep kiest voor deze verbreedde ontwikkelingsrichting.

Verbreiding van agrarische bedrijven biedt kansen voor behoud en herstel van streekeigen landschappelijke kwaliteiten. De functies op de Beekdalhoeve Koningsdiep hebben baat bij de kwaliteiten in de omgeving. De bereidheid is daarom groot om deze kwaliteiten verder te versterken, mits dit de kansen voor een gezonde bedrijfsvoering vergroot. Als basisvoorwaarde geldt echter dat de verbreding op een professionele wijze moet kunnen worden doorgevoerd.

Bestemmingsplan blokkeert professionele verbreding

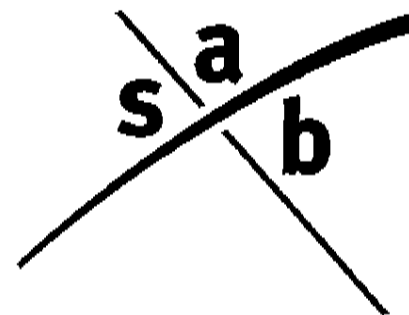
De valkuil bij verbreding is dat er een groot scala aan marginale activiteiten op een bedrijf wordt gecombineerd. Het gevolg is vaak een economisch slecht renderend bedrijf dat zich ook uit in het uiterlijk van het erf, de bebouwing en de kwaliteit van de erfbeplanting. Dergelijke situaties leiden tot een verrommeling van het platteland.

Verbreiding slaagt alleen wanneer deze uiterst professioneel wordt opgezet. Beekdalhoeve Koningsdiep is een koploperbedrijf dat deze professionaliteit nadrukkelijk tot doel heeft. Zij richt zich daarom niet op de 'bulk' van de recreatieve markt, maar op een bijzonder hoog marktsegment binnen de paardensport. Dit betekent dat aan iedere functie op het bedrijf bijzonder hoge eisen worden gesteld. Ook zal het hoge marktsegment zich moeten uiten in een goede uitstraling van het gehele complex en daarom moeten zijn voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing.

De economische pijler onder het bedrijf is de paardenhouderij en –opfok met de gewenste trainingsfaciliteiten op topniveau. Juist dit hoge kwaliteitsniveau van deze economische pijler dreigt vanwege het ontwerp-bestemmingsplan niet gerealiseerd te kunnen worden.

Beekdalhoeve Koningsdiep wil zich ontwikkelen als fokkerij én als rijsschool voor de 'klassieke Hogeschool-dressuur'. Dit betreft nadrukkelijk geen manege waar iedereen les kan krijgen van beginner tot niveau 'Z', maar een internationale opleidingschool waar speciaal geselecteerde ruiters, menners en paarden trainingen krijgen op 'ZZ' niveau verzorgd door internationaal befaamde maestro's. Als voorbeeld kan genoemd worden de samenwerking met 'Istituto Italiano d'arte equestre' (www.italianacademy.eu). Om trainingen volgens de eisen binnen dit topsegment te kunnen verzorgen geldt als voorwaarde dat de trainingen plaatsvinden in een binnenrijhal met netto afmetingen van 20x60 m. Daarom is het noodzakelijk de bestaande rijhal te verlengen van 40 meter naar 60 meter. Deze verlenging is alleen te realiseren wanneer het bouwvlak in de noordwesthoek met 20 meter wordt vergroot.

Indien een netto-vergroting van het bouwvlak niet mogelijk is, is ter compensatie van de vergroting in de



noordwesthoek een verkleining van het bouwvlak in de zuidwesthoek bespreekbaar. Feitelijk is er dan geen sprake meer van een vergroting van het bouwvlak, maar alleen het wijzigen van de vorm van het bouwvlak.

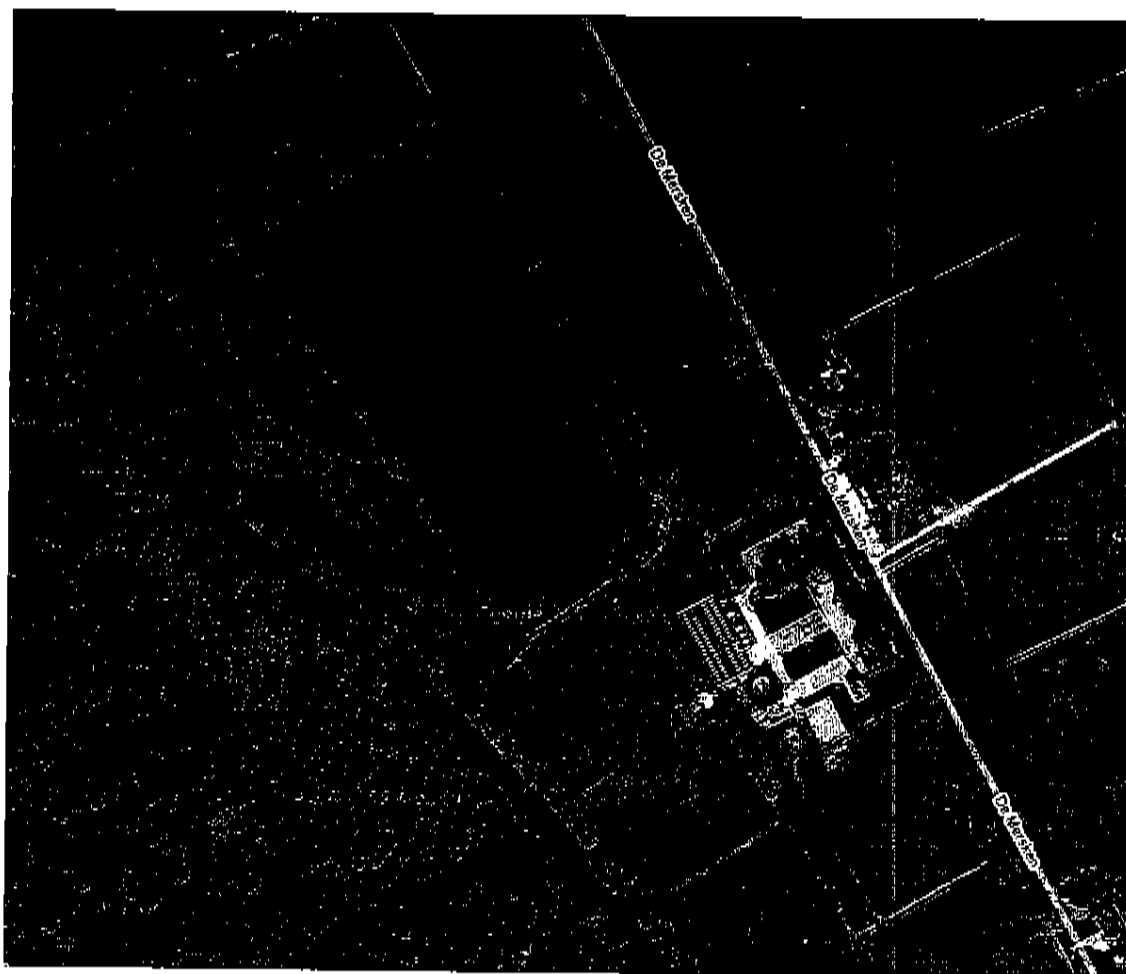
Landschappelijke aanvaardbaarheid

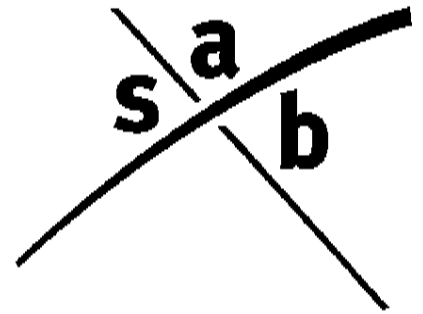
Een verlenging van de binnenrijhal is uit landschappelijk oogpunt goed in te passen.

Ten eerste wordt de bebouwing van het gehele erf vanuit de omgeving aan het oog onttrokken door de bestaande laanbeplanting langs De Mersken.

De aanleg van een houtsingel loodrecht op De Mersken kan de kleinschaligheid van het gebied versterken en bovendien de vergroting van de rijhal in belangrijke mate aan het oog onttrekken. Hiermee wordt voortgebouwd op de reeds bestaande landschapsstructuur en met name op de houtsingel die het perceel dat wordt omgezet naar natuur omlijst (zie de beplantingsstructuur in onderstaande luchtfoto). Aanvullend kan het pand worden ingepakt in houtsingels waardoor het pand vrijwel niet meer waarneembaar is. Deze houtsingels sluiten aan op het reeds beplante karakter van het erf.

De inpakt van de uitbreiding is bovendien gering omdat het slechts een geringe verlenging van een bestaand bedrijfspand betreft.



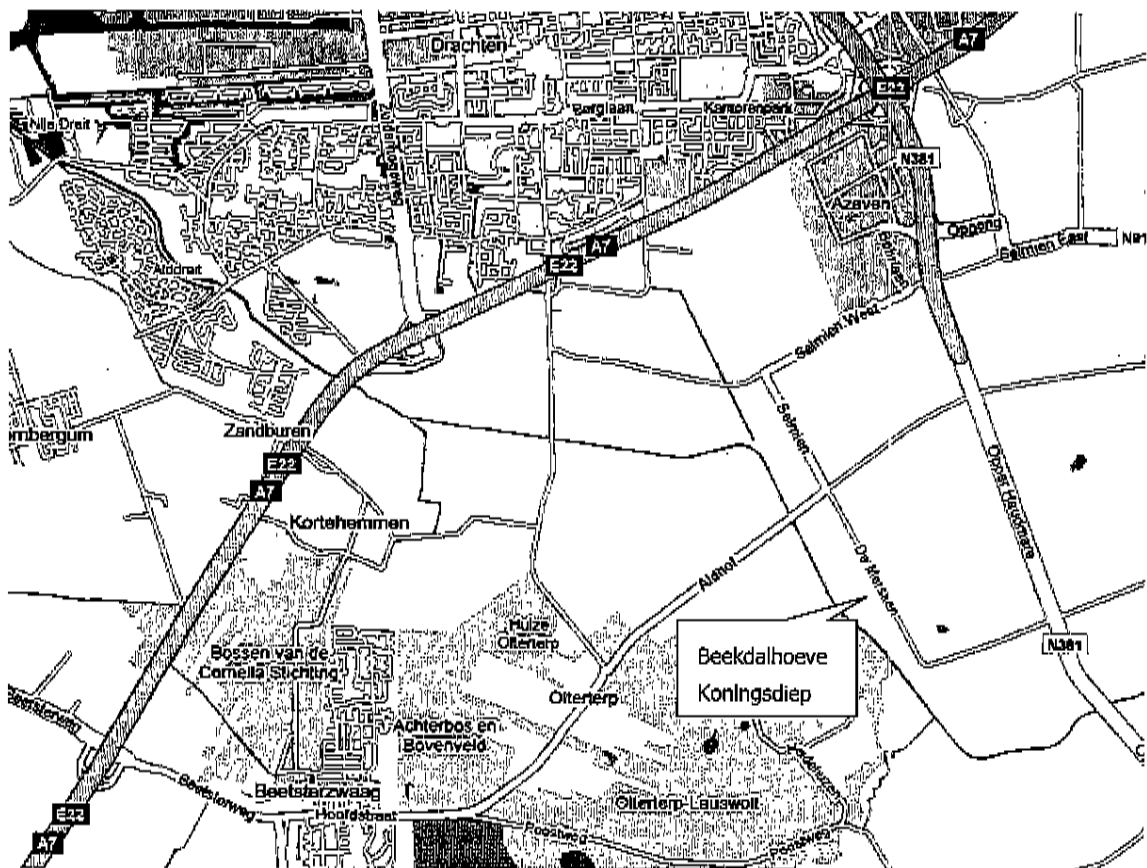


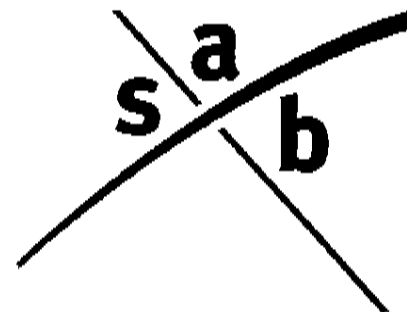
Ruimtelijk-functionele inpasbaarheid in het buitengebied

Beekdalhoeve Koningsdiep wordt geen manege. De trainingsfaciliteiten zijn niet voor eenieder toegankelijk, maar uitsluitend op afspraak. De verkeersaantrekkende werking van het geheel zal daarom gering zijn. Het betreft met name de campinggasten die uitsluitend in het kampeerseizoen aanwezig zijn en buiten dit seizoen betreft het enkele personen per dag waarbij de verkeersbewegingen zich concentreren in de randen van de dag. Het te verwachten aantal verkeersbewegingen zal volledig op gaan in het in de omgeving aanwezige verkeersbeeld.

Specifiek in de situatie aan de Mersken speelt mee dat het buitengebied slechts over een bijzonder korte afstand hoeft te worden doorkruist vanwege de bijzondere nabijheid van de doorgaande wegen Opperhaudmare/N381 en de Althof.

Het parkeren van de auto's van bezoekers is tot op heden nimmer een probleem geweest. De bedrijfslocatie biedt op het eigen erf voldoende parkeergelegenheid, waarbij de voertuigen uit het zicht vanaf de openbare weg worden geplaatst. Deze situatie blijft ook bij een uitbreiding van de rijhal gehandhaafd.



**conclusie**

In de notitie Paardenhouderij in Opsterland wordt door de gemeente Opsterland in de beantwoording over binnenmaneges gemeld dat 'het zonder meer toestaan van binnenmaneges kan leiden tot ongewenste effecten', maar dat er ruimte is voor maatwerk wanneer een binnenrijhal aantoonbaar noodzakelijk is. De situatie aan De Mersken 2 is een dergelijke situatie die om maatwerk vraagt. Er is reeds een hal aanwezig, die alleen vergroot moet worden. De landschappelijke inpassing behoeft geen probleem te zijn. Ook ruimtelijk-functioneel is bij de beantwoording van inspraak reacties niet duidelijk gemaakt wat de belemmeringen zijn. Zoals hierboven beargumenteerd leidt het toestaan van een binnenrijhal niet tot hinder voor de omgeving.

Een vergroting van de binnenrijhal is een noodzaak voor een hoog-kwalitatieve bedrijfsvoering. Het bouwvlak zou hiervoor in de noordwesthoek moeten worden vergroot. Eventueel is ter compensatie van de vergroting in de noordwesthoek, een verkleining van het bouwvlak in de zuidwesthoek bespreekbaar. Wanneer de vergroting niet mogelijk is, wordt het bedrijf genoodzaakt een laag marktsegment in de paardenhouderij te bedienen waarbij allerhande andere activiteiten voor een aanvulling moeten zorgen. Met een dergelijke verzameling marginale activiteiten wordt economische duurzaamheid, plattelandsvernieuwing en ruimtelijke kwaliteit op het spel gezet.

Bijlage 2.

Behandeling van de zienswijze bij raadsvoorstel " Vaststelling bestemmingsplan Beekdalhoeve Koningsdiep" d.d. 27 januari 2009.

De familie Oosterwoud heeft verzocht om een herziening van het bestemmingsplan, hetgeen heeft geresulteerd in het in geding zijnde bestemmingsplan. Namens de familie Oosterwoud heeft de heer C. Zeldenrust van Zeldenrust Vrom-advies en projectmanagement te Bolsward een zienswijze tegen het plan ingediend (zie bijlage 1 van het raadsvoorstel). Men is het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan omdat er geen extra mogelijkheden worden geboden voor de vergroting van de bestaande binnenrijhal. Deze rijhal heeft nu een omvang van 20 x 40 meter, maar men wil deze uitbreiden naar een omvang van 20 x 60 meter (toename 400 m²). Hieronder volgt een uiteenzetting van de zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop.

1. De heer Zeldenrust verwijst naar het streekplan waarin de provincie aanstuurt op ruimtelijke kwaliteit. Daarin wordt onder meer aangegeven dat de maximale maat voor de omvang van een agrarisch bouwblok minder belangrijk is dan het leveren van landschappelijk maatwerk. Ook de familie Oosterwoud steekt met haar bedrijf Beekdalhoeve Koningsdiep in op kwaliteit waarvoor het noodzakelijk is dat de bestaande binnenrijhal wordt vergroot. Ter onderbouwing hiervan is een rapport bijgevoegd van de SAB adviesgroep te Arnhem. Volgens de heer Zeldenrust heeft de "brede provinciale volksvertegenwoordiging al ja gezegd" op het plan.
2. In de notitie van SAB wordt een toelichting gegeven op de zienswijze. Volgens het SAB is er voor de familie Oosterwoud een directe noodzaak voor het kiezen van een combinatie in de agrarische-recreatieve bedrijvigheid. Een puur agrarisch bedrijf of intensief recreatief bedrijf is op de locatie aan de Mersken niet haalbaar vanwege respectievelijk de nabijheid van de ecologische hoofdstructuur danwel de ligging in het verkeersluwe landelijk gebied. Ook het louter ontwikkelen van natuur is niet rendabel.
3. SAB geeft ook een toelichting op het voornemen van de familie Oosterwoud voor een verdere verbreding van de bedrijfsactiviteiten. Er wordt voor het eerst gesproken over een internationale opleidingsschool waar speciaal geselecteerde ruiters, menners en paarden trainingen krijgen. Het is niet de bedoeling een manege te beginnen waar iedereen les kan krijgen. De trainingsfaciliteiten zijn niet voor een ieder toegankelijk, maar uitsluitend op afspraak. Men vindt het vergroten van de hal zowel landschappelijk als ruimtelijk-functioneel inpasbaar. Daarvoor moet dan wel het bouwblok in de noordwesthoek van het gebied in het bestemmingsplan worden vergroot. Men is bereid het bouwblok in de zuidwesthoek te verkleinen. SAB stelt tot slot dat een vergroting van de binnenrijhal noodzakelijk is voor een bedrijfsvoering met een hoge kwaliteit. Wanneer de vergroting niet mogelijk is, wordt het bedrijf volgens SAB genoodzaakt een laag marktsegment in de paardenhouderij te bedienen waarbij allerhande andere activiteiten voor een aanvulling moeten zorgen.

Gemeentelijke reactie

Op 2 april 2007 heeft de gemeenteraad besloten akkoord te gaan met het voorbereiden van het in geding zijnde bestemmingsplan (zie voor een toelichting bijlage 3). De aanleiding daarvoor was dat de familie Oosterwoud een deel van haar gronden wil inrichten als natuurgebied. De betreffende gronden zijn door Gedeputeerde Staten aangewezen als natuurgebied en maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur EHS. Friesland heeft de taakstelling om ruim 16.000 hectare nieuwe natuur te ontwikkelen. Hiervan is 1000 hectare begrensd op aanvraag als gevolg van een restanttaakstelling (via de zgn. knelpuntenpot). Het gebiedsplan "Beekdalhoeve Koningsdiep" van de familie Oosterwoud (29 hectare) is één van de aanvragen die als gevolg van de restanttaakstelling door GS op 18 juli 2006 is gehonoreerd.

Dit betekent dat er een positief advies is gegeven door de Provinciale Commissie Landelijk Gebied waarin vertegenwoordigers van landbouwers, natuurorganisaties, gemeenten, recreatieondernemers ed. zijn vertegenwoordigd. In die zin heeft het provinciaal bestuur zoals de heer Zeldenrust aangeeft, "ja gezegd" op natuurontwikkelingsplan. Dit heeft echter niets te maken met de uitbreiding van het bouwblok.

Het plangebied bestaat voor een deel uit de gronden voor paardenpension- en fokkerij, natuur- en landschapscamping en agrarische cultuurgrond. Daarvoor is in 2004 het bestemmingsplan "Ureterp, De Mersken 2" door de raad vastgesteld. Met dit plan is het mogelijk geworden om de plannen van de familie Oosterwoud te verwezenlijken, namelijk een agrarische paardenhouderij met bijbehorende natuur- en landschapscamping. De vorm en omvang van dit bedrijf werd mogelijk geacht op de betreffende locatie vanwege de beperkte impact van het bedrijf naar de omgeving. Het bedrijf met de bijbehorende gronden is ook opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Op deze manier wordt de samenhang met de natuurontwikkeling als nieuw onderdeel van het bedrijf planologisch geregeld.

Er werd op dat moment met geen enkel woord gerept over een verdere uitbreiding van het bedrijf met nieuwe activiteiten. De raad heeft op 2 april 2007 daarom enkel en alleen besloten een herziening van het bestemmingsplan op te starten met het oog op de natuurontwikkeling als nieuw onderdeel van de bedrijfsvoering. De familie Oosterwoud had dit besluit nodig omdat voor de subsidie die men krijgt voor de natuurontwikkeling, een positieve intentie van de gemeente nodig was.

Pas tijdens de totstandkoming van het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft de familie Oosterwoud voor het eerst aangegeven dat zij ook andere activiteiten wil toevoegen aan het bedrijf. Het ging daarbij om het trainen en dressereren van paarden, het plaatsen van bijzettentjes bij andere kampeermiddelen, zelfstandige detailhandel, zelfstandige horeca en zelfstandige manege-activiteiten. Bij dit laatste werd tevens vermeld dat er hippische evenementen en wedstrijden zouden moeten kunnen plaats vinden ter ondersteuning van het paardenfokbedrijf en het kampeerbedrijf dat vooral mensen trekt vanwege de ruitersport. De bestaande rijhal zou hiertoe moeten worden vergroot. Alles bij elkaar was hier sprake van een duidelijke toename van de bedrijfsactiviteiten die een behoorlijke impact op de omgeving tot gevolg zouden hebben.

Hierbij wordt het volgende opgemerkt. De bestaande rijhal was op grond van het bestemmingsplan "Ureterp, De Mersken 2" niet toegestaan. Wel was er indertijd een bouwvergunning verleend voor een werktuigenloods voor het bedrijf van Oosterwoud. Zonder medeweten van de gemeente heeft de familie Oosterwoud daar toen een rijhal gerealiseerd. Deze is later gelegaliseerd door middel van een bouwvergunning. Het toestaan van het gebruik van de hal voor wedstrijden, hippische evenementen en dergelijke was daarbij echter in het geheel niet aan de orde.

Terugkomend op de andere activiteiten die men in het voorontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan wilde laten opnemen, het volgende. De gemeente heeft willen tegemoet komen aan een verbreding van de bedrijfsvoering door mogelijkheden voor horeca en detailhandel op te nemen in het bestemmingsplan, zij het dat deze wel ondergeschikt moeten blijven aan de camping dan wel paardenfokkerij. De genoemde activiteiten die normaalgesproken onderdeel vormen van een manege (wedstrijden en hippische evenementen), werden daarbij niet gehonoreerd. Het gaat hierbij immers om zelfstandige bedrijfsactiviteiten die los van de paardenfokkerij of camping kunnen worden uitgevoerd en een geheel andere uitwerking op de omgeving hebben.

Voorts is de familie Oosterwoud (via advocaat A.J. Spoelstra) tijdens de planvoorbereiding geïnformeerd over de ontwerpnotitie "Paardenhouderij in Opsterland". Deze notitie is later door de raad vastgesteld (10 november 2008). In de notitie heeft de raad het gemeentelijk beleid geformuleerd rond de vestigingsmogelijkheden van paardenhouderijen in het

buitengebied. De vestiging van maneges is daarbij aan een aantal belangrijke voorwaarden gebonden omdat de ruimtelijke uitwerking ervan nogal wat consequenties kan hebben voor de omgeving.

Pas nu, op het moment dat het bestemmingsplan voor vaststelling wordt aangeboden aan de raad, presenteert de familie Oosterwoud opnieuw een idee om de bedrijfsactiviteiten aan te vullen. Naar onze mening hoort ook dit niet op de huidige locatie thuis. Het plan past bovendien niet binnen het nieuwe beleid van de gemeente zoals dat in de notitie "Paardenhouderij in Opsterland" is vormgegeven en wel om de volgende redenen.

De notitie is één van de bouwstenen voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. De vestigingsmogelijkheden van een paardenhouderij verschillen per categorie bedrijf. Combinaties van deze categorieën bedrijven of een combinatie van een paardenhouderij met andere (ondergeschikte) bedrijfsactiviteiten is in een aantal gevallen mogelijk. Eén van de voorwaarden voor toelaatbaarheid van de activiteiten is de ruimtelijk-functionele inpasbaarheid ervan.

De Beekdalhoeve Koningsdiep bestaat niet alleen uit een agrarisch bedrijf, maar is ook natuur- en landschapscamping en geeft natuurontwikkeling de ruimte. In het bestemmingsplan zijn mogelijkheden opgenomen voor voorzieningen ten behoeve van deze activiteiten. In de nieuwe beleidsnotitie "Paardenhouderij in Opsterland" heeft de gemeenteraad zich op het standpunt gesteld dat bij een dergelijke bedrijfsvorm geen rijhal noodzakelijk is en in principe niet wordt toegestaan. Alleen wanneer dit onontbeerlijk is, kan een binnenrijhal worden gerealiseerd.

SAB stelt zich nadrukkelijk op het standpunt dat de Beekdalhoeve Koningsdiep geen manege wordt. Het is niet de bedoeling een manege te beginnen waar iedereen les kan krijgen. De trainingsfaciliteiten zijn niet voor een ieder toegankelijk, maar uitsluitend op afspraak. Daar komt bij dat de campinggasten uitsluitend in het kampeerseizoen aanwezig zullen zijn, zodat buiten het seizoen slechts enkele personen per dag het bedrijf zullen bezoeken. Dit betekent volgens SAB dat de verkeersaantrekkende werking gering zal zijn.

Met het bieden van trainingsfaciliteiten in een binnenrijhal is geen sprake meer van ondergeschiktheid aan de agrarische functie. Hoewel SAB stelt dat niet iedereen toegang krijgt tot de rijhal, is daar niet op te controleren dan wel te handhaven. De kans is aanwezig dat ook anderen van de trainingsfaciliteiten gebruik zullen maken. Op het bedrijf staan bijvoorbeeld ook paarden in pension gestald. Hoewel de rijhal al aanwezig is, is dit geen aan de agrarische functie gelieerde bebouwing. Het gebouw is gelegaliseerd, maar niet een functie voor paardrijlessen en dergelijke. Met het toestaan van trainingsfaciliteiten in het bestemmingsplan zal geen onderscheid kunnen worden gemaakt in de soort training en de frequentie waarin die wordt gegeven. In feite worden daarmee diverse manegeactiviteiten mogelijk gemaakt. Dit lijkt op de eerdere intentie van de familie Oosterwoud om zelfstandige manege-activiteiten (zoals wedstrijden en andere hippische evenementen) alsnog mogelijk te maken. Daar komt bij dat het opzetten van een kwalitatief hoogwaardige paardrijleschool geen garanties geeft over de frequentie van trainingen en bezoekersaantallen. Een vergroting van de binnenrijhal maakt deze mogelijkheid des te groter en vergroot tevens de kans op ongewenste effecten op de omgeving. Omdat er geen garanties kunnen worden gegeven over de beperkte aanwezigheid van bezoekers, evenementen en dergelijke wordt de omgeving veel te kwetsbaar. Het plangebied ligt immers aan een landelijke weg in de directe nabijheid van natuurgebieden in de EHS (zie ook de toelaatbaarheid van maneges in de notitie "Paardenhouderij in Opsterland"). Het oprichten van een rijleschool en het daartoe uitbreiden van de bestaande rijhal vinden wij daarom niet aanvaardbaar.

Als reactie op vragen die in de raadscommissie van 10 februari 2009 zijn gesteld, wordt de behandeling van de zienswijze als volgt aangevuld.

1. Wat is het verschil tussen een manege en een rijsschool? Waarom kan het bedrijf niet als een manege behandeld worden? Is een paardenfokkerij een vorm van agrarische paardenhouderij?

Een manege is een gebouw waar paardrijlessen worden gegeven. Daarnaast worden bij het bedrijf vaak allerlei andere functies ondergebracht. In de gemeentelijke beleidsnotitie Paardenhouderij in Opsterland wordt een omschrijving gegeven van de voorzieningen die zoal op een manege kunnen voorkomen. Met de betreffende omschrijving komt tevens tot uitdrukking wat de planologische effecten van een manege kunnen zijn (zie ook blz. 8 van de notitie). Het gaat veelal om grote complexen met diverse bebouwing met één of meer rijhallen. De ruimtelijke impact kan daardoor enorm zijn. Voorts worden er paardrijlessen gegeven en komen vaak combinaties met pensionstalling en verblijfsrecreatie voor. Hierdoor kan er sprake zijn van een potentieel grote verkeersaantrekkende werking. Daarom zijn in de beleidsnotitie onder meer voorwaarden opgenomen ten aanzien van de locatiekeuze en de inrichting van het terrein (zie onder 2).

Het bedrijf van de familie Oosterwoud bestaat op dit moment uit een paardenfokkerij en een natuur- en landschapscamping. Een paardenfokkerij is een vorm van agrarische paardenhouderij zoals beschreven in de beleidsnotitie. Binnenrijhallen zijn bij deze vorm van paardenhouderij in principe uitgesloten. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt beoogd natuurontwikkeling mogelijk te maken en kan een verruiming van voorzieningen voor de fokkerij en de camping plaats vinden (winkeltje, kantine etc.). Verder heeft men een pensionstalling voor paarden. In de zomer kunnen de campinggasten gebruik maken van bijvoorbeeld stalling en rijhal. Aan het bedrijf wil men nu een rijsschool toevoegen en daarvoor de binnenrijhal gebruiken en uitbreiden. Deze is niet gelieerd aan de fokkerij of de camping maar kan zelfstandig plaats vinden. De frequentie van de lessen/trainingen is niet door planologische regelingen te beperken (zie hieronder). Gezien de combinatie van voorzieningen, is het bedrijf van de familie Oosterwoud na uitbreiding met een rijsschool aan te merken als een manege.

2. Ecologische hoofdstructuur/ planologische effecten?

In de notitie Paardenhouderij in Opsterland is een aantal planologische voorwaarden gegeven waaraan de vestiging van een manege in de gemeente moet voldoen (blz. 9 van de notitie). Deze voorwaarden worden uitgewerkt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. De voorwaarden voor wat betreft de locatiekeuze zijn:

1. Afstand tot de bebouwde kom bedraagt minimaal 100 meter;
2. Afstand tot bos- en natuurgebieden van enige omvang bedraagt minimaal 250 meter;
3. Ligging aan een doorgaande weg.

Vanwege de combinatie van voorzieningen, de impact van de bebouwing en de potentieel verkeersaantrekkende werking van auto's met paardentrailers is een goede locatie voor een manege van groot belang. Kwetsbare gebieden dienen dus te worden vermeden en de ligging aan een goede doorgaande weg is belangrijk. Omdat het bestemmingsplan Buitengebied nog niet in werking is getreden, zullen tot die tijd initiatieven als die van de familie Oosterwoud, worden getoetst aan onder meer de bovenstaande voorwaarden in de beleidsnotitie. De gronden van de familie Oosterwoud grenzen aan de ecologische hoofdstructuur (zie ook het ecologisch onderzoek t.b.v. de natuurontwikkeling in het bestemmingsplan). De Mersken is geen doorgaande weg, maar veel meer een landelijke weg voor de ontsluiting van een her en der aanwezig bouwperceel. Waar het hierbij om gaat is dat geconstateerd moet worden dat een bedrijf zoals de familie Oosterwoud voor ogen staat, een behoorlijke ruimtelijk impact kan hebben en zich daardoor op de voorgestane locatie moeilijk kan voegen in een landschap dat door zijn natuurwaarden, landelijke omgeving en wegenstructuur kwetsbaar is.

Men geeft aan dat het niet de bedoeling is een manege te beginnen waar iedereen les kan krijgen. De trainingsfaciliteiten zijn niet voor een ieder toegankelijk, maar alleen op afspraak. Dit betekent dat in het bestemmingsplan zal moeten worden geregeld dat tevens trainingsfaciliteiten ten behoeve van de paardensport worden toegestaan en dat het bouwvlak moet worden vergroot (cf. de wens van de familie Oosterwoud). Er kunnen echter geen beperkingen worden gesteld aan de mate waarin van

deze faciliteiten gebruik zal worden gemaakt. Van een ondergeschikte functie kan geen sprake zijn omdat een volledige rijhal ter beschikking staat. Ook al zouden de trainingsactiviteiten van de familie Oosterwoud zich nu in aantal beperken, door het treffen van een planologische maatregel die dergelijke activiteiten toestaat, is ook een intensivering/uitbreiding van de scholingsactiviteiten mogelijk.

3. Cijfermatige onderbouwing/ bedrijfsplan/voortgang planprocedure

Indien de raad besluit om het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat een groter bouwvlak voor een rijhal ontstaat en het geven van instructies en lessen mogelijk wordt, dan zal de planprocedure onderbroken moeten worden omdat het noodzakelijk is te kunnen voldoen aan de voorwaarden die in de Wet en het Besluit ruimtelijke ordening aan een bestemmingsplan worden gesteld. Het bestemmingsplan zal hierop moeten worden aangepast.

Zo zijn er nadere gegevens nodig ter onderbouwing van de bestemming. Dit betreft onder meer een bedrijfsplan van de familie Oosterwoud dat de economische uitvoerbaarheid moet aantonen. Hierbij moet onder meer worden ingegaan op het marktpotentieel, kostenbegroting en de te verwachten omzetgegevens (duurzaamheidstoets).

Voor een goede landschappelijke inpassing zal tevens een inrichtingsschets van het erf nodig zijn waarin onder meer de afscherpende beplanting bij gebouwen tot uitdrukking komt. Ook zullen waarschijnlijk aanvullende onderzoeken moeten worden uitgevoerd ter onderbouwing van het plan.

Wellicht ten overvloede wordt er op gewezen dat een zodanige verandering van een bestemmingsplan betekent dat door belanghebbenden beroep zou kunnen worden ingesteld bij de Raad van State.

4. Precedentwerking

Door het treffen van een planologische regeling die naast de bestaande bedrijfsactiviteiten, een rijnschool mogelijk maakt waarbij geen beperkingen kunnen worden gesteld aan het soort en de omvang van de trainingen, wordt in feite de mogelijkheid voor het realiseren van een manege mogelijk gemaakt. In de gemeentelijke beleidsnotitie "Paardenhouderij in Opsterland" is aangegeven onder welke condities een manege zich in het buitengebied kan vestigen. De notitie is één van de bouwstenen voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Het bedrijf dat door de gewenste planologische regeling zou kunnen worden gerealiseerd, kan echter niet voldoen aan de voorwaarden die hiertoe in de beleidsnotitie zijn geformuleerd. De voorwaarden worden in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied uitgewerkt. Door op voorhand van deze beleidsuitgangspunten af te wijken, wordt een situatie gecreëerd waarop andere initiatiefnemers zich in een later stadium kunnen beroepen. Argumenten om dan geen medewerking te verlenen zullen lastig te verdedigen zijn.