

## **1 Nota van zienswijzen**

Het ontwerp-wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied ' omgeving Barneveldseweg 17 te Lunteren' heeft van 16 april tot en met 28 mei 2009 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De ene zienswijze is door de heer Davelaar van Driehoek Advocaten ingediend namens de heer H. in't Hout, wonende aan de Bisschopsweg 67 te Lunteren. De andere zienswijze is ingediend door de heer Kruithof, namens Westermeijer onroerend goed B.V.

### **1.1 Ontvankelijkheid**

In de Wet ruimtelijke ordening wordt in artikel 3.4 bepaald dat een ieder een zienswijze kan indienen. Uit dien hoofde zijn de twee zienswijzen ontvankelijk. Daarnaast grenst het perceel van de heer in't Hout aan het perceel van de initiatiefnemer (in casu de heer van den Heuvel).

### **1.2 Zienswijze de heer Davelaar (namens de heer in't Hout)**

De zienswijze van de heer Davelaar, ingediend namens de heer in't Hout is samen te vatten in de volgende punten:

#### **1.2.1 Algemeen**

- a) *Het ontwerpplan is slechts bedoeld om een bestaande pluimveestal te legaliseren. Overigens vermeldt de toelichting niet dat deze stal al aanwezig is op het perceel Barneveldseweg 17.*
- b) *Een beroep op de inspraakverordening, in casu op artikel 2, lid 3, onder a is niet rechtsgeldig aangezien het onderhavige plan geen ondergeschikte herziening is van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. De gemeente heeft niet gemotiveerd waarom het onderhavige planologische ontwikkeling aan deze vereiste voldoet.*
- c) *Het wijzigingsplan is slechts bedoeld om de bouw van een pluimveestal mogelijk te maken. Gelet op het feit dat de gemeente eerder een bouwvergunning ex artikel 19 lid 3 van de WRO heeft verleend is dit wijzigingsplan dus dubbelop en overbodig.*
- d) *Volgens artikel 11 van de WRO moet de wijzigingsbevoegdheid worden gebonden aan bij het plan te bepalen grenzen. Het bestemmingsplan Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied regelt in artikel 20 lid 2 dat de begrenzingen zijn dat de onderhavige wijzigingsbevoegdheid toegepast kan worden indien het agrarisch bedrijf aangeduid is met 'middelgroot' en er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Het criterium van een volwaardig agrarisch bedrijf staat echter niet omschreven in het bestemmingsplan. Zodoende is de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief begrensd en is het college niet bevoegd om dit wijzigingsplan vast te stellen.*

#### Reactie gemeente:

Ad a) Het wijzigingsplan is niet alleen bedoeld om de in aanbouw zijnde pluimveestal te legaliseren. Het wijzigingsplan ziet niet primair op de wijziging van het vigerend planologisch regime (om daarmee de extra vierkante meters van de pluimveestal te legaliseren) maar ziet op het mogelijk maken van een vergroot agrarisch bedrijf. Gelet op het feit dat het perceel krachtens het Reconstructieplan Gelderse Vallei aangewezen is als landbouwontwikkelingsgebied is het een logische stap om de bouwmogelijkheden voor zijn agrarisch bedrijf te vergroten. In die zin kan de gedachte dat het wijzigingsplan vastgesteld wordt ten behoeve van de legalisatie van de in aanbouw zijnde pluimveeschuur niet stand houden. De zienswijze is voor wat betreft het voorgaande ongegrond.

Wat betreft het onvernoemd laten van het feit dat op het perceel een pluimveeschuur in aanbouw is zal bij de vaststelling van het wijzigingsplan in de toelichting dit beschreven worden waar dit nodig geacht zal worden. De zienswijze is op dit punt gegrond.

- Ad b) Zoals de indiener van de zienswijze terecht opmerkt is het college bevoegd om op grond van de inspraakverordening te besluiten om geen inspraak te voeren. Een grond voor het niet voeren van een inspraakprocedure kan zijn dat een betreffend beleidsvoornemen een ondergeschikte herziening is van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. In het besluit van burgemeester en wethouders van 21 april 2009 wordt in de toelichting beschreven dat het wijzigingsplan voortvloeit uit de wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. In die zin heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het moederplan, in casu Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede, reeds het beleidsvoornemen vastgesteld om bedrijven die aangeduid worden als agrarische bedrijven middelgroot onder bepaalde voorwaarden te laten aanduiden als agrarisch bedrijf groot, met de daarbij horende bouwmogelijkheden. Zodoende is het wijzigen van de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot' naar de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot' een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen. In deze casus is het moederplan het eerder vastgesteld beleidsvoornemen waarin de mogelijkheid van onderhavige wijzigingsbevoegdheid verdisconteerd is. Deze motivering is een samenvatting van hetgeen beschreven is in het eerder genoemde besluit (en toelichting) van het besluit van burgemeester en wethouders van 21 april 2009.

Daarnaast is het Reconstructieplan Gelderse Vallei door de gemeenteraad vastgesteld. Onderhavig wijzigingsplan eveneens gezien kan worden als uitwerking van een eerder vastgesteld beleidvoornemen (namelijk het Reconstructieplan).

Al met al komt de gemeente tot de conclusie dat voldoende gemotiveerd is waarom het onderhavige wijzigingsplan aangemerkt wordt als een 'ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen' en er zodoende geen inspraak gevoerd hoeft te worden.

Naast dit alles bepaalt de inspraakverordening ook dat het college van burgemeester en wethouders te allen tijde mag besluiten om geen inspraakprocedure voor een bepaald plan te voeren (artikel 3, lid 1 van de inspraakverordening). Dit artikel geeft het college een ruimere bevoegdheid om in bepaalde gevallen te besluiten tot het niet verlenen van inspraak.

- Ad c) Zoals al eerder is betoogd, onder sub a, is het wijzigingsplan niet alleen bedoeld om de bouw van een pluimveestal mogelijk te maken. Primair is het plan gericht op het verdubbelen van de bouwmogelijkheden ten behoeve van het aanwezige agrarische bedrijf.

Het argument dat het wijzigingsplan 'dubbelop' en 'overbodig' zou zijn treft geen doel. Het besluit ten aanzien van de vergunning, welke verleend is met toepassing van artikel 19 lid 3 van de WRO, is geschorst. De gemeente is niet verplicht om de vergunning in te trekken. Als het onderhavige wijzigingsplan rechtskracht heeft gekregen ten aanzien van de vergroting van de bouwmogelijkheden voor het agrarisch bedrijf kan de schorsing van de bouwvergunning worden opgeheven. De vergunning is dan immers niet meer strijdig met het bestemmingsplan of met andere wet- en regelgeving. Alleen het verleende vrijstellingsbesluit komt dan te vervallen.

Ad d) Het feit dat de begripsomschrijving van een 'volwaardig agrarisch bedrijf' niet is opgenomen in de begrippenlijst van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied betekent niet dat de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief begrensd is. De objectieve begrenzing betekent dat de wijzigingsbevoegdheid niet gekoppeld mag worden aan 'vage' en 'subjectieve' criteria. Het criterium van 'volwaardig agrarisch bedrijf' valt niet onder die kwalificaties. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied 1994' (en dus niet de artikel 30-herziening) is onder paragraaf 6.2.1 beschreven wat destijds als een volwaardig agrarisch bedrijf werd vestaan; één volwaardige arbeidskracht en 150 Sbe. De Sbe is in 2001 vervallen en daarvoor is het begrip NGE in de plaats gekomen.

Ondanks het feit dat de term 'Sbe' niet meer bestaat heeft de gemeente toch aangesloten bij de geest van de definitie van het volwaardig agrarisch bedrijf. De gemeente Ede stelt op basis van het aantal NGE vast of een agrarisch bedrijf gekwalificeerd kan worden als 'volwaardig'. Wij stellen vast dat bedrijven met een omvang van 50 NGE's of meer gekenmerkt kunnen worden als volwaardige agrarische bedrijven. Vaststaat dat de heer van de Heuvel een bedrijfsomvang heeft van 134 NGE. Zodoende is het bedrijf van de heer van de Heuvel een volwaardig agrarisch bedrijf. Resumerend voldoet de objectieve begrenzing aan de eisen die de wet aan een wijzigingsbevoegdheid stelt en is het college bevoegd om het wijzigingsplan vast te stellen.

### 1.2.2 Onjuistheden

- a) *Op pagina 4 en 6 van de toelichting van het bestemmingsplan doet de gemeente het voorkomen alsof de aanleiding van de planologische ontwikkeling gaat over het bouwen van een nieuwe schuur.*
- b) *In de toelichting is vermeld dat de oppervlakte van de nieuwe pluimveestal 2318 m<sup>2</sup> bedraagt. In werkelijkheid heeft de schuur een oppervlakte van 2571 m<sup>2</sup>.*

#### Reactie gemeente:

Ad a) Met de gewraakte passages heeft de gemeente beoogd aan te geven dat de nieuwe bebouwing wel reeds in aanbouw is maar nog niet definitief gerealiseerd is. De passages die betrekking hebben op het bouwen van een nieuwe schuur zullen veranderd worden in die zin dat uit de tekst duidelijk zal blijken dat de schuur in aanbouw is en dat de planologische ontwikkeling niet gaat om het bouwen van een nieuwe schuur. Wat deze opmerking aangaand acht de gemeente dit punt gegrond.

Ad b) Per abuis is in de toelichting van het wijzigingsplan een verkeerde oppervlaktemaat gehanteerd. De oppervlaktemaat moet 2571 m<sup>2</sup> zijn. De gemeente acht dit punt van de zienswijze ook gegrond.

### 1.2.3 Verbale bouwblok

*Het wijzigingsplan ziet op de vergroting van een bouwblok van 1 hectare maar door de verbaliteit van het bouwblok is onduidelijk waar precies de bebouwing mag worden opgericht en waar niet.*

#### Reactie gemeente:

De gemeente staat op het standpunt dat de verbaliteit van een bouwblok in rechte stand kan houden. Dit standpunt is in ieder geval door de rechter onderschreven in de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (met het nummer 200801195/1). Volgens de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied dient de bebouwing gegroepeerd op een aangesloten vlak gebouwd te worden. Daaruit is

eveneens een beeldkwaliteitseis gekoppeld dat bedrijfsbebouwing op een agrarisch perceel compact gebouwd moet worden.

Naast dit alles beschrijft de toelichting van het bestemmingsplan onder paragraaf 6.2.2, onder kopje a, de randvoorwaarden met betrekking tot de bebouwing. Zodoende is voldoende duidelijk waar de agrarische bebouwing op het perceel Barneveldseweg 17 opgericht mag worden en is het voldoende duidelijk waar de bebouwing van een perceel mag worden opgericht en waar niet. Dit punt acht de gemeente dan ook ongegrond.

#### **1.2.4 Schade**

*Bij de koop van het woonhuis aan de Bisschopweg 67 is de heer in't Hout toegezegd dat hij vrij uitzicht zou behouden vanuit zijn woonhuis. Deze afspraak is geschonden door een pluimveestal in dit uitzicht te bouwen.*

#### Reactie gemeente:

Bovengenoemde afspraak is niet met de gemeente gemaakt en is publiekrechtelijk ook niet verankerd in de daartoe aangewezen rechtsmiddelen. Waarschijnlijk wordt verwezen naar afspraken die tussen private partijen gemaakt zijn. Gelet op het privaatrechtelijke karakter van de afspraak valt de naleving van deze afspraak niet onder de verantwoording, of het rechtsbereik, van de gemeente. Voor de naleving van privaatrechtelijke afspraken kan men zich wenden tot de civiele rechter. Concluderend is deze afspraak niet planologisch relevant voor het onderhavige wijzigingsplan.

#### **1.2.5 Handhaving**

- a) *Gelet op alle negatieve effecten voor het woonperceel van de heer in't Hout dient de gemeente het bestemmingsplan te handhaven.*
- b) *De gewraakte pluimveestal is zonder rechtsgeldige vergunning gebouwd in twee fasen. Ondanks strijdigheid met het bestemmingsplan is er toch een vergunning verleend middels een vrijstelling ex artikel 19 lid 3 van de WRO.*
- c) *In de periode van 15 tot en met 18 oktober is de pluimveestal gebouwd. De gemeente heeft geweigerd om hiertegen handhavend op te treden. Hiermee heeft de heer van de Heuvel eigenlijk een vrijbrief gekregen om de illegale bouw voort te zetten. Daarnaast is het advies van de bezwarencommissie aangaande de handhavingskwestie niet gevolgd.*

#### Reactie gemeente:

Ad a) In het onderhavige wijzigingsplan is de vraag niet in het geding dat de gemeente het bestemmingsplan voor het perceel Barneveldseweg 17 dient te handhaven. Middels dit plan wordt immers de planologische mogelijkheden voor het genoemde perceel vergroot. Deze vergroting past ook binnen het geldend planologisch beleid. Ten aanzien van het handhavingsverzoek over de bouwwerkzaamheden omtrent de pluimveeschuur heeft het college onlangs een besluit genomen om niet handhavend op te treden. Tegen die mogelijkheid staat nog beroep open. Voor het wijzigingsplan is echter deze kwestie niet ruimtelijk relevant.

Ad b) Primair acht de gemeente dit punt van de zienswijze planologisch irrelevant. Subsidair paste het oprichten van de pluimveestal niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. De gemeente heeft gemeend middels het verlenen van een vrijstelling ex artikel 19 lid 3 van de WRO een bouwvergunning te kunnen verlenen. Deze vergunning werd echter op 21 augustus 2008 geschorst door de voorzieningenrechter omwille van het argument dat op het terrein teveel bebouwing gerealiseerd zou worden. De toepassing van de vrijstellingsprocedure is op zichzelf niet ter discussie gesteld, slechts de toepassing daarvan. In dit licht bezien is er nooit sprake geweest van bouwwerkzaamheden zonder vergunning.

De rechtsgeldigheid van de vergunning werd niet vooraf maar achteraf vastgesteld. In die zin heeft de gemeente niet vooraf een niet-rechtsgeldige vergunning verleend. Ten aanzien van het punt dat er, desondanks een strijdigheid met het bestemmingsplan, een vrijstelling ex artikel 19 lid 3 van de WRO is verleend kan gemeld worden dat het recht zich niet verzet tegen een dergelijke toepassing van het genoemde wetsartikel. Voorwaarde daarvoor is dat het bouwplan valt onder de daartoe opgestelde lijst die opgenomen is in de (oude) BRO.

- Ad c) Ook dit punt acht de gemeente niet relevant voor de planologische procedure. Daarnaast is naar aanleiding van de uitspraak van de voorzieningenrechter van 23 oktober 2008 vast te stellen dat de uitgevoerde bouwwerkzaamheden van voor die tijd als onwettig moeten worden gekenmerkt. In het onlangs genomen besluit van het college aangaande het ingediende handhavingsverzoek is echter besloten dat, gelet op het concrete zicht op legalisatie, de schuur niet geamoveerd hoeft te worden. Voorts is ook in datzelfde besluit toegelicht dat bij eventuele overtredingen ten aanzien van de geschorste bouwvergunning de gemeente onmiddellijk handhavend op zal treden. In die zin is er ook geen sprake van een illegale vrijbrief om illegaal te bouwen of wat dies meer zij.

### 1.2.6 Ecologie

- a) *Het wijzigingsplan besteedt geen aandacht aan de gevolgen van de vergroting van het bouwperceel voor de Lunterse Beek die in de buurt ligt van het plangebied en aangewezen is als ecologische verbindingszone.*
- b) *De toelichting van het bestemmingsplan spreekt elkaar tegen voor wat betreft het slopen van gebouwen. Op pagina 16 wordt gesteld dat er geen bebouwing gesloopt gaat worden en op pagina 4 staat dat enkele bijgebouwen gesloopt gaan worden.*
- c) *Onduidelijk is of het hele perceel onderzocht is op beschermde soorten. Daardoor is niet uitgesloten dat op het bouwperceel beschermde soorten aanwezig zijn.*

#### Reactie gemeente:

Ad a) Het perceel Barneveldseweg 17 ligt in niet in de Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast is de 'Lunterse Beek' een ecologische verbindingszone. De aangewezen zone's hebben geen externe werking. Vandaar is het niet relevant om eventuele planontwikkeling te koppelen aan mogelijke effecten op de voornoemde ecologische verbindingszone.

Ad b) Per abuis is in de toelichting van het wijzigingsplan opgenomen dat er enkele bijgebouwen gesloopt gaan worden. Dit is echter niet het geval. Gelet op de voorgenomen planologische procedure vervalt ook de noodzaak om bebouwing te slopen. Bij de vaststelling zal de toelichting op dit punt worden aangepast. De gemeente acht dit punt van de zienswijze ook gegrond.

Ad c) In de toelichting van het bestemmingsplan staat onder paragraaf 4.7.1.2 beschreven dat er geen belemmeringen zijn om medewerking te verlenen aan de planontwikkeling. Gelet op het feit dat er geen sloop plaatsvindt en vaststaat dat de planontwikkeling niet storend is voor de flora- en fauna hoeft er geen verder ecologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Voorts is het uitsluiten van het feit dat er op het perceel geen beschermde soorten aanwezig zijn niet van belang, maar de eventuele verstoringen voor de populaties van soorten die bescherming behoeven.

### **1.2.7 Luchtkwaliteit**

*In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de uitstoot van fijnstof voldoet aan de eisen die de Wet Luchtkwaliteit stelt. Deze berekeningen worden gemist in de toelichting en worden bovendien betwist omdat waarschijnlijk de berekening gebaseerd is op het huidige bedrijf en niet wat planologisch maximaal haalbaar is.*

#### Reactie gemeente:

In de gemeente Ede bestaat er een coördinatieregeling tussen de bouwvergunning en de milieuvergunning. Ten tijde van het verlenen van de bouwvergunning voor de in aanbouw zijnde schuur is in het kader van de milieuvergunning onderzocht of de te verwachten toename van fijnstof voldoet aan de eisen van de Wet Luchtkwaliteit. Mede vanwege het feit dat er bij de pluimveestal geen sprake is van uitloop voldoet de bouw van de pluimveestal aan de eisen van de Wet Luchtkwaliteit. Bovendien hoeft ook niet getoetst te worden of bij een maximale planologische invulling van het bestemmingsplan de luchtkwaliteit nog voldoet aan de eisen. Immers voor een uitbreiding van een milieuvergunning wordt opnieuw berekend of het bedrijf blijft binnen de toegestane kaders aangaande de luchtkwaliteit. In het kader van het wijzigingsplan hoeft slechts bekeken te worden in hoeverre het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

Daarnaast is er in de toelichting van het wijzigingsplan een verkeerde zinsnede opgenomen over de te berekenen luchtkwaliteit. In het definitieve bestemmingsplan is paragraaf 4.3.2 in die zin aangepast conform hetgeen gesteld dient te worden aangaande de luchtkwaliteit.

### **1.2.8 Archeologie**

*Gelet op het feit dat archeologische waarden reeds verstoord zijn hoeft dit niet uit te sluiten dat archeologische waarden reeds verstoord zijn. Bovendien sluit het bestemmingsplan nieuwe bedrijfsgebouwen niet uit en zodoende kan archeologisch onderzoek in dergelijke gevallen zinvol zijn.*

#### Reactie gemeente:

Het is correct dat het nieuwe bestemmingsplan nieuwe bedrijfsgebouwen niet uitsluit. Echter wordt verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht om de reden dat in de omgeving van het projectgebied (straal 500 meter) geen archeologische monumenten en waarnemingen bekend zijn. Daarnaast zijn er in het verleden twee archeologische booronderzoeken in de omgeving uitgevoerd. Op de hoek Meulunterseweg / Barneveldseweg is een intacte bodemopbouw aangetroffen. De hierop volgende archeologische begeleiding heeft echter aangetoond dat een archeologische vindplaats niet aanwezig is. Aan de Blankespoorsedijk 17 is gebleken dat de bodem reeds verstoord was. Archeologische resten zijn dan ook niet aangetroffen. Op basis van het voortgaande acht de gemeente het niet noodzakelijk om nader archeologisch onderzoek uit te voeren.

### **1.2.9 Mobiliteit**

- a) *In de toelichting staat dat de extra vervoersbewegingen van het vergrote bedrijf neerkomen op één tot twee vervoersbewegingen per week. Indiener van de zienswijze vermoedt dat er een relatie wordt gelegd met de te legaliseren pluimveestal. Het wijzigingsplan is echter niet gebonden aan de thans bestaande stal zodat ook het aantal vervoersbewegingen daaraan niet mag worden gerelateerd.*
- b) *Betwist wordt dat het vergrote bedrijf (met de te legaliseren pluimveestal) één tot twee vervoersbewegingen genereren per week. In de vigerende milieuvergunning worden meer vervoersbewegingen beschreven.*

- c) *De twee vermoede extra vervoersbewegingen die het vergrote bedrijf zal genereren kunnen niet gespreid worden over twee wegen omdat in de milieuvergunning nadrukkelijk geregeld is dat het transport ten behoeve van de inrichting afgewikkeld wordt via de ontsluiting op de Barneveldseweg. Zodoende is er geen sprake van spreiding van mobiliteit.*
- d) *De onderhavige bedrijfslocatie is slechts toegankelijk via een ontsluiting. Wat overigens over vier kadastrale percelen van verschillende derden leidt.*

Reactie gemeente:

- Ad a) Het is correct dat de opmerkingen aangaande de mobiliteit in de toelichting van het bestemmingsplan gezien dienen te worden in het kader van de totale, planologische mogelijkheden die het onderhavige bestemmingsplan biedt. Echter de opmerkingen aangaande de extra vervoersbewegingen zijn bedoeld om een beeld te geven dat de in aanbouw zijnde schuur slechts één tot twee vervoersbewegingen per week genereren. Vanuit dien hoofde kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan, vanuit het oogpunt van mobiliteit, uitvoerbaar is. De opmerkingen aangaande de extra vervoersbewegingen dienen niet gelezen te worden als normatieve grens maar meer als duiding dat het vergroting van het agrarisch bedrijf niet leidt tot onuitvoerbare, planologische ontwikkelingen.
- Ad b) Zoals onder het kopje a is beschreven, is met de opmerkingen over extra vervoersbewegingen bedoeld aan te geven dat de op stapel zijnde vergroting van het bedrijf één tot twee vervoersbewegingen meer per week genereren dan het bedrijf in de oude situatie. Er zijn geen normatieve getallen voorhanden op basis waarvan gesteld kan worden dat een bestemmingsplan in het kader van mobiliteit wel of niet uitvoerbaar is. De opmerkingen aangaande de extra vervoersbewegingen gaan over de op handen zijnde vergroting van het bedrijf. Uiteraard zal het gehele bedrijf meer vervoersbewegingen genereren dan één of twee per week. Echter staat vast dat het bestemmingsplan vanuit het oogpunt van mobiliteit uitvoerbaar is.
- Ad c) In de milieuvergunning is geregeld dat de ontsluiting via de Bisschopsweg eenmaal per week gebruikt mag worden. In die zin worden de twee extra vervoersbewegingen die de op handen zijnde vergroting van het bedrijf genereert gespreid over de Bisschopsweg en de Barneveldseweg. Overigens zijn de opmerkingen over de twee extra vervoersbewegingen niet normatief van aard maar zijn bedoeld om aan te geven dat het bestemmingsplan en de op handen zijnde bebouingsdruk op het perceel vanuit het oogpunt van mobiliteit geen problemen opleveren.
- Ad d) Het feit dat de ontsluiting van onderhavige bedrijfslocatie slechts toegankelijk is via de percelen van verschillende derden is geen reden om het bestemmingsplan onuitvoerbaar te achten of te concluderen dat het niet in rechte kan standhouden. De ontsluiting van het perceel loopt inderdaad over de percelen van verschillende derden. Immers dient via een privaatrechterlijke weg geregeld te worden dat de heer van de Heuvel via de percelen zijn weg kan bereiken. Mede gelet op het privaatrechtelijke karakter van deze opmerking achten wij dit punt planologisch niet relevant voor onderhavig wijzigingsplan.

**1.2.10 Bedrijfseconomisch**

- a) *In de toelichting wordt niet duidelijk gemaakt wat een volwaardig agrarisch bedrijf is en of daar in casu aan wordt voldaan. De beoordeling of het bedrijf van de heer Van den Heuvel daaraan voldoet is onvoldoende gemotiveerd.*

- b) *Voorts moet vast staan dat de wijzigingsbevoegdheid in onderhavig geval niet gebruikt wordt om zieltogende bedrijven te redden. Dat is een oneigenlijk gebruik van de wijzigingsbevoegdheid.*
- c) *In het bedrijfsplan (van oktober 2008) die opgesteld is voor de heer Van den Heuvel is aangegeven dat bedrijfseconomisch aan te raden is om zich te specialiseren in de pluimvee. Dit impliceert dat de overige bedrijfstakken afgestoten zullen worden. De noodzaak voor het bouwen van een nieuwe pluimveestal met een aanzienlijke overbodige stalruimte is niet te motiveren. In die zin is er ook geen noodzaak voor het vergroten van het bouwperceel.*
- d) *Gelet op het feit dat de leegstaande pluimveeschuur leegstaat en bedrijfseconomisch schade wordt geleden is de vraag gerechtvaardigd of het wijzigingsplan dient voor de bedrijfsvoering van de heer Van den Heuvel of ten behoeve van een derde.*

Reactie gemeente:

Ad a) Zoals al eerder aangegeven is het criterium van 'volwaardig agrarisch bedrijf' uiteengezet in de toelichting van het bestemmingsplan 'Agrarisch buitengebied 1994' (en dus niet de artikel 30-herziening) onder paragraaf 6.2.1. Deze omschrijving wordt tegenwoordig doorvertaald in die zin dat bedrijven met een omvang van 50 NGE's of meer gekenmerkt kunnen worden als volwaardige agrarische bedrijven. Vaststaat dat de heer van de Heuvel een bedrijfsomvang heeft van 134 NGE.

Wat een terechte opmerking is dat in het ontwerp-wijzigingsplan onvoldoende aandacht is geschonken aan de motivering waarom het bedrijf van de heer Van den Heuvel een volwaardig agrarisch bedrijf is. In het definitieve ontwerp is dit nader gemotiveerd. De zienswijze op dit punt voor wat betreft de motivering acht de gemeente gegrond.

- Ad b) Nergens is beschreven dat de wijzigingsbevoegdheid alleen gebruikt mag worden voor bedrijven die economisch het tij mee hebben. Daarnaast is op basis van het bedrijfsplan niet te motiveren dat het bedrijf van de heer van de Heuvel te kenmerken is als 'zieltogend'. In die zin kan er dan ook geen sprake zijn van een oneigenlijk gebruik van de wijzigingsbevoegdheid. Deze bevoegdheid is niet gekoppeld aan een economische norm maar aan de twee voorwaarden die het bestemmingsplan gekoppeld heeft aan deze wijzigingsbevoegdheid. Gelet op het feit dat aan deze voorwaarden wordt voldaan wordt de wijzigingsbevoegdheid niet oneigenlijk gebruikt.
- Ad c) Waarschijnlijk wordt bedoeld op de zesde aanbeveling onder paragraaf 7.2 van het bedrijfsplan. LTO beveelt daar het bedrijf van de heer van de Heuvel aan om de mogelijkheden te onderzoeken om meer te specialiseren in de pluimveehouderij. Dat uit deze aanbeveling te lezen zou zijn dat de overige bedrijfstakken afgestoten zou gaan worden ontgaat ons. Een specialisatie betekent niet dat overige bedrijfstakken overbodig zouden worden. Bovendien is de specialisatie een mogelijkheid gelet op het woordje 'mogelijk' in de aanbeveling. Zodoende impliceert de aanbeveling niet dat de noodzaak voor het vergroten van het bouwperceel vervalt.
- Ad d) Doordat de pluimveeschuur niet gerealiseerd kan worden leidt de heer van den Heuvel bedrijfseconomisch aanzienlijke schade. De vraag of het wijzigingsplan voor de heer van den Heuvel in procedure wordt gebracht of ten behoeve van een derde is planologisch niet relevant. De relevantie zit hem in het feit of het planologisch mogelijk is om op het betreffende perceel een agrarische bedrijfsvoering te realiseren. Daarnaast staat het vast dat de heer van den Heuvel de aanvrager is voor het wijzigingsplan.

### 1.2.11 Studie Valleigebied

- a) *Ten onrechte wordt een studie van het bureau Royal Haskoning over landbouwwontwikkelingsgebieden niet benoemd in de toelichting van het wijzigingsplan.*
- b) *Vergroting van het agrarisch bouwblok strookt niet met de verstedelijkingsrichting zoals die genoemd wordt in het rapport van Royal Haskoning.*

#### Reactie gemeente:

Ad a) Aangezien de studie van het bureau Royal Haskoning over de landbouwwontwikkelingsgebieden slechts een studie is en derhalve geen juridische status heeft heeft de gemeente het planologisch niet relevant geacht voor onderhavig wijzigingsplan.

Ad b) Primair acht de gemeente de voornoemde studie niet planologisch relevant voor de zienswijze. Subsidair verzet de studie zich, naar de mening van de gemeente, niet tegen de opvatting dat de bestaande bedrijfslocaties in stand mogen blijven en waar mogelijk er meegewerkt dient te worden aan de ontwikkeling van de agrarische bedrijvigheid.

### 1.2.12 Conclusie

De gemeente acht de zienswijze van de heer Davelaar (namens de heer in't Hout) op enkele punten gegrond. Deze punten zijn allen gelegen in de sfeer van nadere uiteenzettingen omtrent onduidelijkheden in de toelichting van het bestemmingsplan.

In casu gaat het om:

- het herstellen van het onbenoemd laten dat een pluimveeschuur in aanbouw is (en niet nog gerealiseerd moet worden);
- het opnemen van de juiste oppervlaktemaat van de in aanbouw zijnde pluimveeschuur;
- het scheppen van duidelijkheid in de toelichting omtrent het wel of niet slopen van enkele bijgebouwen;
- de juiste motivering aangaande de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in relatie tot de luchtkwaliteit;
- een motivering omtrent de volwaardigheid van het bedrijf van de heer van den Heuvel.

Voor alle overige punten acht de gemeente de zienswijze ongegrond.

### 1.3 Zienswijze de heer Kruithof (Namens Westermeijer onroerend goed B.V.)

De zienswijze van de heer Kruithof, ingediend namens Westermeijer onroerend goed B.V., is samen te vatten in de volgende twee punten.

- a) *Bij de afdeling ruimtelijke ontwikkeling is bekend dat er een ontwikkeling wordt uitgewerkt op het perceel Barneveldseweg 11 te lunteren. De ontwikkeling van onderhavig wijzigingsplan verzet zich daartegen.*
- b) *De heer van den Heuvel heeft geen recht om de zandweg als toegangsweg te gebruiken naar zijn perceel.*

#### Reactie gemeente:

Ad a) Het is de gemeente wel bekend dat er voornemens zijn tot planologische ontwikkelingen op het perceel Barneveldseweg 11. Er is echter geen aanvraag ingediend bij de gemeente.

Wat ook de concrete aanvraag zal worden gaat de gemeente ervan uit dat de eventuele in te dienen aanvraag zich daar niet tegen verzet. Doordat er geen concrete aanvraag is ingediend kan de gemeente dit echter niet definitief toetsen.

Ad b) Het bedrijf van de heer van den Heuvel is al reeds meer dan dertig jaar in gebruik. De voornaamste ontsluiting is altijd al de zandweg geweest die ook door het perceel van Barneveldseweg 11 loopt. Gelet op het feit dat de zandweg al die jaren al reeds in gebruik is door alle aangrenzende percelen mag de gemeente ervan uit gaan dat via privaatrechterlijke weg de rechten om de ontsluiting te gebruiken geregeld is.

#### **1.4 Conclusie**

De gemeente acht de zienswijze van de heer Kruithof (namens de Westermeijer onroerend goed bv) op alle punten ongegrond.