

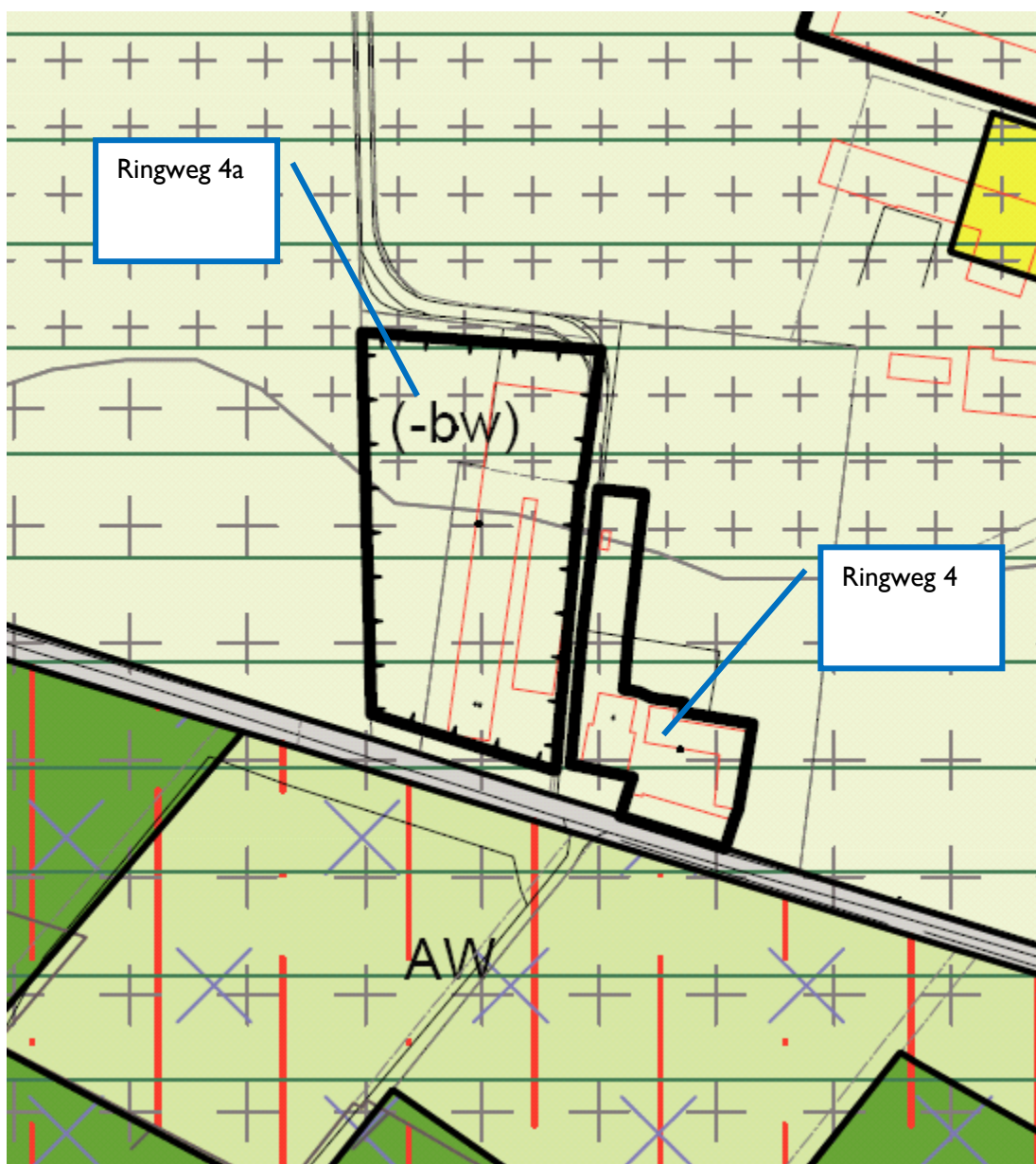
**Notitie voor raadsleden voorafgaande aan de informatieve raad van 23 januari 2014**

**Onderwerp: Agrarisch bouwvlak Ringweg 4 en 4a te Wehl**

---

**Inleiding**

Op 18 juli 2013 is het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 vastgesteld.



In dit plan is o.a. een agrarisch bouwvlak voor Ringweg 4 te Wehl opgenomen. Zie de afbeelding hierboven.

De onderbouwing voor de opname van het bouwvlak is als bijlage 54 bij de toelichting opgenomen. Hierin zit het bedrijfsplan van mevrouw Saaman en de uitgebrachte adviezen van S/A/A/B op basis van het bedrijfsplan. Deze bijlage is ook bij deze notitie gevoegd, als bijlage I

De vorm van dit vlak is na ambtelijk overleg met belanghebbende, mevrouw Saaman tot stand gekomen, maar leidt tot verzet van de buurman van Ringweg 4, de heer Leliveld van Ringweg 4a. Zijn woningbouwplan ter plaatse wordt gedwarsboomd. Hij heeft daarom beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS).

#### **Totstandkoming vormgeving agrarisch bouwvlak Ringweg 4**

In het bestemmingsplan Buitengebied – 2002 (Wehl) (bijlage 2) was dit één bouwvlak samen met het bouwvlak van Ringweg 4a. Voor alle duidelijkheid is ook een afbeelding bijgevoegd van de kadastrale situatie (bijlage 3) en van de situatie op luchtfoto (bijlage 4).

De adviezen van de S/A/A/B van 16 augustus 2012 en 21 mei 2013 over deze zaak bieden een basis voor een bouwvlak op maat. Hoewel S/A/A/B van mening is dat *niet gesproken kan worden van een agrarisch bedrijf dat de toebedeling van een zelfstandig agrarisch bouwvlak rechtvaardigt*, zet zij de deur op een kier door het volgende mee te geven (advies 21 mei 2013, 4<sup>e</sup> alinea):

“Echter, in geval uw gemeente een specifiek bouwvlak wenst toe te wijzen, adviseerde de S/A/A/B u om hierin op te nemen de gebouwen aan het erf ten oosten van de woning, welke ook vermeld staan in de milieuvergunning. De door verzoekster gewenste kleine uitbreiding qua bebouwing met circa 25% kan daarbij tevens mogelijk worden gemaakt. Naar mening van de S/A/A/B is de situering van een *nieuwe stal met uitloop te noorden van de woning niet noodzakelijk en kan dit ook elders in aansluiting op de bestaande opstallen.*”

Dit deel van het advies is bij de verwerking in het bestemmingsplan niet juist vertaald op de kaart. Voor de bepaling van de vorm van het bouwvlak zijn ambtelijk de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de vorm van het agrarisch bouwperceel in het oude bestemmingsplan Buitengebied;
- de aanwezigheid van een verrijdbaar bouwwerk ten noorden van de aanwezige bedrijfsgebouwen (Nota Uitgangspunten: ‘alle bouwwerken binnen het bouwvlak’);
- de wensen van belanghebbende.

De belangen van de buurman (geplande VAB-woning op nummer 4a, zie volgende alinea) zijn daarbij onbedoeld uit het oog verloren.

Op de luchtfoto (bijlage 4) is aangepijld welk terrein S/A/A/B op het oog heeft voor de uitbreiding van het bedrijf.

#### **Gevolgen vorm agrarisch bouwvlak Ringweg 4 voor Ringweg 4a**

De eigenaar van Ringweg 4a wil zijn agrarische bedrijfsgebouwen slopen en vervangen door een VAB-woning. Deze woning is opgenomen op de lijst van de Taskforce woningbouw. Hiertoe moet het bestemmingsplan in de toekomst worden gewijzigd en het agrarisch bouwvlak worden vervangen door een woonbestemming. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (waarborgen goed woon- een leefklimaat woning enerzijds en voorkomen belemmering agrarische bedrijfsvoering anderzijds) is het noodzakelijk dat een afstand van minimaal 50 m in acht wordt genomen tussen het agrarisch bouwvlak van Ringweg 4 en het toekomstige (woon)bestemmingvlak voor Ringweg 4a. Door de vorm van het agrarisch bouwvlak valt de 50 m contour vrijwel geheel over het perceel Ringweg 4a (zie bijlage 5). De resterende ruimte is zo minimaal dat er niet of nauwelijks ruimte is voor een woning op dat perceel.

## Besluitvorming

In de Nota van zienswijzen bij het vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan Buitengebied - 2012 is uitdrukkelijk voorgesteld een agrarisch bouwvlak voor Ringweg 4 toe te kennen, gebaseerd op de oppervlakte van het oorspronkelijke bouwvlak inclusief 25% uitbreiding (totaal 1603 m<sup>2</sup>). Bij de Nota van zienswijzen was een ruimtelijke onderbouwing met daarin de schets van het voorgestelde bouwvlak en het concept bestemmingsplan met plankaarten gevoegd.

U hebt op 18 juli 2013 het bestemmingsplan dienovereenkomstig vastgesteld.

## Beroep op bestemmingsplan Buitengebied – 2012

De buurman, de heer Leliveld, heeft via zijn advocaat, beroep ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan voor wat betreft het agrarische bouwvlak voor Ringweg 4. Namens de gemeenteraad is op 19 december 2013 een verweerschrift naar de ABRS gestuurd. Hierin is toegegeven dat de vorm van het bouwvlak niet in overeenstemming is met het S/A/A/B-advies.

Het beroep (omkaderd) en het verweer erop (cursief) is als volgt geformuleerd:

**H. Brunet advocaten, Postbus 1106, 6501 BC Nijmegen, namens de heer J. Leliveld en mevrouw M.B.T. Leliveld-Ruiterman, Doesburgseweg 6, 7031 AN Wehl**

1. De positionering van het agrarisch bouwvlak Ringweg 4 heeft tot gevolg dat geen toepassing kan worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid functieverandering van het agrarisch bedrijf Ringweg 4a naar wonen (artikel 39.7 bestemmingsplanregels). Over dit plan is reeds langdurig en intensief overleg geweest met de gemeente.

*De gemeente is inderdaad op de hoogte van dit zogenaamde VAB-initiatief. VAB staat voor Vrijkomende Agrarisch Bebouwing. In het kader van deze regeling kan na sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen (ter compensatie) een nieuwe woning worden gebouwd. De gemeente staat niet onwelwillend tegenover een eventuele medewerking en het is buiten kijf dat het ongewenst is om op voorhand planologische belemmeringen op te werpen die het initiatief onmogelijk maken.*

2. Brieffschrijver verkeert in de veronderstelling dat bij de bestemmingsregeling van het perceel Ringweg 4 per abuis iets niet helemaal goed is gegaan.

*Het agrarisch bouwvlak heeft inderdaad onbedoeld en ongewenst een vorm heeft gekregen, die een belemmering vormt voor het onder punt H.1 genoemde bouwplan.*

3. De SAAB-adviezen die met betrekking tot de omvang van het agrarisch bedrijf zijn ingewonnen rechtvaardigen niet een zelfstandig agrarisch bouwvlak. Gelet op de huidige en waarschijnlijk toekomstige omvang van het bedrijf is veeleer is een woonbestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' op zijn plaats.

*De gemeenteraad heeft geen volwaardig, zelfstandig agrarisch bouwvlak willen toekennen aan het perceel Ringweg 4. De raad had een specifiek, op het aanwezige bedrijfje toegespitst agrarisch bouwvlak voor ogen. Hij had zich daarbij willen laten leiden door de ingewonnen adviezen van Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (S/A/A/B). Hieruit blijkt, dat naar mening van de S/A/A/B, de situering van een nieuwe stal met uitloop ten noorden van de*

*woning niet noodzakelijk is en dit ook elders in aansluiting op de bestaande stallen kan. De stichting rept in dit geval op het erf ten oosten van de woning. Dit zou dan hebben geresulteerd in een bouwvlak waarin de bestaande gebouwen zijn opgenomen, alsmede beperkte extra bouwmogelijkheid in oostelijke richting.*

#### **Mogelijkheden wijziging vorm agrarisch bouwvlak Ringweg 4**

Er ligt een vastgesteld bestemmingsplan waar in principe niet meer aan kan worden getornd. Het enige wat mogelijk is, is dat de ABRS een streep haalt door dit bestemmingsplangedeelte en de raad opdraagt een nieuw besluit te nemen.

Gelet op de inhoud van het ingestelde beroep door de buurman is dit niet ondenkbaar. Dit willen wij voor zijn. (Appellant heeft hier overigens uitdrukkelijk om gevraagd.) Bij het al aangekondigde herstelplan zal u ook een nieuwe vorm voor het agrarische bouwvlak van Ringweg 4 worden voorgelegd. Ook dit bouwvlak zal voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het biologische varkensbedrijf van belanghebbende. Op dat moment kunt u al dan niet een nieuw besluit over de vorm van het agrarisch bouwvlak nemen.

Het herstelplan is in voorbereiding. De voorbereidende fase loopt tot de zomer. Na de zomer zal het plan als ontwerp in procedure gaan en naar verwachting zullen wij het vóór het einde van 2014 aan u voorleggen ter vaststelling.

20140123/FO/RO/EW

## **Bijlage I**

*Bijlage 54 van het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied -2 012.*



## Bijlage 2

Bestemmingsplan Buitengebied 2002 (Wehl):



In het bestemmingsplan Buitengebied 2002 zijn de agrarische bedrijven Ringweg 4 en 4a gezamenlijk voorzien van één agrarisch bouwvlak. Een groot deel van de bebouwing van Ringweg 4 ligt buiten het agrarisch bouwvlak.

### Bijlage 3

Kadastrale situatie:

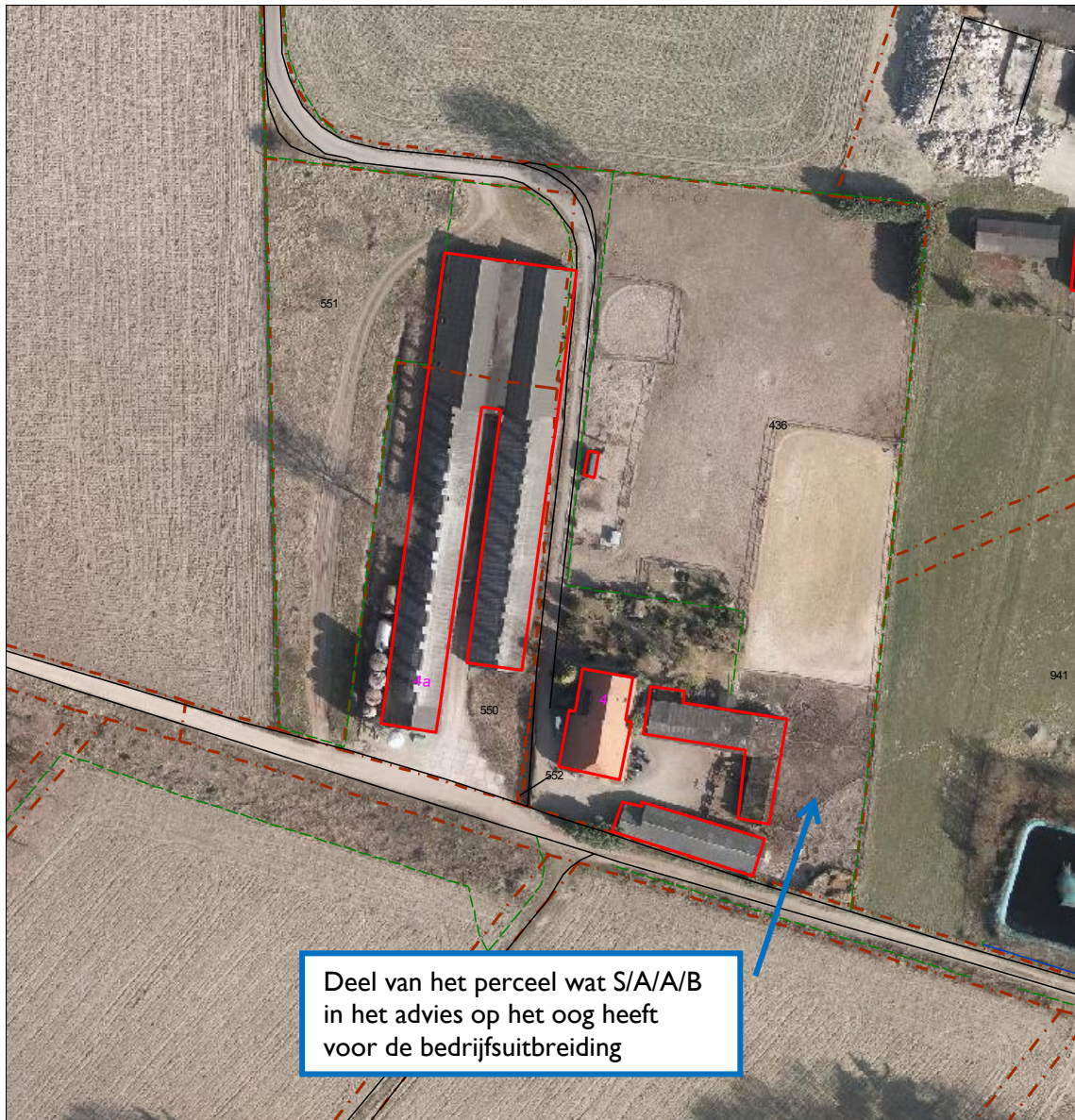


Het zwart weergegeven perceel is in erfpacht bij mevrouw Saaman.



## Bijlage 4

Luchtfotobeeld (26 maart 2013):



## Bijlage 5

50 meter contour Ringweg 4:

