

## Factsheet Ringweg 4 en 4a Wehl voor besloten informatieve raadsbijeenkomst 26 november 2015

In deze notitie is per locatie een en ander op een rij gezet, om de geschiedenis en de problematiek te kunnen duiden.

### Chronologisch feitenrelaas

In de tijd	Feiten	
	Ringweg 4 (mevr. Saaman)	Ringweg 4a (dhr. en mevr. Leliveld)
	Bestemmingsplan Buitengebied 1981 (Wehl): er is één agrarisch bouwperceel voor een intensieve varkenshouderij met een bedrijfswoning aan de Ringweg 4 (zie kopie bestemmingsplankaart – bijlage 1).	
2001	In 2001 wordt de oorspronkelijke bedrijfswoning Ringweg 4 met enkele bedrijfsgebouwen ten oosten hiervan en een deel van de gronden gekocht door Vegelin van Claerenbergen en wordt mevrouw Saaman erfpachter van de grond en de opstallen (kadastraal perceel gemeente Wehl, sectie M nummer 436, 8.655 m <sup>2</sup> groot – zie kadastrale schets – bijlage 2).	
27 augustus 2002	Milieuvergunning wordt verleend aan mevrouw Saaman voor het oprichten van een biologische varkenshouderij aan de Ringweg 4.	De oorspronkelijke milieuvergunning wordt gewijzigd naar alleen nog een intensieve varkenshouderij aan de Ringweg 4a.
13 november 2003	Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied 2002 Gemeente Wehl (zie bestemmingsplankaart – bijlage 3). Voor Ringweg 4 en 4a is één agrarisch bouwperceel opgenomen en wordt dus planologisch nog steeds gezien als één bedrijf. De agrarische bedrijfsbebouwing van Ringweg 4a ligt binnen het bouwvlak, ook de oorspronkelijke bedrijfswoning Ringweg 4 ligt binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak staan de bedrijfsgebouwen die behoren bij Ringweg 4. Deze gebouwen zijn wegbestemd en vallen onder het overgangsrecht.	
2008		In 2008 kopen de heer en mevrouw Leliveld de agrarische bedrijfsgebouwen Ringweg 4a met bijbehorende grond (kadastrale percelen gemeente Wehl sectie M nummers 550, 551 en 552, respectievelijk 2.205, 3.045 en 10 m <sup>2</sup> groot – zie kadastrale schets – bijlage 2). De heer en mevrouw Leliveld verhuren de bedrijfsgebouwen aan een derde voor intensieve varkenshouderij.
9 november 2010		Verzoek om medewerking functieverandering voor een VAB woning met praktijkruimte door dhr. en mevr. Leliveld.

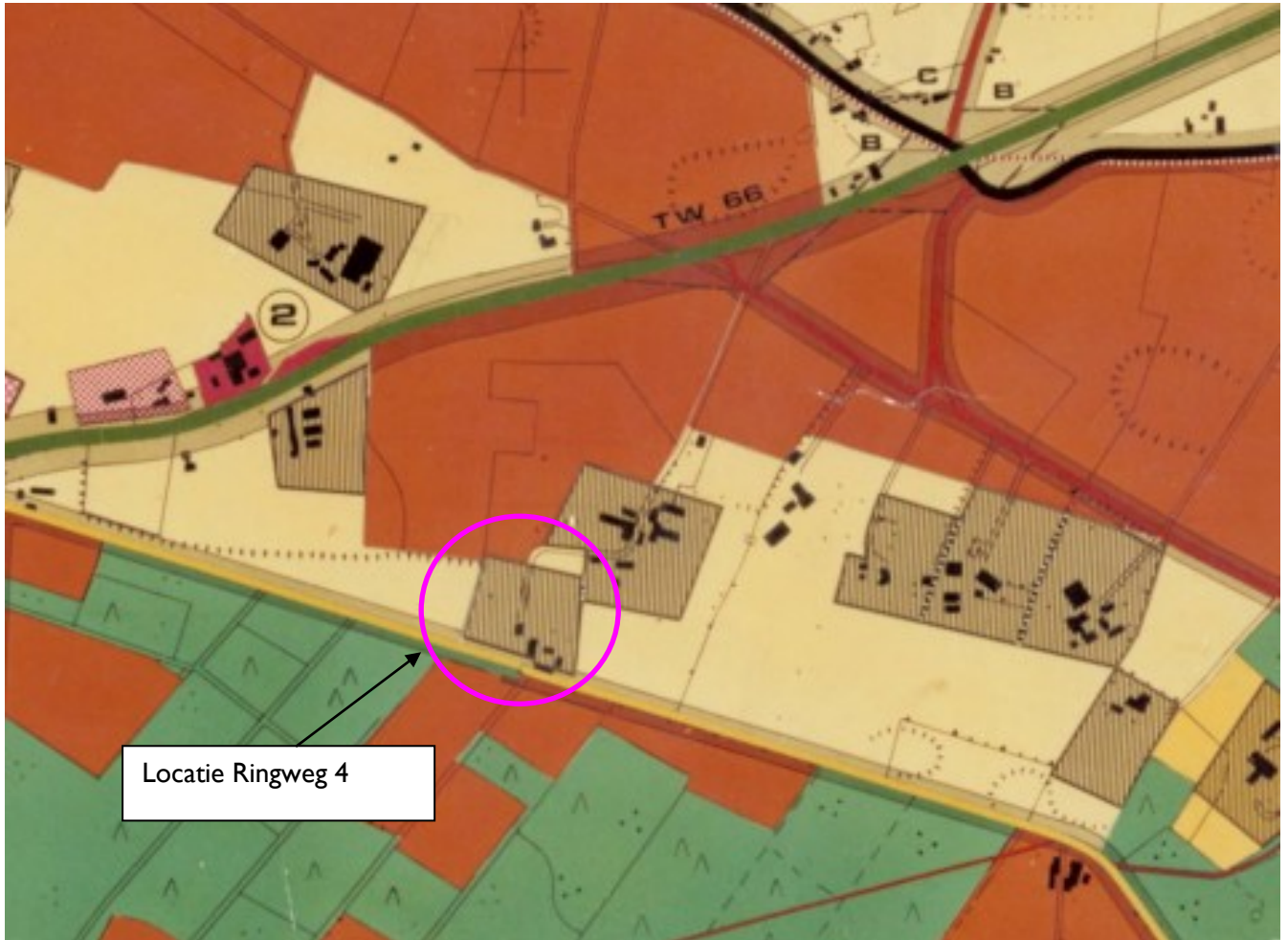
November 2010 tot mei 2012	Mediationtraject tussen dhr. en mevr. Leliveld met mevr. Saaman om tot een gezamenlijk plan te komen voor de Ringweg 4 en 4a. Mediation is niet gelukt.	
16 augustus 2012	<p>Omdat bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 niet duidelijk is of een agrarisch bouwvlak moet worden toegekend aan de biologische varkenshouderij Ringweg 4 wordt advies ingewonnen bij de onafhankelijke Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen (S/A/A/B). In het advies van 16 augustus 2012 constateert S/A/A/B:</p> <p><i>'Gelet op de omvang van het bedrijf en het feit dat nog geen te controleren boekhouding kan worden overlegd, kan naar mening van de S/A/A/B op dit moment niet gesproken worden van een agrarisch bedrijf dat de toedeling van een zelfstandig agrarisch bouwvlak rechtvaardigt. Het houden van de varkens dient naar mening van de S/A/A/B thans als hobbymatig worden aangemerkt.'</i></p>	
27 februari 2013		<p>Tweede verzoek van de heer en mevrouw Leliveld om medewerking aan het plan voor een VAB-woning met praktijkruimte aan de Ringweg 4a in ruil voor de sanering van de bedrijfsgebouwen ter plaatse.</p> <p>De woning is opgenomen in de lijst die hoort bij de Taskforce woningbouw, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2013.</p>
21 mei 2013	<p>In het tweede advies concludeert S/A/A/B het volgende:</p> <p><i>'De S/A/A/B is, nu een boekhouding is overlegd, van mening dat gesproken kan worden van een (parttime) agrarisch bedrijf op de locatie aan de Ringweg 4 te Wehl. De omvang is echter te beperkt om te kunnen spreken van een reëel laat staan volwaardig agrarisch bedrijf.'</i></p> <p>en:</p> <p><i>'Gelet op de huidige en waarschijnlijk toekomstige omvang van het bedrijf is naar mening van de S/A/A/B de toedeling van een volwaardig agrarisch bouwvlak niet gerechtvaardigd. Hetgeen in het eerdere advies staat vermeld inzake de toewijzing van een specifieke bestemming blijft dus ongewijzigd.'</i></p>	

	<p>en:  <i>'Echter, ingeval uw gemeente een specifiekere 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, die 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 de nieuwe stal met uitloop ten noorden van de woning niet noodzakelijk en kan dit ook elders in aansluiting op de bestaande opstallen. Op deze wijze blijven de bedrijfsgebouwen geconcentreerd wat de bedrijfsvoering ten goede komt.'</i></p>	
18 juli 2013	<p>Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied 2012.  Voor Ringweg 4 is een agrarisch bouwvlak toegekend dat afwijkt van het S/A/A/B-advies en (onbedoeld) een belemmering vormt voor de plannen van dhr. en mw. Leliveld voor een VAB-woning aan de Ringweg 4a (zie kopie bestemmingsplankaart – bijlage 4). Het gaat daarbij met name om het bouwvlakgedeelte ten noorden van de bedrijfswoning.</p>	
2014		<p>De heer en mevrouw Leliveld kopen een deel van een aangrenzend perceel (kadastraal perceel gemeente Wehl sectie M nummer 1039, 4000 m2 groot – zie kadastrale schets – bijlage 2).</p>
5 november 2014	<p>De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigt het vaststellingsbesluit voor het bestemmingsplan Buitengebied – 2012. Voor wat betreft het perceel Ringweg 4 stelt de afdeling, dat de vaststelling van het bouwvlak niet met de vereiste zorgvuldigheid is genomen. De gemeenteraad moet een nieuw besluit nemen.</p>	
26 maart 2015	<p>De gemeenteraad besluit voor Ringweg 4 en 4a een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure te volgen.</p>	
31 maart 2015	<p>Brief met principebesluit college van B&amp;W om medewerking te verlenen aan planologische nieuwvestiging van het bedrijf, onder voorwaarde dat een goede ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend. Aan de hand hiervan wordt nader bepaald op welke wijze de beide percelen worden bestemd.</p>	<p>Brief met principebesluit college van B&amp;W om medewerking te verlenen aan functieverandering van het bedrijf naar een woning met praktijkruimte, onder voorwaarde dat een goede ruimtelijke onderbouwing wordt ingediend. Aan de hand hiervan wordt nader bepaald op welke wijze de beide percelen worden bestemd.</p>
10 november 2015	<p>B&amp;W besluit om aan de gemeenteraad voor te stellen de uitgangspunten vast te stellen voor een bestemmingsplan voor Ringweg 4 en 4a (zie voor kaart bijlage 5).</p>	

## Kaartmateriaal Ringweg 4 en 4a

### Bijlage I:

Bestemmingsplan Buitengebied I 981 (gemeente Wehl):



Ringweg 4 –Eén agrarisch bouwvlak.

## Bijlage 2:

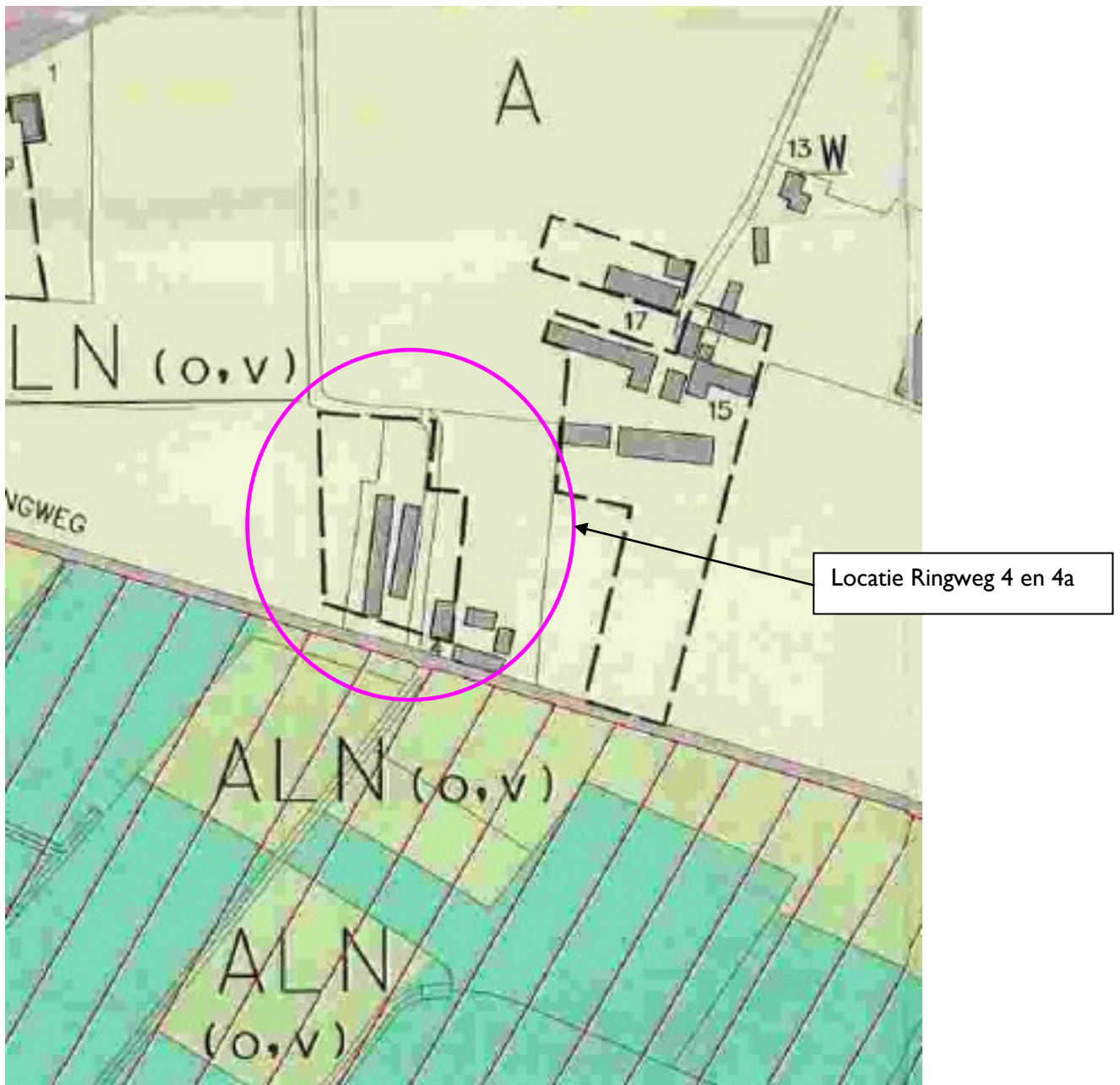
Kadastrale situatie:



*Het zwart weergegeven perceel is in erfpacht bij mevrouw Saaman.  
De paars omliggende percelen zijn in eigendom van dhr. en mevr. Leliveld.*

### Bijlage 3:

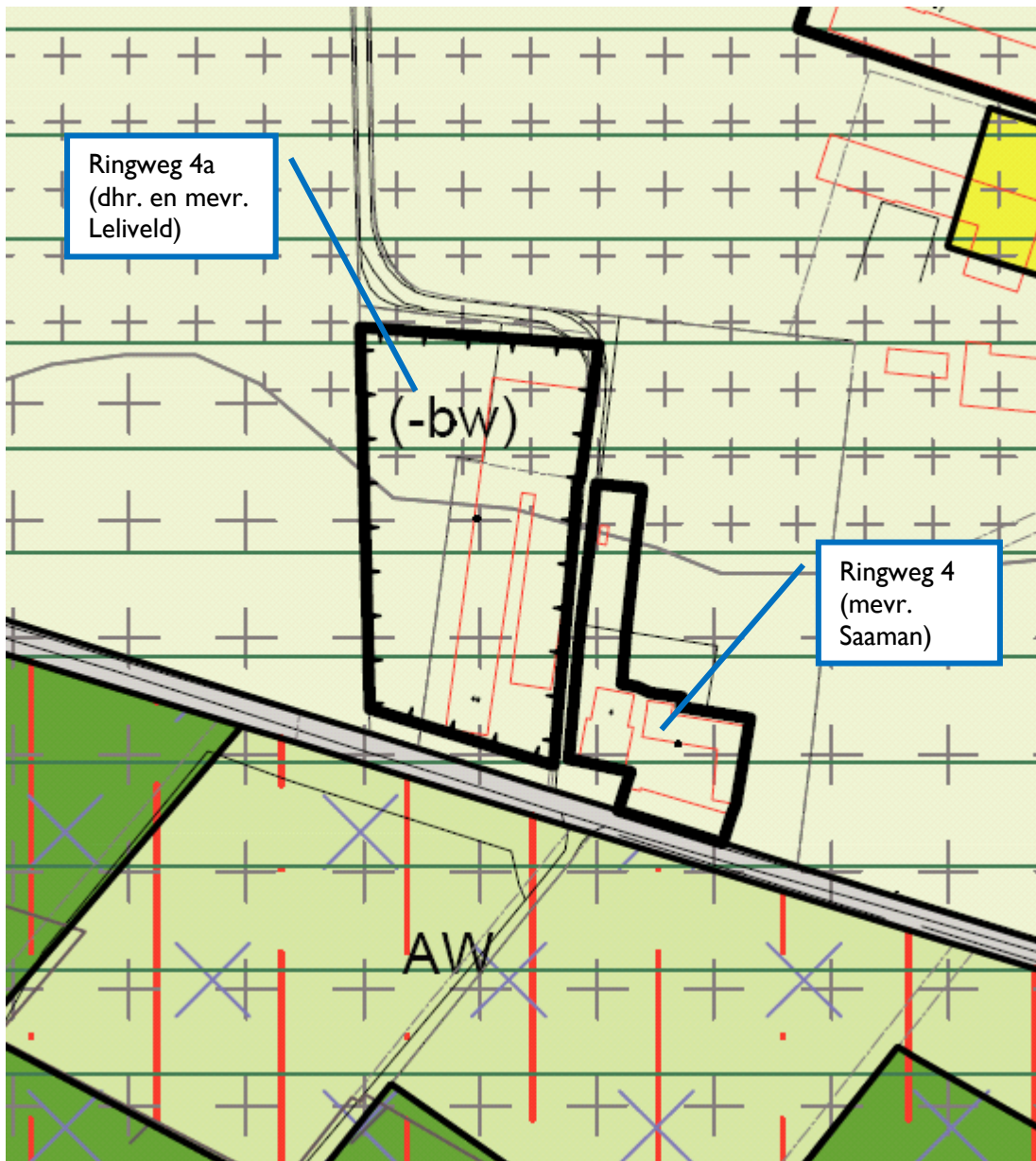
Buitengebied 2002 Wehl (vastgesteld 13 november 2013)



Ringweg 4 en 4a –Eén agrarisch bouwvlak.

## Bijlage 4:

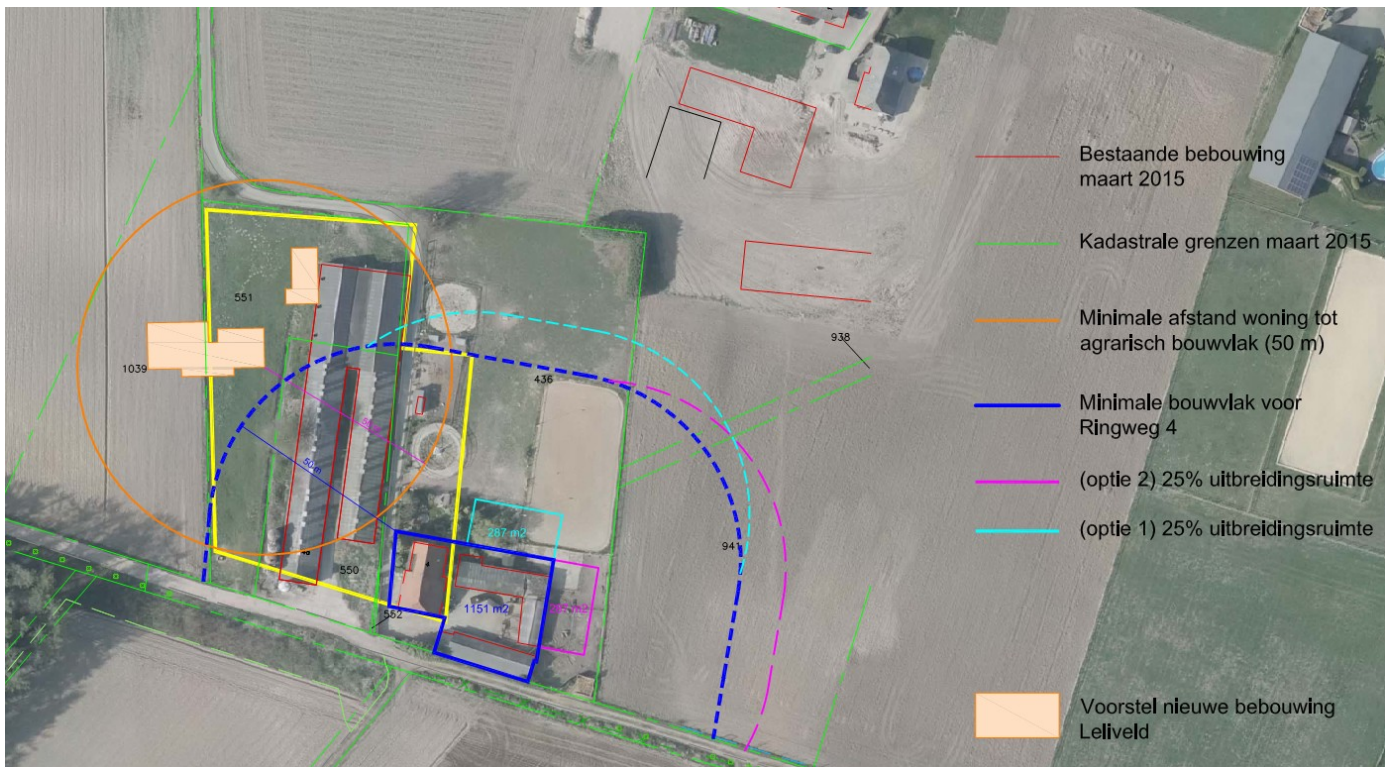
Bestemmingsplan Buitengebied 2012 – vastgesteld 18 juli 2013, vernietigd 5 november 2014



*Ringweg 4 en 4a=> Aan beide percelen is een eigen agrarisch bouwvlak toegekend.*

## Bijlage 5:

Kaart raadsvoorstel 3 en 17 december 2015



Voorstel voor verwerking van agrarisch bouwperceel voor Ringweg 4 en VAB-woning met praktijkruimte voor Ringweg 4a