

Gemeenteraad  
Postbus 9020  
7000 HA DOETINCHEM

Onze referentie : 404/10400248  
Behandeld door : Dhr. mr. K.A. Luehof  
Doorkiesnummer : 0592 382562 (vr. afwezig)  
E-mail : k.luehof@unive.nl  
Pagina : 1/5

Assen, 3 december 2015

**Betreft:** reactie op voorstel college toekennen bouwvlak

Geachte leden van de raad,

Voor u ligt de uitkomst van een langdurig traject voor de bestemming van Ringweg 4 en 4a te Wehl. De uitkomst doet geen recht aan de belangen van mevrouw Saaman.

Haar belangen, haar bestaande gebruik en haar bedrijfsplan zijn door het college volstrekt onvoldoende meegenomen. Er is zo geen sprake van fair play. En dit voorstel doet tevens geen recht aan de uitspraak van de Raad van State.

In het vorige bestemmingsplan kreeg ze het noordelijk bouwvlak wel toegekend. De uitspraak, vanwege het beroep van de heer en mevrouw Leliveld tegen het door uw gemeenteraad vastgestelde plan, gaf aan dat de Raad van State vond dat de motivatie nog onvoldoende was om mevrouw Saaman het noordelijk bouwvlak te bestemmen in verhouding tot de woonwens van de toekomstige burens, de heer en mevrouw Leliveld. De situatie is nu ook heel anders omdat de heer en mevrouw Leliveld een stuk grond hebben aangekocht naast het perceel met de te slopen varkensstallen en mevrouw Saaman uitbreidingsplannen heeft.

Vol goede moed ging mevrouw Saaman met uw gemeente in februari aan de slag. Uitgangspunt was en is nog steeds dat uw gemeente de bestaande agrarische bedrijven in het buitengebied wil behouden en waar mogelijk de ruimte geven om te groeien binnen de mogelijkheden van wet- en regelgeving. Zie onder aan deze brief 3.2 Afweging.

Dan is het natuurlijk erg vreemd en teleurstellend dat dit voorstel er op neerkomt dat het bedrijf van mevrouw Saaman nu geheel op slot komt te staan of nog erger dat het bedrijf niet blijft behouden. Er komt namelijk een woning naast die het bedrijf van mevrouw Saaman op slot zet. Die wordt dusdanig ingetekend dat het noordelijk deel van het bouwvlak verdwijnt. Terwijl door de uitspraak van RvS alleen maar gemotiveerd moet worden waarom uw gemeenteraad dit bouwvlak vorige keer had bestemd.

Uit de tekening blijkt dat de woning een stukje op de aangekochte grond staat. Maar om elke belanghebbende een toekomst te gunnen moet het nog een stukje opschuiven. Zo komt de 50 meter cirkel niet in het noordelijk bouwvlak van mevrouw Saaman. Het lijkt simpel en dat is het ook. Zo kunnen de huidige bewoners en toekomstige bewoners en gemeente samen verder.

Daarnaast bevat het voorstel onjuistheden. Het college heeft een aantal zaken niet meegenomen:

- Bestaand gebruik van grond (noordelijk bouwvlak) of een bouwwerk dient, ongeacht of dit gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, bij de herziening van een bestemmingsplan positief te worden bestemd, dat wil zeggen het bestemmingsplan dient expliciet in dat gebruik te voorzien. Dat is de hoofdregel. Daarop geldt als uitzondering dat indien voldoende aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd, een dergelijke positieve bestemming niet nodig is. Het is niet de bedoeling van mevrouw Saaman het bestaande gebruik binnen de komende 10 jaar (duur bestemmingsplanperiode) te beëindigen.
- Er wordt steeds geschreven in het besluit over 'biologische varkenshouderij'. Dat bevestigt alleen al dat de gemeente het bedrijfsplan van mevrouw Saaman niet (goed) heeft gelezen. Ze heeft een gecertificeerd SCHARRELvarkensbedrijf. Dat is wezenlijk iets anders. De buitenuitloop bij scharrel is namelijk alleen al 25 m2 per vleesvarken terwijl bij biologisch dit maar 2 m2 is.
- Het besluit en proces is zeer tegenstrijdig: plots ging de gemeente ervan uit dat zij als nieuwvestiging moest worden beschouwd (brief college van april 2015). Daarmee kwamen onevenredige eisen aan de ROB (ruimtelijke onderbouwing). Haar ROB voldeed niet was de conclusie van het college (dat zij overigens niet nader onderbouwen in het besluit). Toch bestemmen zij haar als agrarisch bedrijf, zoals ook bevestigd in de uitspraak van de Raad van State.
- Volgens het college mag mevrouw Saaman niet in aantal dieren uitbreiden. Maar ze voldoet aan alle eisen (Omgevingsverordening; PAS; geen Natuurwet vergunning nodig omdat uitbreiding onder 1 mol/ha blijft etc). Alle berekeningen zijn als bijlagen gevoegd bij haar ROB. Maar ze mag alleen het huidige aantal varkensplaatsen (100 op jaarbasis) houden. Wel mag ze de stal bouwen die ze nodig had voor de uitbreiding met 100 varkensplaatsen (200 op jaarbasis). Dus mag ze een stal bouwen die leeg moet blijven?
- In de Omgevingsverordening van Provincie Gelderland mag nieuwvestiging van veebedrijven alleen als het bedrijf 100% grondgebonden is. Mevrouw Saaman heeft een bestaand bedrijf en dan geldt die voorwaarde niet. De Provincie heeft per mail bevestigd dat ze een bestaand bedrijf heeft en dat die voorwaarde grondgebondenheid voor haar niet geldt.
- In januari 2015 heeft mevrouw Saaman een update van haar bedrijfsplan ingediend (update van bedrijfsplan 2012). Later nog een ROB in mei 2015, aangevuld in september op verzoek van uw gemeente. Ze heeft het vermoeden dat er niets met haar plannen is gedaan. Het college haalt namelijk het oude SAAB advies uit de kast. Haar belangen, concrete

- plannen en daarmee toekomstige ontwikkelingen van haar bedrijf zijn daardoor niet meegenomen in dit besluit en tekening.
- De stapmolen is door haar geplaatst in het noordelijk bouwvlak, omdat het valt onder overige bouwwerken die uitsluitend in agrarisch bouwvlak mochten geplaatst. In de tekening bij het besluit ligt deze niet meer in het bouwvlak. Gaat het college hiermee in tegen haar eigen uitgangspunten? Ook in Bestemmingsplan 2002 was het noordelijk bouwvlak agrarisch bestemd. De tredmolen staat er legaal en het kan toch niet zo zijn dat het college nu de stapmolen wegbestemd.
  - Ook de mestplaats niet is voorzien van een bouwvlak. Dat dient ook in een bouwvlak te liggen volgens de regels van het bestemmingsplan. De mestplaats van 4 x 4 meter ligt achter de bestaande opstallen (achterin buitenuitloop ten Oosten).
  - In het, helaas, vernietigde Bestemmingsplan 2012 is mevrouw Saaman een bouwvlak van totaal 1604 m<sup>2</sup> bestemd. In dit besluit wordt het: 1151 m<sup>2</sup> (huis en bestaande opstallen) + 287 m<sup>2</sup> voor uitbreidingsruimte (?) = 1438 m<sup>2</sup>. Uitgangspunt zoals ook in de nota van zienswijzen is aangegeven dat ze 1600 m<sup>2</sup> bestemd zou krijgen.
  - Op de tekening staat de 'uitbreidingsruimte'. Een vlakje dat deels in haar paardrijbak en tuin ligt. Ver weg van de toegangsweg. Daarmee onbereikbaar voor voer- en diertransport. Een stal daar bouwen met de ruime buitenuitlopen ervoor, maakt het zeer onpraktisch en onbetaalbaar om het ontsloten te maken. Juist het noordelijk bouwvlak ligt langs de belangrijke ader (eigen toegangsweg) van het bedrijf.
  - De VAB woning van Leliveld staat prominent op de tekening. Hier past het college haar eigen uitgangspunten niet toe, want het bijgebouw staat op afstand van de woning in plaats van geclusterd. De VAB woning op de locatie zoals nu op het ontwerp tekening druist ook in tegen VAB-beleidsuitgangspunten. Het zet op deze manier het bedrijf van mevrouw Saaman voor altijd op slot! Terwijl er duidelijk in de voorwaarden van het VAB staat dat een dergelijke woning zowel huidige als toekomstige ontwikkelingen van een aanliggend agrarisch bedrijf niet mag hinderen! Op beide punten doet de beoogde woning op de tekening dat wel.
  - Het is de vraag of u, gemeenteraadsleden, een juiste belangenafweging kan maken omdat er een oud SAAB advies wordt bijgehaald dat geen recht doet aan huidige en toekomstige bedrijfssituatie en ontwikkelingen. Mevrouw Saaman heeft bij het college vaak verzocht het ROB te laten toetsen door SAAB.
  - De charrelvarkenshouderij is een uniek bestaand en door de RvS en het college erkend bedrijf waarvan nu de continuïteit wordt bedreigd, ook voor zoon Rutger, de bedrijfsopvolger. Dat strookt niet met de uitgangspunten.

Naast deze onjuiste en vergeten zaken wil mevrouw Saaman ook nog aangeven hoe het proces tot deze uitkomst is verlopen:

- Ze is niet of nauwelijks gehoord.
- Er is een regievoerder aangewezen (vanaf februari 2015) omdat Leliveld die al jaren had binnen de gemeente. Ze heeft voor haar gevoel eigenlijk weinig aan de regievoerder gehad,

- die fungeerde slechts als doorgeefluik. Het gevoel dat er niet mee werd gedacht door de regisseur is heel sterk.
- Mevrouw Saaman heeft bij haar ROB van mei 2015 een begeleidend schrijven gestuurd, dat ze niet als nieuwvestiging kon worden beschouwd en daarmee het niet reëel was dat ze zo'n uitgebreid Landschappelijk Inrichtingsplan moest laten maken. De situatie bestaat hier al 14 jaar. Ze vroeg geen uitbreiding van bouwvlak: alleen uitbreiding van aantal dieren en behoud van het bestaande (gebruik van het) bouwvlak.
  - Ze heeft de afgelopen zomer herhaaldelijk verzocht om een reactie op haar ROB. Pas begin oktober 2015 kreeg ze die, dat is gezien de situatie en de door de Raad van State opgegeven termijn van 5 november eigenlijk onvoorstelbaar. Er staat ook letterlijk in de reactie dat het uitgangspunt is dat haar bouwvlak een afstand moet houden van 50 meter tot de woning. Uitgangspunt is nog steeds dat bestaande bedrijven behouden moeten blijven en moeten kunnen uitbreiden. Het college had hier meteen de woning van Leliveld nog een stukje kunnen opschuiven. Dan was er zoals hierboven aangegeven geen enkel probleem geweest om de woning van Leliveld te bestemmen en mevrouw Saaman het noordelijk bouwvlak toe te kennen, zoals ze al 14 jaar gebruikt.
  - Mevrouw Saaman heeft afgelopen zomer een gesprek met wethouder Lambregts gevraagd omdat ze zorgen had over het proces en het veranderde uitgangspunt van de gemeente door haar bedrijf ineens als nieuwvestiging te beschouwen. Ook haar bestaande gebruik (en daarmee verworven recht) op het gedeelde noordelijk bouwvlak wilde ze graag bespreken. Het gesprek werd helaas geweigerd. Ze kreeg alleen een ambtelijk standpunt dat haar opvattingen niet gedeeld werden binnen het college. Een juridisch standpunt met onderbouwing kreeg ze helaas niet.
  - Haar onvrede bleef over het proces. Ze voelde en merkte dat haar belangen niet telden. Daarom voelde ze zich genoodzaakt een klacht in te dienen over gang van zaken.
  - Ze vindt het nog steeds teleurstellend dat de SAAB niet opnieuw is ingeschakeld ondanks het nieuwe bedrijfsplan met ROB. Normaal gesproken schakelt de gemeente altijd voor een onafhankelijk advies de SAAB in. De reden waarom niet is vooralsnog onbekend.

Ik verzoek u als gemeenteraad het college opdracht te geven met een gewijzigd voorstel te komen. Daarin dient het college de belangen en andere zaken van mevrouw Saaman te verwerken. Wij hopen dat u het met mij en mevrouw Saaman eens bent dat de beste oplossing toch ligt in het nog een stukje opschuiven van de gewenste woning van Leliveld. Zo kan voldaan worden aan de uitgangspunten en kan een ieder zijn of haar plannen uitvoeren binnen afzienbare tijd en zeker binnen de planperiode van 10 jaar. De beoogde woning staat al deels op de aangekochte grond vanwege de 50 meter cirkel, maar het zou voor de gehele situatie de beste oplossing zijn dat de woning nog een stukje opschuift. En dat past ook binnen de door Leliveld aangekochte grond. Dit voorstel zal morgen ook naar de rechter verzonden worden in de hoop en verwachting dat de rechter met alle partijen aanleiding ziet deze situatie definitief op te lossen.

Ik dank u voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet,

Karel Luehof



### 3.2 Afweging

We kunnen drie vormen van agrarisch gebruik onderscheiden in het buitengebied:

- Een volwaardig agrarische bedrijf;
- Een deeltijd agrarisch bedrijf, dit is een bedrijf waar de hoofdbewoner de agrarische activiteit als economische nevenfunctie uitoefent;
- Het hobbymatig houden van dieren en/of uitvoeren van agrarische activiteiten.

Van oorsprong heeft het buitengebied voornamelijk een agrarische functie voor volwaardige agrarische bedrijven. Door schaalvergroting en intensivering neemt het aantal volwaardige agrarische bedrijven af. Daarnaast zien we steeds meer andere functies terug in het buitengebied. De gemeente vindt dat het buitengebied bruikbaar en toegankelijk moet blijven voor deze agrarische bedrijvigheid. De agrariër is namelijk nog steeds de grootste beheerder/gebruiker van het buitengebied. Maar daarnaast is de gemeente zich er ook van bewust dat het aandeel andere functies in het buitengebied steeds meer toeneemt waardoor botsingen kunnen ontstaan.

De gemeente wil de bestaande agrarische bedrijven in het buitengebied behouden en waar mogelijk de ruimte geven om te groeien binnen de mogelijkheden van wet- en regelgeving. Ook bij deeltijdagrariërs is de gemeente van mening dat deze hun mogelijkheden moeten behouden om (weer) uit te groeien naar een volwaardig agrarisch bedrijf binnen de mogelijkheden van wet- en regelgeving. Deeltijd agrarische bedrijven moeten daarom ook een agrarische bestemming krijgen. In alle andere gevallen is sprake van hobbymatige activiteiten. In die gevallen is de kans bijzonder klein dat zich weer een agrarisch bedrijf op het perceel zal vestigen. Het in stand houden van het agrarisch bouwvlak is in die gevallen in strijd met een goede ruimtelijke ordening.