advies RUIMTE
bureau voor ruimtelijke ontwikkeling

Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
030 410 05 99
info@advies-ruimte.nl
www.advies-ruimte.nl

Raadsvergadering

02-04-2019: agendapunt 18: Bestemmingsplan Landelijk gebied Noord (2de bestuurlijke lus)

Inleiding

Op 19 maart 2019 heb ik namens de familie Willig ingesproken tijdens de vergadering van de Commissie Fysiek Domein. Ik heb voorafgaand aan die vergadering een korte notitie laten rondsturen naar de commissieleden. Die notitie is inmiddels ook bij de vergaderstukken van de gemeenteraad van 02 april 2019 gevoegd.

Er is door de gemeente, n.a.v. de vergadering van de Commissie Fysiek Domein en mijn notitie, een schriftelijke reactie opgesteld. Deze schriftelijke reactie tref ik niet aan bij de vergaderstukken bij agendapunt 18 op de website maar ik heb begrepen dat wel alle raadsleden kennis hebben kunnen nemen van dit document en de daarbij gevoegde bijlagen. Ik heb volledigheidshalve de genoemde schriftelijke reactie als bijlage bij dit deze notitie gevoegd.

In deze notitie ga ik in op de hierboven genoemde schriftelijke reactie van de gemeente. Ik volg daarbij de chronologie van de gemeentelijke reactie. Net zoals in de gemeentelijke reactie komen sommige punten in diverse vormen herhaaldelijk terug.
Ik heb telkens het tekstgedeelte uit de gemeentelijke reactie waarop ik reageer, boven mijn reactie afgedrukt.
Ik geef aan het einde ook nog een korte reactie op een het laatste punt uit het Memo van CMS-advocaten van 25 maart 2019 (zit bij de vergaderstukkern).
Ik sluit af met een mogelijke oplossing maar ik begin met een samenvatting.

Samenvatting

De familie Willig heeft al gedurende drie generaties een agrarisch bedrijf aan de Nigtevechtseweg 188.
Die locatie kende geen belemmeringen in de bedrijfsvoering; ook niet door de bestaande bedrijfswoning van het vroeger aanpalende agrarische bedrijf op nr. 190.
De heer Weijnen krijgt een bouwvergunning die niet verleend had mogen worden.
Hiervoor is niet de mogelijkheid voor intensieve veehouderij van doorslaggevend belang maar de al sinds 1978 bestaande mogelijkheid om vee te houden op het oostelijk agrarisch bouwvlak.
In omvang en soort beperkte intensieve veehouderij is (milieuvergunningvrij) inpasbaar zonder effecten op de locatie van de vergunde woning op perceel 190.
De geurcontour horende bij het recht om al sinds 1978 vee te houden op het oostelijk bouwblok is daarentegen niet te verenigen met wonen op perceel 190.
Het ontstane probleem wordt in het nu voorliggende raadsvoorstel volledig op conto van de familie Willig opgelost: Willig moet bestaande rechten inleveren; Weijnen kan bouwen zoals gewenst.
Willig is wel degelijk tot overleg bereid en doet ook een concreet voorstel.
Ook Weijnen heeft daarbij een (financieel) belang want de planschade die Willig zal claimen bij het niet oplossen van dit probleem is verlegd naar Weijnen (door de afgesloten planschadeovereenkomst).
Een gezamelijke oplossing voorkomt dat partijen opnieuw beroep instellen bij de Raad van State met als gevolg dat dit dossier nog weer minimaal een jaar doorloopt.

IBAN NL50 RABO 0302 6505 04 | BTW NL8550.32.509.B01 | KvK 62966685

Reactie op document gemeente (n.a.v. Commissievergadering FD)

1). Geen milieuvergunning nodig

Partijen

Willig: volwaardig agrarisch ondernemer (melkveehouderij) woonachtig op het perceel Nigtvechtseweg 186-188. Voor de familie Willig is in mei 2012 een bestemmingsplan opgesteld waarin expliciet is opgenomen dat intensieve veehouderij niet is toegestaan. Op het oostelijk bouwvlak van het bedrijf zijn twee woningen aanwezig en enkele ondersteunende recreatieve functies (B&B). De heer Willig heeft momenteel geen milieuvergunning voor intensief agrarisch activiteiten.

(fragment pag. 1)

Bovenstaande opmerking suggereert wellicht dat de heer Willig zonder milieuvergunning geen intensive veehouderij activiteiten kan ontplooien. Echter gelet op de maximale omvang die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord 2015 is toegestaan, namelijk 1.000 m2, zijn er wel degelijk mogelijkheden.
Voor een veehouderij is een omgevingsvergunning milieu namelijk pas nodig bij het houden van meer dan:

- 1.200 vleesrunderen
- 2.000 schapen of geiten
- 3.750 gespeende biggen
- 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee)
- 340 stuks vrouwelijk jongvee (inclusief overig melkvee)
- 100 paarden
- 50 overige landbouwhuisdieren
- 750 zeugen
- 2.000 vleesvarkens
- 40.000 stuks pluimvee

Bron: Categorie 8.3 van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).
Het aantal dieren is hierbij maatgevend, niet de capaciteit van de stal (zie uitspraak ABRvS 201306983/1/A1).

2). Geurcontour oostelijk bouwblok vergeten

Weijnen: de overbuurman die het perceel Nigtevechtseweg 190 in 2012 heeft gekocht toen het een voormalig agrarisch bedrijf was. De heer Weijnen heeft sinds 2013 een vergunning voor de bouw van één woning. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, inclusief de bestaande bedrijfswoning, is gesloopt maar de woning is nog altijd niet gebouwd. Bij de vergunningverlening is rekening gehouden met de wettelijke richtafstand van 50 meter die moet worden gehouden tot de melkveehouderij van de Willig. De agrarische bedrijfsactiviteiten vinden plaats op het westelijk gelegen bouwvlak terwijl de woningen en recreatieve nevenfuncties gesitueerd zijn op het oostelijke bouwvlak.

(fragment pag. 1)

In tegenstelling tot hetgeen hierboven wordt beweerd is er GEEN rekening gehouden met de 50 meter die moet worden aangehouden tot de melkveehouderij.
Wel met de 50 meter t.o.v. het <u>westelijk</u> gelegen agrarisch bouwvlak, maar NIET met de 50 meter t.o.v. het <u>oostelijk</u> gelegen agrarisch bouwvlak.

De opmerking dat er momenteel op het oostelijk agrarische bouwvlak andere functies zijn gesitueerd, is juridisch niet relevant; maatgevend zijn de planologische mogelijkheden.

Uit het beschikbare Tijdlijn-document blijkt klip en klaar dat op het moment dat de vergunning aan de heer Weijnen werd verleend (in 2013), het bestemmingsplan Nigtevechtseweg 188 -190 uit 2012, het houden van vee op het oostelijk bouwvlak gewoon mogelijk maakte.
Zoals u weet is niet 'het feitelijke gebruik op een bepaald moment' hetgeen waaraan moet worden getoetst, maar er moet worden getoetst aan het gebruik dat planologisch (dus volgens het bestemmingsplan) mogelijk is.
Er had dus vanaf de rand van het bouwvlak een geurzone van 50 meter moeten worden aangehouden, uitgaande van het planologische feit dat er ook op het oostelijk agrarisch bouwvlak vee mag staan.

In de afbeelding hieronder heb ik de 50m zone weergegeven: het is duidelijk dat er op het perceel Nigtevechtseweg 190 geen burgerwoning vergund had mogen worden.

Afbeelding: weergave 50 m zone vanaf de rand van het oostelijk bouwvlak
(Bron: Google Maps)

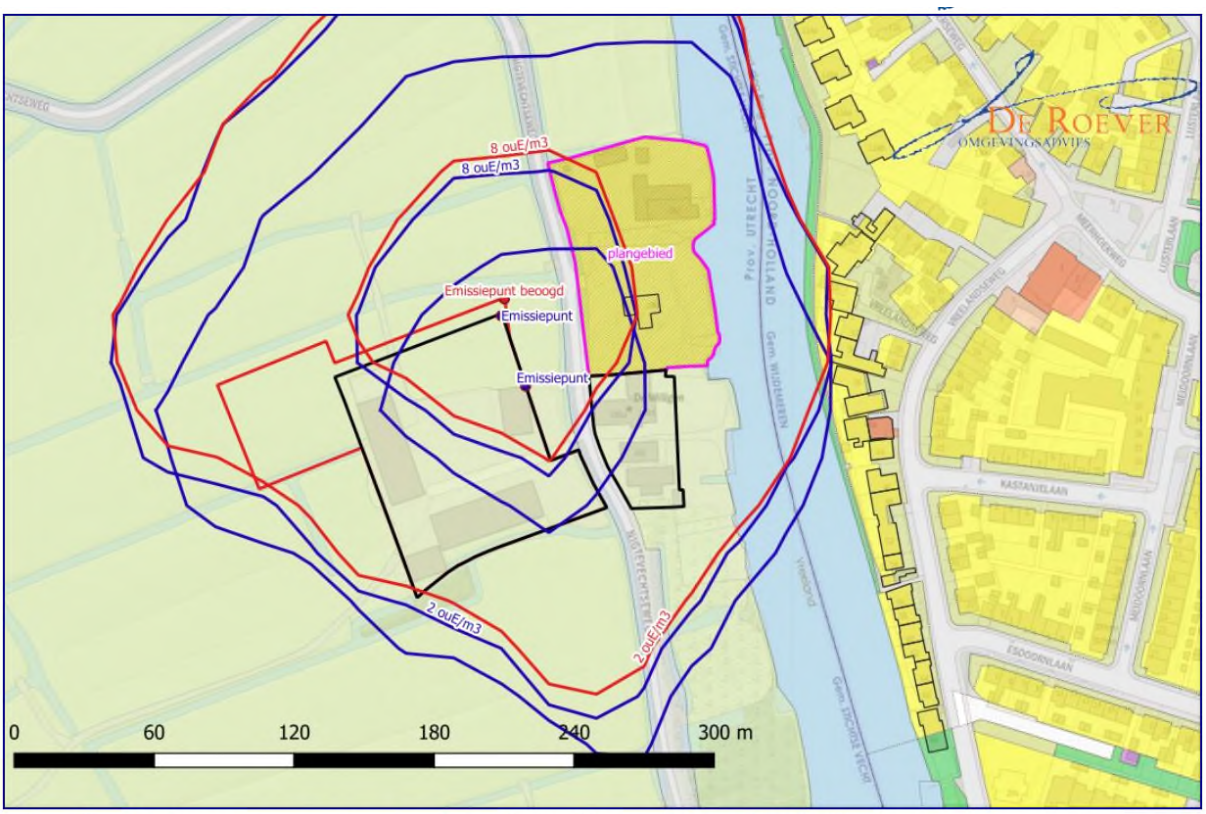
3). Intensieve veehouderij is ruimtelijk / milieuhygiënisch wel mogelijk

Wat hebben wij gedaan:

- onderzoek uitgevoerd (De Roever adviesbureau), getoetst door de ODRU, naar de maximale agrarische bedrijfsmogelijkheden en dus ook een intensieve agrarische activiteit op het agrarisch bouwvlak – resultaat: intensieve veehouderij is niet mogelijk;
- in gesprek gegaan met beide partijen: zie hierna;
- in overleg met CMS op zoek gegaan naar de meest wenselijke oplossingen.

(fragment pag. 1)

De conclusie: "intensieve veehouderij is niet mogelijk" is onjuist.
Het rapport van De Roever laat zien dat intensieve veehouderij op het westelijk gelegen bouwvlak wel degelijk mogelijk is.
Ik druk hieronder nogmaals afbeelding 6 af (pag. 17 Roever geurrapport).



Afbeelding 6. Geurcontouren berekend vanuit rand bouwvlak veehouderij
Bron: PDOK

Hier wordt de berekende geurcontour afgebeeld voor intensieve veehouderij. Berekend is het *worst-case* scenario: het houden van vleesvarkens geeft de grootste geurcontour.
De relevante contour loopt maar net over de woning van Weijnen op de nu beoogde locatie.
Bij een andere diersoort (geen *worst-case*) hoeft er geen probleem te zijn.

Een toelichtende opmerking: De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Dit heeft met de systematiek van de Wgv te maken. Voor dieren met geuremissiefactoren gelden waarden voor geurbelasting die moeten worden berekend.

Voor dieren zonder geuremissiefactoren gelden alleen vaste minimum-afstanden (50 meter buiten de bebouwde kom, 100 meter binnen de bebouwde kom).

(Bijlage 1, bedoeld in artikel 2, zesde lid (geuremissiefactoren) van de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geeft per diersoort aan wat van toepassing is. Voor bijvoorbeeld melkvee gelden de vaste afstandsnormen en voor bijvoorbeeld vleesvarkens moeten er berekeningen worden gemaakt.)

4). Bereid tot overleg

Overleg met partijen

De heer Willig streeft naar maximale gebruiksmogelijkheden binnen zijn herstelde agrarisch bouwperceel terwijl de heer Weijnen geen uitbreiding van het agrarisch bouwvlak wil en garanties wil hebben voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van zijn woning. Het meest wenselijk is uiteraard om met alle partijen gezamenlijk om tafel te gaan. Gelet op de ervaringen van eerdere ontmoetingen, maar ook tijdens de zitting bij de Raad van State, hebben wij op voorhand de inschatting gemaakt dat een gezamenlijk overleg met alle betrokken partijen niet succesvol zou zijn. De familie Willig heeft tijdens het eerste gesprek kenbaar gemaakt niet in gesprek te willen treden met de heer Weijnen. Ook de heer Martens heeft in zijn inspraakreactie tijdens de commissie Fysiek Domein bevestigt dat de relatie tussen partijen uiterst moeizaam is.

(fragment pag. 1)

Het klopt dat ik heb aangegeven dat de relatie moeizaam is maar ik heb beklemtoond dat partij Willig bereid is om met de gemeente en dhr. Weijnen in overleg te gaan. Niet om zijn maximale rechten te behouden maar om oplossingsgericht een goede middenweg te zoeken. Die zou kunnen bestaan uit het inleveren van bepaalde rechten door dhr. Willig en het opschuiven van de woning door dhr. Weijnen in noordelijke richting (zie voor verdere uitwerking onder het kopje 'Oplossing' aan het einde van deze notitie).

5). Opgeven van intensieve veehouderij

Omdat de tussenuitspraak zich voornamelijk richt op het agrarisch bouwvlak en de gevolgen van agrarische activiteiten op het woon- en leefklimaat ter plaatse van, zijn we als eerst met de heer Willig in gesprek gegaan over de gevolgen van de agrarische activiteiten. Mede ten behoeve van de voortgang van dit gesprek hebben wij ook het geuronderzoek uit laten voeren. Op deze manier konden we de gevolgen van de maximale gebruiksmogelijkheden binnen het agrarisch bouwvlak inzichtelijk maken. Het onderzoek is opgesteld door een gerenommeerd adviesbureau (De Roever) en ter controle voorgelegd aan de ODRU. Gelet op de uitkomst van het geuronderzoek zijn wij tot de conclusie gekomen dat een intensief agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak niet inpasbaar is. Uiteindelijk heeft Willig weldegelijk ingestemd met ons voorstel dit gebruik te schrappen. De advocaat van de heer Willig heeft dit schriftelijk bevestigd, zie bijlage.

(fragment pag. 1)

Dat een intensief agrarisch bedrijf WEL mogelijk is heb ik hierboven onder punt 3). al aangetoond.

De advocaat heeft inderdaad een brief gestuurd waarin staat dat dhr. Willig bereid is intensieve veehouderij op te geven. Daarbij wordt echter opgemerkt: *"(…) omwille van de instandhouding van het herstel van hun agrarisch bouwblok (…)"* (zie de brief van de advocaat) terwijl het opgeven van de intensieve veehouderij natuurlijk op geen enkele

manier verbonden is met het herstel van het agrarisch bouwblok. Dat herstel is iets dat al op 17 februari 2004 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd. Het doorvoeren van dat GS besluit is alleen tot 2012 door de gemeente achterwege gelaten en pas echt goed hersteld in 2015.
Ik kan hier verder in het openbaar niet volledig uitwijden over de relatie tussen Willig en zijn advocaat, maar het moge duidelijk zijn dat als de advocaat de belangen van de familie Willig naar tevredenheid zou hebben behartigd dan zou zij hier hebben geacteerd en niet ondergetekende. Dhr. Willig distantieert zich dan ook van de bewuste brief.

6). Eenzijdige oplossing

De heer Weijnen wil pertinent niet dat wij aan zijn bouwvlak gaan sleutelen. Ten aanzien van de heer Weijnen hebben wij altijd geprobeerd om de vergunde situatie vast te leggen in het bestemmingsplan. Met het aanpassen van het bouwvlak voor wonen en het verscherpen van de regels bereiken we dat doel alsnog. Daarbij behoudt de heer Weijnen het recht om zijn vergunning uit te voeren. Dit doet hij dat op de wettelijke richtafstand van het agrarisch bedrijf. Op die manier kan het agrarisch bedrijf blijven functioneren en kan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 gewaarborgd worden.

(fragment pag. 2)

De heer Weijnen heeft een vergunning om te bouwen gekregen die niet verleend had mogen worden als de regels goed zouden zijn toegepast (zie hierboven onder punt 2).).
Dat is uiteraard dhr. Weijnen niet te verwijten.
Deze fout wordt nu echter VOLLEDIG EENZIJDIG over de rug van de familie Willig opgelost:

- de in 2015 gecreëerde mogelijkheid om intensive veehouderij uit te oefenen wordt weer afgepakt en
- de mogelijkheid om vee te houden op het oostelijk bouwvlak (al mogelijk sinds 1978 Bp Buitengebied – zie Tijdlijn document) eveneens.

Op deze manier kan *"(…) het agrarisch bedrijf blijven functioneren (…)"*; inderdaad maar wel gekortwiekt terwijl het bedrijf daar al drie generaties zit en de heer Weijnen een burgerwoning kan bouwen op een voormalig agrarisch perceel.

7). Vergunningverlening was niet mogelijk vanwege het recht om vee te houden op het oostelijk bouwvlak

Reactie op Inspraakreactie van de heer Martens tijdens Commissie Fysiek Domein: 19 maart 2019

In de reactie gaat de heer Martens hoofdzakelijk in op twee punten:

1. De gemeente heeft een "fout" gemaakt door bij het verlenen van de bouwvergunning voor de woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 geen rekening te houden met mogelijk intensief gebruik van het agrarisch perceel door de heer Willig;
2. De heer Willig moet ook in de toekomst dieren kunnen houden op het oostelijke deel van zijn agrarisch bouwvlak.

1: Zoals tijdens de behandeling in de commissie al werd opgemerkt gaat de heer Martens in zijn reactie voorbij aan het feit dat er voor het perceel van zijn cliënt (Nigtevechtseweg 186-188) in 2012 een apart bestemmingsplan is vastgesteld. Dit bestemmingsplan was vooral bedoeld om de reactieve neven-functies op het oostelijk deel van het agrarisch bouwvlak van de heer Willig goed vast te leggen. In dat bestemmingsplan is expliciet opgenomen dat er ter plaatse van het agrarisch bedrijf van de heer Willig geen intensieve agrarische activiteiten kunnen plaats vinden. De heer Martens verwijst in zijn inspraakreactie naar regelgeving uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord dat in 2015 door uw raad is vastgesteld. Maar deze regelgeving was helemaal niet van kracht toen de gemeente besloot om in 2013 bouwvergunning te verlenen voor de vervangende nieuwbouw van één woning op het perceel Nigtevechtseweg. Deze regelgeving is momenteel juist onderwerp van discussie bij de Raad van State.

(fragment pag. 2)

Het is juist dat de regelgeving inzake intensieve veehouderij (toegestaan in bp sinds 2015) niet van kracht was op het moment dat de vergunning aan dhr. Weijnen werd verleend. Maar zoals ik hierboven onder punt 2). heb uitgelegd was wel de mogelijkheid tot het houden van vee op het oostelijk bouwblok van kracht op het moment van vergunningverlening en had op basis daarvan de vergunning aan de heer Weijnen niet verleend kunnen worden!

8). Woning is belemmering voor bestaande planologische rechten van Willig

In 2013 hebben de gemeente en de ODRU bij de advisering en uiteindelijk de vergunningverlening van de woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 geen rekening hoeven houden met een intensieve veehouderij. Dat is terecht omdat op basis van het voor de heer Willig opgestelde bestemmingsplan in 2012 dus geen intensieve veehouderij was toegestaan. Voorde duidelijkheid: de heer Willig heeft geen milieuvergunning voor een intensief agrarisch bedrijf en heeft dit in het verleden ook niet gehad. Door opnieuw intensieve veehouderij uit te sluiten wordt de heer Willig dus niet belemmerd in zijn huidige bedrijfsvoering. De gemeente heeft bij het bepalen van de situering van de woning rekening gehouden met de wettelijke richtafstand voor melkveehouderij. De woning is daarom gesitueerd op 50 meter van de dichtstbijzijnde stal, gelegen op het westelijke deel van het agrarisch bouwvlak. Op deze manier vormt de nieuwe woning geen belemmering voor de bestaande agrarische bedrijfsvoering. Deze bedrijfsvoering ten behoeve van een melkveehouderij kan zelf nog verder

(fragment pag. 2)

Onder punt 1). heb ik al uitgelegd dat de heer Willig geen milieuvergunning nodig heeft om, binnen de in de bijlage 1 van het Bor gestelde grenzen, intensieve veehouderij te gaan uitoefenen.

Door nu intensieve veehouderij uit te sluiten wordt de heer Willig een toekomstige mogelijkheid ontnomen die uiteraard van invloed is op de waarde van zijn bedrijf.

De woning vormt wel een belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering want daarom moet nu immers het al zeer oude recht om vee te mogen houden op het oostelijk bouwvlak worden geschrapt. Dat er nu alleen schapen worden gehouden op dat deel van het bouwvlak (waarvoor overigens ook een te berekenen geurcirkel geldt!) doet natuurlijk niet af aan het waardeverlies dat optreedt door toekomstige mogelijkheden nu te beknotten.

9). Rekening houden met de toenmalige bedrijfswoning?

> Daarbij is het ook belangrijk om te weten dat op het perceel Nigtevechtseweg 190 altijd een bedrijfswoning van derden heeft gestaan. Hier heeft de heer Willig altijd rekening mee moeten houden. De bedrijfswoning Nigtevechtseweg 190 was al van invloed op het bedrijf van Willig. De woning behoorde immers niet tot de inrichting van zijn eigen agrarisch bedrijf. Het gaat in het geval van Nigtevechtseweg 190 dus niet om een van oudsher onbebouwd perceel. De burgerwoning van Nigtevechtseweg 190 is vergund op grotere afstand van de bedrijfswoning. Het woon- en leefklimaat is hiermee enigszins verbeterd.

(fragment pag.3)

In tegenstelling tot hetgeen hierboven wordt beweerd zou de bedrijfswoning alleen van invloed zijn geweest bij het aanvragen van een milieuvergunning. Dit is niet van toepassing bij Willig (zie punt 1). En dan ook nog alleen ná het inwerkingtreden van de Wet geurhinder en veehouderij (5 oktober 2006).

(Artikel 3, lid 1 van genoemde wet bepaalt namelijk: *"Een omgevingsvergunning met betrekking tot een veehouderij wordt geweigerd indien de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object, gelegen: (…)"* en dan volgt een opsomming van gebieden, normen en objecten.)

10). Afstand agrarisch bouwvlak - woning op 190 is maatgevend

> 2: In het tweede deel van zijn inspraakreactie stelt de heer Martens dat het onterecht is dat de heer Willig geen dierenverblijven mag hebben op het oostelijke agrarisch bouwvlak. In zijn onderbouwing, deze tekst heeft u ontvangen tijdens de commissie, richt de heer Martens zich voornamelijk op de afstand tot de bebouwde kom van Overmeer, de woningen aan de overzijde van De Vecht. Het klopt dat de afstand tot deze woningen inderdaad groter is dan 50 meter. Deze afstand is echter niet relevant. Volgens de uitspraak van de Raad van State is namelijk de afstand van het agrarisch bouwvlak tot de plek van de vergunde woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 bepalend. Het is immers de opdracht van de Raad van State om het woon- en leefklimaat op dit perceel, bij deze woning, te beoordelen. De vergunde woning is gesitueerd op een veel kortere afstand (circa 16- 20 meter) dan de 50 meter die de heer Martens noemt in zijn reactie. Echter gaat hij hier aan voorbij. Omdat de afstand van het oostelijk bouwvlak tot het perceel Nigtevechtseweg 190 kleiner is dan 50 meter wordt dringend geadviseerd geen dierenverblijven op dit perceel toe te staan.

(fragment pag. 3)

Als u mijn notitie voor de Commissie leest dan ziet u dat ik alleen over Overmeer praat om uit te leggen dat De Roever daar onterecht uitgaat van 100 meter (pag. 2 onder het kopje "Verkeerd uitgangspunt in het onderzoeksrapport van De Roever).

In het rapport van De Roever wordt hiermee geprobeerd aan te tonen dat alleen al vanwege Overmeer vee houden op het oostelijk agrarisch bouwvlak niet mogelijk is.
Ik toon juist precies aan wat hierboven ook door de gemeente wordt gesteld, namelijk: de afstand tot Overmeer is niet relevant.

Inderdaad moet het woon- en leefklimaat op het perceel 190 worden beoordeeld, precies zoals de Raad van State stelt, alleen had dit moeten gebeuren toen werd besloten de vergunning voor het bouwen al dan niet te verlenen. En als die beoordeling toen goed was uitgevoerd dan was men tot de conclusie gekomen dat verlenen van de vergunning voor de woning NIET MOGELIJK was (vanwege de geldende 50 meter geurcontour).

Maar helaas is de vergunning verleend en nu moeten dus aanpassingen op het oostelijk bouwvlak van de "onschuldige buitenstaander" (de familie Willig) worden doorgevoerd (= het verbieden om daar nog langer vee te houden) om het woon- en leefklimaat te regelen op het perceel van een woning die überhaupt nooit vergund had mogen worden. Daar zit precies het pijnpunt van deze hele casus.

11). Intensieve veehouderij per abuis

Hoe heeft dit kunnen ontstaan?

Bij de vergunningverlening in 2013 voor de bouw van één woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 is uitgegaan van een agrarisch bedrijf dat conform het op dat moment geldende bestemmingsplan *geen* mogelijkheden heeft tot intensieve veehouderij. Dit is conform het bestemmingsplan dat specifiek voor het perceel van de heer Willig is vastgesteld in 2012. Bij de actualisering van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord" in 2015 is het agrarisch bedrijf van de heer Willig echter opgegaan in de algemene regels voor agrarische bedrijven. Hierdoor is, per abuis, en in afwijking van het eerder vastgestelde bestemmingsplan opnieuw intensieve veehouderij op het betreffende perceel toegestaan. Dit had niet zondermeer gemogen en is dus niet goed gegaan maar is niet uit te sluiten als gewerkt worden aan omvangrijke en complexe bestemmingsplan zoals Landelijk gebied Noord. De Raad van State vraagt zich nu wel af wat hiervan de gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de vergunde woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 en draagt de gemeente op om hierover, na onderzoek, alsnog een afweging te maken. Ons standpunt is dat uit onderzoek blijkt dat het niet mogelijk is om alsnog intensief gebruik op dit agrarisch perceel toe te staan. Dit omdat dan het woon- en leefklimaat op het perceel van Nigtevechtseweg onvoldoende kan worden gewaarborgd. Handhaven van intensief agrarisch gebruik betekent wat ons betreft dat de conclusie uit de tussenuitspraak van de Raad van State in stand blijft.

(fragment pag. 3)

Onder punt 3). leg ik reeds uit dat de intensieve veehouderij niet het grootste probleem is (de maatgevende geurcontour loopt net over de woning van Weijnen).
Verder merk ik op dat het voor de rechtskracht van het toestaan van intensieve veehouderij niet relevant is of dit per abuis of bewust in het bestemmingsplan is beland.

Het probleem is niet zo zeer de intensieve veehouderij maar het houden van vee op het oostelijk bouwblok (hetgeen dus al sinds 1978 is toegestaan).

12). Verschuiven van bouwvlak woning

Verschuiven bouwvlak woning Nigtevechtseweg 190

Door verschillende commissieleden is gevraagd naar de mogelijkheden om het bouwvlak van de woning te verschuiven. Dit doet echter niets af aan het feit dat de heer Weijnen een bouwvergunning heeft voor de bouw van één woning op een exact vastgelegde plek op het perceel Nigtevechtseweg 190. Als het bouwvlak voor de woning wordt aangepast, bijvoorbeeld in noordelijke richting, kan de woning nog altijd op de oorspronkelijke plek gebouwd worden. Het verschuiven van het bouwvlak in

afwijking van de verleende vergunning achten wij onwenselijk en geeft de heer Weijnen zelfs aanvullende beroepsgronden omdat zijn verleende vergunning niet is overgenomen in het bestemmingsplan. De vergunning is als bijlage bijgevoegd.

Overigens staat ons voorstel een eventuele verplaatsing van de woning niet in de weg. Omdat het bouwvlak ook in noordelijke richting is gelegen en de regels van artikel 15 worden aangevuld kan de heer Weijnen ook besluiten om een nieuwe vergunning aan te vragen waarbij de woning in noordelijke richting wordt verplaatst. Hier moeten partijen echter wel voor open staan. Dat is tot nu toe niet gebleken.

(fragment pag. 3 en 4)

Hetgeen hierboven wordt gesteld is juist.
Maar de gemeente zou in overleg met Weijnen de bestaande vergunning kunnen intrekken onder verlening van een nieuwe vergunning voor een verschoven locatie.
Hier staat de familie Willig voor open. Zie verder hieronder onder het kopje "Oplossing".

Dit is ook van belang voor dhr. Weijnen gelet op het feit dat eventuele planschade door de gemeente naar hem verlegd is. (Er is daartoe door de gemeente op 18 april 2013 een planschade-overeenkomst met dhr. Weijnen gesloten). Of dat verleggen standhoudt, nu duidelijk is dat deze hele situatie ontstaan is doordat de gemeente ten onrechte een vergunning heeft afgegeven, is overigens nog maar de vraag.

13). Is de gekozen oplossing houdbaar?

Is onze oplossing een houdbare oplossing

De voorgestelde oplossing is zorgvuldig en in overleg met deskundigen zoals De Roever, de ODRU en CMS voorbereid. Met de voorliggende aanpassingen denken wij tegemoet te komen aan de opdracht van de Raad van State. Met de aanpassingen denken wij ook tegemoet te komen aan de belangen van betrokken partijen omdat:

- de woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 conform de in 2013 verleende vergunning gebouwd terwijl een goed woon- en leefklimaat ook in de toekomst gegarandeerd kan worden;
- de melkveehouderij op het perceel Nigtevechtseweg 186-188, met zijn recreatieve nevenfuncties, niet belemmerd wordt en zelfs nog kan uitbreiden nu de omvang van het bouwvlak is hersteld naar de omvang die het in de jaren 70 had.

Het blijft echter een complex onderwerp, blijkt ook wel uit het feit dat het waarschijnlijk voor de derde keer behandeld gaat worden bij de Raad van State. Ook dit keer hebben partijen het recht om opnieuw in beroep te gaan. We zullen de behandeling in hoofdzaak moeten afwachten voor een definitieve uitspraak.

(fragment pag. 4)

Er wordt voorbijgegaan aan het belang van Willig die bestaande rechten moet inleveren. Willig zal dat belang zo nodig ook middels beroep bij de Raad van State verdedigen.

14). Planschade Willig?

Planschade Willig

Bij vaststelling van het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord" in 2015 is al ingegaan op mogelijke planschade. Ook na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan kunnen partijen een verzoek op planschade indienen. Bij het bepalen van planschade zal uitvoering gegeven worden aan de gemeentelijke planschadeverordening.

Met betrekking tot eventuele planschade zal, in het geval van Willig, een vergelijking gemaakt worden met het voorgaande planologische regiem, oftewel het bestemmingsplan Nigtevechtseweg 186-188 zoals in 2012 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan was geen intensieve veehouderij mogelijk en was sprake van een kleiner agrarisch bouwvlak dan opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Op voorhand staat, in tegenstelling tot wat tijdens de commissie werd aangegeven, dus helemaal niet vast dat er sprake is van planschade.

(fragment pag. 4)

Een planschadeclaim zal worden ingediend op basis van het nieuw vast te stellen bp Landelijk Gebied Noord 2019. Het voorgaande planologische regiem is dan het bp uit 2015 (en niet het bp uit 2012).
Bovendien hebben we het dan alleen over planschade i.v.m. het verdwijnen van het recht op intensieve veehouderij.
Het houden van vee op het oostelijk bouwvlak is al in vele voorgaande en opeenvolgende bestemmingsplannen toegestaan. Dus daar is zeker sprake van planschade.

15). Memo CMS

Tot slot nog een opmerking over het memo (d.d. 25 maart 2019) van mr. E.E. Baars van CMS-advocaten:

De conclusie op pagina 2 onder 3.3. *(Als de termijn van 3 april a.s. niet wordt gehaald moet er rekening mee worden gehouden dat het oorspronkelijke plan alsnog wordt vernietigd door de Afdeling)* deel ik niet.

Mijn ervaring met de Afdeling is dat ze veel liever problemen oplost dan uitspraken doet. Dus als de gemeente zich tot de Afdeling richt met het verzoek tot aanvullend uitstel (ondersteund door belanghebbende Willig) omdat ze in onderling overleg tot de beste oplossing wil komen, dan zal de Afdeling een dergelijk verzoek zeker honoreren.

Oplossing

Gelet op alles wat hierboven is besproken / toegelicht, is er onzes inziens een oplossing denkbaar.

Westelijk deel bouwvlak Willig.
Willig kan op het westelijk deel van zijn bouwvlak voor wat betreft de activiteit melkvee voldoende uit de voeten: vanaf de rand van het perceel gemeten vormt de 50 meter geurcontour geen belemmering voor de beoogde woning van Weijnen (zie rapport van 'De Roever').
De in het bestemmingsplan uit 2015 toegekende Intensieve veehouderij kan echter niet zonder meer worden uitgeoefend.
In het rapport van De Roever is berekend dat het (intensief) houden van vleesvarkens een geurcontour oplevert die over de te bouwen woning van Weijnen loopt, althans als die op de huidige vergunde locatie zou worden gebouwd. Let op, vleesvarkens zijn gekozen als *worst case* scenario, ergo deze leveren de grootste geurcontour op.
Dit probleem zou oplosbaar zijn door de locatie van de woning in geringe mate te verschuiven (meer richting Vecht) maar Willig is ook bereid dit probleem aan zijn kant op te lossen. Dat kan door de nu in het bestemmingsplan toegekende Intensieve veehouderij van een beperking te voorzien. Iets in de trant van: "Intensive veehouderij is toegestaan voor zover kan worden aangetoond, middels de daarvoor wettelijk geldende berekeningswijze, dat de geurcontour niet een bouwvlak binnen de bestemming wonen op percelen in de omgeving overschrijdt.".

Oostelijk deel bouwvlak Willig
Zoals onder andere in punt 2). hierboven aangegeven rust op dit bouwvlak gedeelte al sinds 1978 het recht om vee te houden (geen intensive veehouderij).
Dit verdraagt zich niet met wonen op perceel 190: de vast geurcontour van 50 meter beslaat zo ongeveer het complete perceel op 190 zodat wonen daar in het geheel niet mogelijk zou zijn.
Willig wil niet het wonen op perceel 190 onmogelijk maken. Daarom is Willig bereid om ook hier een beperking te accepteren: vee houden op het oostelijk bouwvlak kan worden beperkt tot hetgeen een geurcontour oplevert die maximaal 25 meter in noordelijke richting reikt (gerekend van de noordelijke rand van het oostelijk bouwvlak van Willig).
Dit betekent voor perceel 190 (Weijnen) dat de woning een kleine 10 meter naar het noorden moet opschuiven in vergelijking met de locatie zoals opgenomen in de huidige vergunning van Weijnen.
Concreet betekent dit voor Willig dat er weliswaar een beperking wordt geaccepteerd maar dat het houden van de 44 schapen op het oostelijk bouwvlak kan worden gecontinueerd.

Resultaten voor Willig, Weijnen en de gemeente
Willig doet vrijwillig de nodige concessies t.o.v. de rechten die hij sinds 1978 en 2015 heeft. Willig doet deze concessies onder het vrijwillig afzien van planschadeclaims.
Weijnen kan bouwen maar moet de woning een kleine 10 meter in noordelijke richting opschuiven. Gelet op het gegeven dat naar onze informatie Weijnen er toch niet zelf wil gaan wonen en dat het zeker niet ondenkbaar is dat een toekomstig koper van het kavel toch zijn of haar eigen woonwensen zal willen invullen lijkt ons dit, in het licht van een evenwichtige belangenafweging, niet overvraagd.
De gemeente kan met het bereiken van bovenstaande afspraken een langlopend dossier afsluiten zonder dat er weer beroep wordt aangetekend bij de Raad van State en zonder dat er planschade of andere claims volgen. Om e.e.a. te regelen (Weijnen moet nog instemmen) is natuurlijk wat tijd nodig maar zoals hierboven onder punt 15 al betoogd zal de Raad van State naar onze ervaringen zeker instemmen met een onderbouwd en ondersteund verzoek tot uitstel.

Ing. I.T.G.M. (Ignat) Martens / 30-03-2019

Bijlage: "Schriftelijke reactie na behandeling van 2de bestuurlijke lus in de Commissie Fysiek Domein: 19 maart 2019"
(incl. schriftelijke bevestiging advocaat Willig inzake opgeven Intensieve Veehouderij)

Schriftelijke reactie na behandeling van 2de bestuurlijke lus in de commissie Fysiek Domein: 19 maart 2019

Partijen

Willig: volwaardig agrarisch ondernemer (melkveehouderij) woonachtig op het perceel Nigtvechtseweg 186-188. Voor de familie Willig is in mei 2012 een bestemmingsplan opgesteld waarin expliciet is opgenomen dat intensieve veehouderij niet is toegestaan. Op het oostelijk bouwvlak van het bedrijf zijn twee woningen aanwezig en enkele ondersteunende recreatieve functies (B&B). De heer Willig heeft momenteel geen milieuvergunning voor intensief agrarisch activiteiten.

Weijnen: de overbuurman die het perceel Nigtevechtseweg 190 in 2012 heeft gekocht toen het een voormalig agrarisch bedrijf was. De heer Weijnen heeft sinds 2013 een vergunning voor de bouw van één woning. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, inclusief de bestaande bedrijfswoning, is gesloopt maar de woning is nog altijd niet gebouwd. Bij de vergunningverlening is rekening gehouden met de wettelijke richtafstand van 50 meter die moet worden gehouden tot de melkveehouderij van de Willig. De agrarische bedrijfsactiviteiten vinden plaats op het westelijk gelegen bouwvlak terwijl de woningen en recreatieve nevenfuncties gesitueerd zijn op het oostelijke bouwvlak.

De opdracht nu

De gemeenteraad wordt nu (opnieuw) opgedragen om, uiterlijk op 2 april 2019, alsnog een goede afweging te maken met betrekking tot het woon- en leefklimaat ter plaatse van de vergunde woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 en daarbij te onderzoeken of de intensieve veehouderij (de maximale bedrijfsactiviteiten) op het agrarisch bouwperceel van Willig wel inpasbaar is.

Aanvankelijk moesten wij binnen 16 weken na uitspraak een besluit nemen maar omdat wij onder andere onderzoek moesten laten uitvoeren hebben wij uitstel gekregen tot 2 april 2019.

Wat hebben wij gedaan:

- onderzoek uitgevoerd (De Roever adviesbureau), getoetst door de ODRU, naar de maximale agrarische bedrijfsmogelijkheden en dus ook een intensieve agrarische activiteit op het agrarisch bouwvlak – resultaat: intensieve veehouderij is niet mogelijk;
- in gesprek gegaan met beide partijen: zie hierna;
- in overleg met CMS op zoek gegaan naar de meest wenselijke oplossingen.

Overleg met partijen

De heer Willig streeft naar maximale gebruiksmogelijkheden binnen zijn herstelde agrarisch bouwperceel terwijl de heer Weijnen geen uitbreiding van het agrarisch bouwvlak wil en garanties wil hebben voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van zijn woning. Het meest wenselijk is uiteraard om met alle partijen gezamenlijk om tafel te gaan. Gelet op de ervaringen van eerdere ontmoetingen, maar ook tijdens de zitting bij de Raad van State, hebben wij op voorhand de inschatting gemaakt dat een gezamenlijk overleg met alle betrokken partijen niet succesvol zou zijn. De familie Willig heeft tijdens het eerste gesprek kenbaar gemaakt niet in gesprek te willen treden met de heer Weijnen. Ook de heer Martens heeft in zijn inspraakreactie tijdens de commissie Fysiek Domein bevestigt dat de relatie tussen partijen uiterst moeizaam is.

Omdat de tussenuitspraak zich voornamelijk richt op het agrarisch bouwvlak en de gevolgen van agrarische activiteiten op het woon- en leefklimaat ter plaatse van, zijn we als eerst met de heer Willig in gesprek gegaan over de gevolgen van de agrarische activiteiten. Mede ten behoeve van de voortgang van dit gesprek hebben wij ook het geuronderzoek uit laten voeren. Op deze manier konden we de gevolgen van de maximale gebruiksmogelijkheden binnen het agrarisch bouwvlak inzichtelijk maken. Het onderzoek is opgesteld door een gerenommeerd adviesbureau (De Roever) en ter controle voorgelegd aan de ODRU. Gelet op de uitkomst van het geuronderzoek zijn wij tot de conclusie gekomen dat een intensief agrarisch bedrijf binnen het bouwvlak niet inpasbaar is. Uiteindelijk heeft Willig weldegelijk ingestemd met ons voorstel dit gebruik te schrappen. De advocaat van de heer Willig heeft dit schriftelijk bevestigd, zie bijlage.

Overigens was de heer Martens tot en met de commissie Fysiek Domein geen gesprekpartner voor de gemeente. De gemeente heeft altijd contact onderhouden met de advocaat van de familie Willig. Zij was ook bij het gesprek dat de gemeente heeft gevoerd met de familie Willig. De rol van de heer Martens was bij ons onbekend.

Daarnaast heeft er ook een gesprek plaatsgevonden met de heer Weijnen. Zijn standpunt was op voorhand duidelijk; geen uitbreiding van het agrarisch bouwvlak en geen aanpassingen aan het inmiddels voor hem vastgestelde bouwvlak ten behoeve van wonen op het perceel Nigtevechtseweg 190. Aangezien het beroep van de heer Weijnen zich voornamelijk richt tegen de situering van het agrarisch bouwvlak, en een nieuw besluit hier niets aan veranderd, verwachten wij dat hij zijn beroep voort zal zetten. Naar aanleiding van het gesprek met Weijnen hebben wij nog geïnventariseerd of het westelijke agrarisch bouwvlak de heer Willig van vorm kon veranderen om zodoende de bezwaren van Weijnen we te nemen. Dit bleek onder meer niet mogelijk omdat de heer Willig geen eigenaar is van de overige aangrenzende gronden.

De heer Weijnen wil pertinent niet dat wij aan zijn bouwvlak gaan sleutelen. Ten aanzien van de heer Weijnen hebben wij altijd geprobeerd om de vergunde situatie vast te leggen in het bestemmingsplan. Met het aanpassen van het bouwvlak voor wonen en het verscherpen van de regels bereiken we dat doel alsnog. Daarbij behoudt de heer Weijnen het recht om zijn vergunning uit te voeren. Dit doet hij dat op de wettelijke richtafstand van het agrarisch bedrijf. Op die manier kan het agrarisch bedrijf blijven functioneren en kan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 gewaarborgd worden.

Reactie op Inspraakreactie van de heer Martens tijdens Commissie Fysiek Domein: 19 maart 2019

In de reactie gaat de heer Martens hoofdzakelijk in op twee punten:

1. De gemeente heeft een “fout” gemaakt door bij het verlenen van de bouwvergunning voor de woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 geen rekening te houden met mogelijk intensief gebruik van het agrarisch perceel door de heer Willig;
2. De heer Willig moet ook in de toekomst dieren kunnen houden op het oostelijke deel van zijn agrarisch bouwvlak.

1: Zoals tijdens de behandeling in de commissie al werd opgemerkt gaat de heer Martens in zijn reactie voorbij aan het feit dat er voor het perceel van zijn cliënt (Nigtevechtseweg 186-188) in 2012 een apart bestemmingsplan is vastgesteld. Dit bestemmingsplan was vooral bedoeld om de reactieve neven-functies op het oostelijk deel van het agrarisch bouwvlak van de heer Willig goed vast te leggen. In dat bestemmingsplan is expliciet opgenomen dat er ter plaatse van het agrarisch bedrijf van de heer Willig <u>geen intensieve agrarische activiteiten</u> kunnen plaats vinden. De heer Martens verwijst in zijn inspraakreactie naar regelgeving uit het bestemmingsplan Landelijk gebied Noord dat in 2015 door uw raad is vastgesteld. Maar deze regelgeving was helemaal niet van kracht toen de gemeente besloot om in 2013 bouwvergunning te verlenen voor de vervangende nieuwbouw van één woning op het perceel Nigtevechtseweg. Deze regelgeving is momenteel juist onderwerp van discussie bij de Raad van State.

In 2013 hebben de gemeente en de ODRU bij de advisering en uiteindelijk de vergunningverlening van de woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 <u>geen</u> rekening hoeven houden met een intensieve veehouderij. Dat is terecht omdat op basis van het voor de heer Willig opgestelde bestemmingsplan in 2012 dus geen intensieve veehouderij was toegestaan. Voorde duidelijkheid: de heer Willig heeft geen milieuvergunning voor een intensief agrarisch bedrijf en heeft dit in het verleden ook niet gehad. Door opnieuw intensieve veehouderij uit te sluiten wordt de heer Willig dus niet belemmerd in zijn huidige bedrijfsvoering. De gemeente heeft bij het bepalen van de situering van de woning rekening gehouden met de wettelijke richtafstand voor melkveehouderij. De woning is daarom gesitueerd op 50 meter van de dichtstbijzijnde stal, gelegen op het westelijke deel van het agrarisch bouwvlak. Op deze manier vormt de nieuwe woning geen belemmering voor de bestaande agrarische bedrijfsvoering. Deze bedrijfsvoering ten behoeve van een melkveehouderij kan zelf nog verder

uitgebreid omdat met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan het westelijke bouwvlak in noordwestelijke richting wordt vergroot (hersteld conform de omvang uit de jaren 70).

Daarbij is het ook belangrijk om te weten dat op het perceel Nigtevechtseweg 190 altijd een bedrijfswoning van derden heeft gestaan. Hier heeft de heer Willig altijd rekening mee moeten houden. De bedrijfswoning Nigtevechtseweg 190 was al van invloed op het bedrijf van Willig. De woning behoorde immers niet tot de inrichting van zijn eigen agrarisch bedrijf. Het gaat in het geval van Nigtevechtseweg 190 dus niet om een van oudsher onbebouwd perceel. De burgerwoning van Nigtevechtseweg 190 is vergund op grotere afstand van de bedrijfswoning. Het woon- en leefklimaat is hiermee enigszins verbeterd.

2: In het tweede deel van zijn inspraakreactie stelt de heer Martens dat het onterecht is dat de heer Willig geen dierenverblijven mag hebben op het oostelijke agrarisch bouwvlak. In zijn onderbouwing, deze tekst heeft u ontvangen tijdens de commissie, richt de heer Martens zich voornamelijk op de afstand tot de bebouwde kom van Overmeer, de woningen aan de overzijde van De Vecht. Het klopt dat de afstand tot deze woningen inderdaad groter is dan 50 meter. Deze afstand is echter niet relevant. Volgens de uitspraak van de Raad van State is namelijk de afstand van het agrarisch bouwvlak tot de plek van de vergunde woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 bepalend. Het is immers de opdracht van de Raad van State om het woon- en leefklimaat op dit perceel, bij deze woning, te beoordelen. De vergunde woning is gesitueerd op een veel kortere afstand (circa 16- 20 meter) dan de 50 meter die de heer Martens noemt in zijn reactie. Echter gaat hij hier aan voorbij. Omdat de afstand van het oostelijk bouwvlak tot het perceel Nigtevechtseweg 190 kleiner is dan 50 meter wordt dringend geadviseerd geen dierenverblijven op dit perceel toe te staan.

Daarbij is het ook belangrijk om te weten dat de bestaande bebouwing op het oostelijke bouwvlak nu in gebruik is voor de recreatieve nevenfunctie en woningen. Juist om dit te regelen is er in 2012 een nieuw bestemmingsplan opgesteld, speciaal voor de heer Willig.

Overige standpunten

Tijdens de behandeling in de commissie hebben verschillende commissieleden vragen gesteld. Wij hebben de behoefte om hier aanvullend nog even op terug te komen.

Hoe heeft dit kunnen ontstaan?

Bij de vergunningverlening in 2013 voor de bouw van één woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 is uitgegaan van een agrarisch bedrijf dat conform het op dat moment geldende bestemmingsplan *geen* mogelijkheden heeft tot intensieve veehouderij. Dit is conform het bestemmingsplan dat specifiek voor het perceel van de heer Willig is vastgesteld in 2012. Bij de actualisering van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Noord” in 2015 is het agrarisch bedrijf van de heer Willig echter opgegaan in de algemene regels voor agrarische bedrijven. Hierdoor is, per abuis, en in afwijking van het eerder vastgestelde bestemmingsplan opnieuw intensieve veehouderij op het betreffende perceel toegestaan. Dit had niet zondermeer gemogen en is dus niet goed gegaan maar is niet uit te sluiten als gewerkt worden aan omvangrijke en complexe bestemmingsplan zoals Landelijk gebied Noord. De Raad van State vraagt zich nu wel af wat hiervan de gevolgen zijn voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de vergunde woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 en draagt de gemeente op om hierover, na onderzoek, alsnog een afweging te maken. Ons standpunt is dat uit onderzoek blijkt dat het niet mogelijk is om alsnog intensief gebruik op dit agrarisch perceel toe te staan. Dit omdat dan het woon- en leefklimaat op het perceel van Nigtevechtseweg onvoldoende kan worden gewaarborgd. Handhaven van intensief agrarisch gebruik betekent wat ons betreft dat de conclusie uit de tussenuitspraak van de Raad van State in stand blijft.

Verschuiven bouwvlak woning Nigtevechtseweg 190

Door verschillende commissieleden is gevraagd naar de mogelijkheden om het bouwvlak van de woning te verschuiven. Dit doet echter niets af aan het feit dat de heer Weijnen een bouwvergunning heeft voor de bouw van één woning op een exact vastgelegde plek op het perceel Nigtevechtseweg 190. Als het bouwvlak voor de woning wordt aangepast, bijvoorbeeld in noordelijke richting, kan de woning nog altijd op de oorspronkelijke plek gebouwd worden. Het verschuiven van het bouwvlak in

afwijking van de verleende vergunning achten wij onwenselijk en geeft de heer Weijnen zelfs aanvullende beroepsgronden omdat zijn verleende vergunning niet is overgenomen in het bestemmingsplan. De vergunning is als bijlage bijgevoegd.

Overigens staat ons voorstel een eventuele verplaatsing van de woning niet in de weg. Omdat het bouwvlak ook in noordelijke richting is gelegen en de regels van artikel 15 worden aangevuld kan de heer Weijnen ook besluiten om een nieuwe vergunning aan te vragen waarbij de woning in noordelijke richting wordt verplaatst. Hier moeten partijen echter wel voor open staan. Dat is tot nu toe niet gebleken.

Is onze oplossing een houdbare oplossing

De voorgestelde oplossing is zorgvuldig en in overleg met deskundigen zoals De Roever, de ODRU en CMS voorbereid. Met de voorliggende aanpassingen denken wij tegemoet te komen aan de opdracht van de Raad van State. Met de aanpassingen denken wij ook tegemoet te komen aan de belangen van betrokken partijen omdat:

- de woning op het perceel Nigtevechtseweg 190 conform de in 2013 verleende vergunning gebouwd terwijl een goed woon- en leefklimaat ook in de toekomst gegarandeerd kan worden;
- de melkveehouderij op het perceel Nigtevechtseweg 186-188, met zijn recreatieve nevenfuncties, niet belemmerd wordt en zelfs nog kan uitbreiden nu de omvang van het bouwvlak is hersteld naar de omvang die het in de jaren 70 had.

Het blijft echter een complex onderwerp, blijkt ook wel uit het feit dat het waarschijnlijk voor de derde keer behandeld gaat worden bij de Raad van State. Ook dit keer hebben partijen het recht om opnieuw in beroep te gaan. We zullen de behandeling in hoofdzaak moeten afwachten voor een definitieve uitspraak.

Planschade Willig

Bij vaststelling van het bestemmingsplan “Landelijk gebied Noord” in 2015 is al ingegaan op mogelijke planschade. Ook na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan kunnen partijen een verzoek op planschade indienen. Bij het bepalen van planschade zal uitvoering gegeven worden aan de gemeentelijke planschadeverordening.

Met betrekking tot eventuele planschade zal, in het geval van Willig, een vergelijking gemaakt worden met het voorgaande planologische regiem, oftewel het bestemmingsplan Nigtevechtseweg 186-188 zoals in 2012 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan was geen intensieve veehouderij mogelijk en was sprake van een kleiner agrarisch bouwvlak dan opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Op voorhand staat, in tegenstelling tot wat tijdens de commissie werd aangegeven, dus helemaal niet vast dat er sprake is van planschade.

Bijlagen:

- schriftelijke bevestiging advocaat Willig
- verleende vergunning Weijnen 2013
- tijdlijn Nigtevechtseweg 188 - 190

U kunt het bestemmingsplan Nigtevechtseweg 186-188 vinden op ruimtelijkeplannen.nl onder de codering: NL.IMRO.1904.BPngtvchtswg188VLD-OH01

A&S advocaten

De Raad van de gemeente Stichtse Vecht
T.a.v. de heer J. Broeke
Postbus 1212
3600 BE MAARSSEN

Agro Business Park 3
Postbus 150
6700 AD Wageningen
T (0317) 42 53 00
F (0317) 42 19 22
E wag@aens.nl

www.aens.nl

Per e-mail : Joost.Broeke@stichtsevecht.nl

Wageningen, 4 februari 2019

Kenmerk : 11585
Dossier : Willig / gemeente Stichtse Vecht
Uw ref. : Nigtevechtseweg 188, Vreeland

advocaten
mr B. Nijman
mr P.H.N. van Spanje
mr M.J.H. van Baalen
mr J.H. van Vliet
mr T.A. Timmermans
mw mr F.C. Hilderink
mw mr ir W. de Jongh
(MfN-registermediator)
mw mr ir J.M.M. Kroon
mw mr A.E.M. Olde Beverborg MSc

Geachte heer Broeke,

In vervolg op ons telefoongesprek van vrijdag 1 februari 2019 bericht ik u als volgt.

In zijn uitspraak van 4 oktober 2018 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State aan de raad van uw gemeente een hersteltermijn gegeven voor het vaststellen van het bestemmingplan Landelijk Gebied Noord.

Cliënten betreuren de gang van zaken zeer. Bij vergunningverlening aan de heer Weijnen voor de realisatie van zijn woonbestemming in strijd met het bestemmingsplan, is cliënten verzekerd dat deze woning met bijbehorende woonbestemming geen nadelige effecten zou hebben voor cliënten. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is nu komen vast te staan dat herstel van het oude bouwblok alleen mogelijk is wanneer cliënten afstand doen van de bestemming voor intensieve veehouderij, omdat anders het woon- en leefklimaat in verband met de geurcirkels voor de heer Wijnen niet gegarandeerd zijn.

Cliënten zijn bereid omwille van de instandhouding van het herstel van hun agrarisch bouwblok afstand te doen van de bestemming intensieve veehouderij, zoals die nog rust op hun perceel. Dit doen zij in de veronderstelling en onder de voorwaarde dat door afstand van de bestemming intensieve veehouderij voor het bedrijf van cliënten de geurnorm voor melkveehouderijen gaat gelden, zodat het woon- en leefklimaat ook op grond van het bestemmingsplan voor de heer Weijnen voldoende is gewaarborgd en het herstelde bouwblok in stand kan blijven.

Alle diensten en/of werkzaamheden worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met A&S Advocaten B.V. te Wageningen (handelsregister nr. 09 07 01 36, BTW nr. NL.0087.30.660.B01). Daarop zijn algemene voorwaarden van toepassing die zijn gedeponeerd bij de K.v.K. te Arnhem. Deze zijn in te zien op de website. Daarin wordt onder meer de aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag waarop de afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak geeft, vermeerderd met het eigen risico onder die verzekering.

A&S advocaten

Cliënten behouden zich uitdrukkelijk het recht voor de planschade te claimen door het verlies van de bestemmingsmogelijkheid voor de intensieve veehouderij.

Ik vertrouw erop u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd. Cliënten wachten de verdere ontwikkelingen af.

Met vriendelijke groet,

J.M.M. Kroon