

NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN

**Reparatieplan Agrarisch Buitengebied
Ede**

1. Adviesdienst Bedrijfsontwikkeling BV, namens J.G. Stomphorst-Van Lagen, Laarweg 5 te Harskamp, kenmerk 786242.

Het perceel Laarweg 5 is aangeduid als Agrarisch-Midden, de aanduiding 'intensieve veehouderij' ontbreekt echter. Het gaat om een pluimvee- en rundveebedrijf. Men verzoekt de aanduiding alsnog op te nemen.

Reactie gemeente:

Het gaat hier inderdaad om een intensieve veehouderijtak, namelijk pluimvee. Volgens de systematiek van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied wordt dit duidelijk door de toevoeging van de aanduiding 'Intensieve veehouderij'.

Conclusie

Voor dit perceel wordt naar aanleiding van de zienswijze de aanduiding 'Intensieve veehouderij' toegevoegd.

2. Nysingh advocaten-notarissen, namens J.W. van der Hoef, Laarweg 17 te Harskamp, kenmerk 786240.

De zelfstandige woning aan de Laarweg 17a te Harskamp wordt ten onrechte gekwalificeerd als bijgebouw waardoor volgens de gemeente de aanduiding 'bewoning bijgebouw' volstaat. De woning is een zelfstandige woning zoals Van der Hoef meermalen heeft aangegeven. Het waren separate kadastrale percelen met daarop separate woningen en, tot 1971 met separate eigenaren. Het is daarmee nooit geworden tot een bijgebouw van de woning aan de Laarweg 17. Verwezen wordt naar het advies van de StAB van 29 mei 2012. Ook wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling. Daarnaast wordt op de verbeelding een te kleine oppervlakte weergegeven, op de bijgevoegde kaart wordt dat duidelijk.

Verzocht wordt om het reparatieplan in die zin aan te passen, dat er sprake is van een zelfstandige woning. Daarnaast moet de juiste omtrek van de woning worden opgenomen.

Reactie gemeente:

Het pand waarin gewoond wordt is destijds gebouwd als bijgebouw. In de systematiek van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 is in dit soort situaties gekozen voor de aanduiding 'bewoning bijgebouw'. De reden daarvoor is gelegen in het feit dat het in die gevallen vaak gaat om situaties waarin op een achtererf wordt gebouwd, vaak achter de bestaande woning. Dit is ruimtelijk gezien niet wenselijk; woningen dienen in algemene zin een relatie met de openbare weg te hebben.

Binnen de gemeente Ede wordt steeds getoetst of de bestemmingsplanregels ook passend zijn voor een bepaalde situatie. In dit geval kan daardoor het betoog van reclamant worden gevolgd. Het gaat hier om een zelfstandige woning die een directe relatie heeft met de weg. Het gaat hier echter om een situatie die onder het overgangsrecht is komen te vallen. Dit betekent dat een 'reguliere' woonbestemming zou betekenen dat er extra bouwmogelijkheden worden gecreëerd, zodanig dat er sprake is van het realiseren van een nieuwe woning in het buitengebied. Om deze situaties op een juiste wijze in te passen is inmiddels de volgende wijze van bestemmen ontworpen.

Gebouwen die worden bewoond en de bewoning is onder het overgangsrecht komen te vallen en daarmee legaal, krijgen een specifieke aanduiding wanneer de bestaande woning kleiner is dan de standaardinhoudsmaat van 660 m³. De bestaande inhoudsmaat wordt daarbij op de verbeelding aangegeven.

Conclusie:

Voor dit perceel wordt naar aanleiding van de zienswijze een zelfstandig woonperceel opgenomen, waarbij op de verbeelding wordt opgenomen dat de bestaande inhoudsmaat als maximum geldt.

3. Van Westreenen, namens Evers Transport, Meulunterseweg 86 te Lunteren.

Men maakt bezwaar tegen het feit dat een deel van het bedrijfsgebouw buiten het functie-aanduidingsvlak voor de stallingsruimte is gelegen. Met name de overkapte wasplaats aan de noordzijde is buiten het aanduidingsvlak gelegen. Ook langs de zijgevel is een gedeelte van het bouwwerk buiten het vlak gelegen. Een en ander is op een afbeelding aangegeven.

De overdekte wasplaats moet worden aangemerkt als een gebouw volgens artikel 2. Daardoor moet ook dit bouwwerk binnen het aanduidingsvlak komen te liggen. Nu kan een legaal deel van de stallingsruimte formeel niet worden gebruikt, hetgeen in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid.

Het verzoek is om het bestemmingsplan zodanig aan te passen, dat de gehele stallingsruimte binnen het aanduidingsvlak komt te liggen.

Reactie gemeente:

De zienswijze dat de wasplaats binnen de begrenzing van de aanduiding moet worden gelegd is juist. Een vergelijking met de verleende vergunning leert, dat de begrenzing is neergelegd op de zijkant van de overkapping, waardoor de overstek buiten het vlak is komen te liggen. Dit dient te worden aangepast. Voor wat betreft de zijgevel geldt, dat de begrenzing is neergelegd op de kadastrale grens aan de zijkant van het gebouw. Reclamant heeft de begrenzing op de luchtfoto aangegeven. Deze luchtfoto's zijn echter niet loodrecht genomen, waardoor een afwijking ontstaat.

Conclusie:

De begrenzing wordt naar aanleiding van de zienswijze zodanig aangepast, dat de overdekte wasplaats in zijn geheel wordt opgenomen binnen de aanduiding. De overige begrenzingen worden niet aangepast.

4. Van Veen advocaten, namens W. en H. van Harten te Ede, kenmerk 783994.

1. Naar de mening van reclamant legt de gemeente Ede de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 13 juli 2013 (zaaknummer 201109366/1/R2) zeer beperkt uit. Waar het gronddepot thans reeds lange tijd bestaat, en dat ook door de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State als zodanig is erkend, dient de uitspraak loyaal en royaal te worden uitgevoerd in een passende bestemming, aldus reclamant.
2. Reclamant is van mening dat onterecht een agrarische bestemming wordt opgenomen met een aanduiding 'grondopslag', omdat het gebruik niet van agrarische aard is en daar ook geen relatie mee heeft. Reclamant geeft aan dat daarmee het gebruik in beginsel in strijd komt met de gegeven bestemming. Reclamant verzoekt om een bedrijfsbestemming op te nemen.
3. Reclamant is van mening dat de opgenomen hoogte van de grondopslag (maximaal 5 meter) te beperkt is en onvoldoende is onderbouwd in de toelichting. Reclamant geeft daarbij aan dat reeds vanaf 1994 grotere hoogten aan gronddepots daar zijn neergelegd. Reclamant verzoekt om een hoogtemaat op te nemen van tot minstens 10 meter.
4. Reclamant geeft aan dat de opgenomen oppervlakte van het gronddepot op een kleiner gedeelte van het perceel ligt dan daadwerkelijk en reeds lang, zonder dat handhavend is opgetreden, in gebruik is.

Reactie gemeente

1. *In de hierboven benoemde uitspraak is in overweging 37 e.v. het beroep van reclamant beschreven, inzake het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2011 en 2012, en het oordeel van de Raad van Staten daarop. In deze uitspraak heeft de Raad van State het beroep van reclamant gegrond verklaard en het bestemmingsplan op dat onderdeel vernietigd. Essentie van de vernietiging was gelegen in het feit dat vastgesteld werd dat reeds in 1986 sprake was van een gronddepot op de betreffende locatie en dat op 1 juli 1986 een Hinderwetvergunning (nr. 170/85 HW) is verleend voor een gronddepot met een omvang van 5.000 m². Doordat de gemeente Ede bij de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2011 en 2012 niets heeft vermeld over dit gebruik, is gehandeld in strijd met vereiste zorgvuldige voorbereiding (artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht). In de uitspraak valt nergens af te leiden dat de planologische vertaling van het feitelijke gebruik, dat onder de werking van het gebruiksovergangsrecht valt, loyaal en royaal uitgelegd moet worden. Het is de bevoegdheid van de gemeenteraad om een zorgvuldige afweging te maken bij het bestemmen van het gewenste gebruik door reclamant. In het navolgende wordt de gekozen bestemming naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze verder onderbouwd.*
2. *Het verzoek van reclamant om een bedrijfsbestemming op te nemen kan niet worden gehonoreerd. De wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Hermeijesteeg ong. is het gevolg van feitelijk gebruik dat onder de werking van het gebruiksovergangsrecht valt. Bij een nadere bestudering van het dossier zijn wij tot de conclusie gekomen dat het aanvaardbaar is om het gebruik, dat onder de werking van het gebruiksovergangsrecht valt, op te nemen in het bestemmingsplan. Hoewel het gebruik van een perceel voor grondopslag ook via een 'bedrijfsbestemming' geregeld kan worden, behoort het tot de beleidsvrijheid van de gemeenteraad om een passende bestemmingsplansystematiek te kiezen. Vanwege de gekozen bestemmingsplansystematiek in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied hebben wij gekozen voor een functieaanduiding 'Grondopslag' binnen de agrarische bestemming. Wij*

hebben hiervoor gekozen omdat ter plaatse van de grondopslag geen bebouwing is toegestaan in welke vorm dan ook. Binnen de agrarische bestemming is dit op agrarische cultuurgrond reeds in de planregels uitgesloten. Hierdoor hoeven minder regels gesteld te worden aan de gronddepots dan in het geval de gronddepots worden beschreven in de 'bedrijfsbestemming'. Anders dan reclamant van oordeel is hebben wij daarmee het feitelijke gebruik van grondopslag planologisch verzekerd en is er geen sprake van 'in beginsel' strijd met het bestemmingsplan.

3. *Het verzoek om een gronddepot toe te staan van ten minste 10 meter kan niet worden gehonoreerd. Vastgesteld wordt dat in de verleende Hinderwetvergunning van 1 juli 1986 is bepaald dat de hoogte van de grondopslag maximaal 4 meter mag bedragen boven het maaiveld (voorschrift 33). In het ontwerp-bestemmingsplan is een maximale hoogtemaat opgenomen van 5 meter. In combinatie met de landschappelijke inpassing achten wij de opgenomen hoogtemaat in het ontwerp bestemmingsplan een gerechtvaardigde keuze en is zelfs ruimte dan oorspronkelijk is voorgeschreven in de verleende Hinderwetvergunning. Verder merken wij op dat in de afgelopen jaren veelvuldig met reclamant is gesproken over de nodige bewijsvoering van de omvang en intensiteit van de grondopslag. Daarbij is door reclamant nooit aangetoond dat vóór de peildatum van het voorgaande bestemmingsplan van 4 juli 1994 de grondopslag hoger was. In samenhang tot de bescherming van de landschappelijke kwaliteit, bestaat er daarmee geen aanleiding om een hogere maat toe te staan.*
4. *Het verzoek om een groter oppervlakte toe te staan kan niet worden gehonoreerd. In de hierboven benoemde Hinderwetvergunning van 1 juli 1986 is een situatietekening opgenomen met een oppervlakte van circa 5.000 m². Dit betreft het deel dat conform de Hinderwetvergunning ook feitelijk landschappelijk is ingepast. In de loop der jaren is het gronddepot substantieel vergroot zonder vergunning. Deze uitbreiding valt niet onder de werking van het gebruiksovergangsrecht en komt niet in aanmerking voor legalisering in het bestemmingsplan. Ter bescherming van de landschappelijke kwaliteit achten wij het niet aanvaardbaar om de grondopslag te verdubbelen. Op basis van de beschikbare luchtfoto's, opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, moet worden vastgesteld dat de omvang in de periode van 1998 tot 2005 in elk geval beperkt was tot de situatie zoals opgenomen in de Hinderwetvergunning. Het perceel is in deze periode conform de geldende bestemming in gebruik geweest als agrarische cultuurgrond. Los van de vraag of de uitbreiding onder de werking van het gebruiksovergangsrecht is komen te vallen, is de werking van het overgangsrecht door tijdsverloop uitgewerkt.*

5. Stichting Univé Rechtshulp, namens E.J.J. van Veldhuizen, Blaakweg 17 te Harskamp, kenmerk 786624.

Het gaat over het perceel Blaakweg ongenummerd tegenover nummer 11 te Harskamp. Zoals in de eerdere beroepsprocedure reeds uitvoerig is aangegeven en gemotiveerd, had op grond van het ruimtelijk en milieukundig vergunde en feitelijk bestaande gebruik, een zelfstandig agrarisch bouwvlak moeten worden opgenomen. Verwezen wordt naar de stukken in de beroepsprocedure.

Door de gemeente is uitdrukkelijk erkend dat op grond van de verleende milieu- en bouwvergunning op het perceel voor het op dat perceel gevestigde bedrijf een bedrijfsgebouw is ontstaan waarin permanent vee gestald mag worden. Dit resulteert in de conclusie dat een zelfstandig bouwvlak dient te worden gerealiseerd.

Ter zitting is aangegeven dat overleg gevoerd zou worden om tot een passende invulling te komen. Dat is niet gebeurd, er is een reparatieplan ter inzage gelegd dat niet voldoet aan de ruimtelijke rechten en behoeften. Er is eerder sprake van een niet noodzakelijke beknotting van de vergunde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Men geeft aan dat de gemeente heeft erkent bij de Raad van State dat men aanspraak kan maken op een zelfstandig agrarisch bouwvlak. Verzocht wordt om toekenning daarvan.

De verbeelding is verder onduidelijk. Door verschillende begrenzingen te laten samenvallen is onduidelijk welk type lijn/grens rond de bestaande stal is getrokken. Zo lijkt de stal te zijn omgeven door de plangebiedgrenslijn en de functieaanduidingslijn, maar niet door een bouwvlaklijn. Om dergelijke onduidelijkheden en daarmee samenhangende onzekerheden te voorkomen had het plangebied ruimer gekozen moeten worden en/of had daarover in de toelichting en planregels duidelijkheid moeten worden verschaft.

Doordat de planregels de functie aanduiding 'permanente stalling van vee' niet kennen, wordt de onduidelijkheid versterkt.

De aanduiding is zodanig strak om de bestaande stal heen gelegd dat dit belemmerend werkt voor het normale, bestaande, alsook het toekomstig gebruik van de stal. Door verschillende tendensen in de geldende regelgeving brengt de bestaande bedrijfsvoering met de bestaande vergunde aantallen dieren

een steeds groter ruimtebeslag met zich mee. Het is dan ook voorzienbaar, zo niet zeker, dat in de komende planperiode uitbreiding van bestaande stal nodig is. Het huidige plan dient hierin te voorzien.

Reactie gemeente:

Overgangsrecht

Op 7 februari 2003 is het betreffende hulpgebouw op basis van een vrijstellingsbepaling in het toen geldende bestemmingsplan vergund. Dat betekent dat het bouwwerk vergund is ten behoeve van zommelmkstellen, schuilgelegenheden van vee en opslagschuurtjes voor gereedschap (artikel 9, lid 5 van het bestemmingsplan van 1994). Daarmee is het permanent stallen van vee niet toegestaan.

In een verleende milieuvergunning van 2002 is het permanent stallen van vee voor dit gebouw vergund. Hoewel dit formeel nog niet betekende dat hiermee een daadwerkelijk recht ontstond, is gekozen voor het standpunt dat u daardoor in de veronderstelling mocht zijn dat er ook daadwerkelijk permanent vee gestald mocht worden.

De door reclamant daaruit gedestilleerde conclusie dat daarmee een zelfstandig bouwvlak moet worden opgenomen wordt niet gevolgd. Het gaat erom, dat het bestaande, legale gebruik ook in de planologische regeling kan worden voortgezet. De Afdeling oordeelde dat de regeling rondom de agrarische hulpgebouwen hiertoe niet toereikend was, nu daarin permanente stalling van vee niet is toegestaan.

Anders dan reclamant stelt, is op de zitting niet door de gemeente aangegeven dat een bouwvlak zou moeten worden opgenomen. Aangegeven is, dat er een passende regeling moest worden opgenomen om het permanent stallen van vee, dus het gebruik in het pand, op een juiste wijze moet worden geregeld. In het ontwerpbestemmingsplan is dit gebeurd. Op het vergunde pand is een aanduiding neergelegd dat er in dit geval sprake mag zijn van permanente stalling van vee.

Dat de aanduiding strak om de bestaande bebouwing is getrokken heeft te maken met het feit dat de schuur een oppervlakte heeft van 150 m². Dit was de maximale oppervlakte onder het bestemmingsplan van 1994 voor dit soort bouwwerken. In het vigerende bestemmingsplan is wederom voor agrarische hulpgebouwen een maximum oppervlakte opgenomen van 150 m². Geconcludeerd moet dan ook worden dat een uitbreiding van deze stal op deze locatie ook niet aan de orde kan zijn.

Conclusie:

Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan op grond van de ingebrachte zienswijze te wijzigen.

6. Van Westreenen, namens C. van Ee, Lange Heideweg 24 te Otterlo, kenmerk 786745.

Aan de Lange Heideweg 24 en de Lange Heideweg 26 zijn twee bedrijven gevestigd. In het Reparatieplan zijn beide bedrijven in één bouwvlak gesitueerd. Hiermee is men het niet eens.

De bedrijven betreffen twee zelfstandige bedrijven die geen binding hebben met elkaar. Tot eind jaren '70 was het één bedrijf, maar sinds die tijd zijn het twee separate bedrijven met separate milieuvergunningen.

De regeling in het reparatieplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid. Het uitgangspunt is om voor ieder agrarisch bedrijf een eigen bouwvlak op te nemen. Bij de uitgangspunten is aangegeven dat dit wordt beoordeeld aan de hand van de feitelijke situatie, de aard, omvang en behoefte van het bedrijf en de aard van de omgevingskwaliteiten. Uit het voorliggende ontwerpplan blijkt dat deze beoordeling niet is uitgevoerd. Slechts wordt meegedeeld dat via een aanduiding wordt geregeld dat er twee inrichtingen op dit perceel zijn toegestaan. Dit is een onzorgvuldige voorbereiding.

Bij beide bedrijven is er een sterke wens voor een eigen bouwvlak, omdat dit de benodigde zekerheid en ontwikkelingsruimte biedt. Het betreffen immers zelfstandige bedrijven. Gezien de ligging in het Landbouwonwikkelingsgebied is er beleidsmatig geen obstakel om een nieuw bouwvlak toe te voegen.

Door twee inrichtingen toe te staan in het bouwvlak wordt een rechtsonzekere situatie gecreëerd. Voor beide bedrijven is het niet duidelijk wat ze mogen bouwen, waar ze mogen bouwen, welke uitbreidingsmogelijkheden ze nog hebben. Dit dient voor een ieder helder te zijn.

Daarbij wordt het verwarrend door gebruik te maken van de begrippen 'inrichting' en 'bedrijf'. Deze begrippen komen niet met elkaar overeen. Hierdoor is het niet duidelijk wat er op een bouwvlak is toegestaan: een bedrijf of een inrichting. Lang niet elk bedrijf is een inrichting en niet elke inrichting is een bedrijf.

De heer Van Ee heeft wensen om zijn bedrijf uit te breiden met een biologische varkensstal. Hij kan een stuk grond kopen welke aangrenzend aan zijn bedrijf en bouwperceel is gelegen. Gezien het bovenstaande verzoekt men om het bouwperceel aan te passen.

Reactie gemeente:

Uit de uitspraak van de Afdeling blijkt, dat het beroep gegrond is verklaard vanwege het feit dat de Afdeling van mening is dat de gemeente bij de vaststelling duidelijk had kunnen hebben wat de overgangsrechtelijke situatie op het perceel is. Het ging met name om de kadastrale splitsing als bewijsmateriaal. Uit de kadastrale gegevens blijkt dat het perceel in 1990, dus voor de peildatum, is gesplitst.

Dat is de reden om voor dit perceel, in tegenstelling tot het consistente beleid, twee inrichtingen toe te staan. In het bestemmingsplan van 1994 was het al niet toegestaan om twee inrichtingen binnen één agrarisch bouwperceel te realiseren. Blijkbaar is deze situatie op dit perceel in de loop der tijd 'ontstaan'. Later zijn hiervoor ook milieuvergunningen verleend. Deze milieuvergunningen zijn echter verleend voor 1 juli 2008. In die periode was er in de wetgeving nog geen koppeling gelegd met het bestemmingsplan. Het enkele feit dat er twee milieuvergunningen zijn verleend betekent niet, dat de gemeente expliciet planologische toestemming heeft gegeven voor de twee inrichtingen.

Zoals aangegeven is er wel sprake van het overgangsrecht. Dit betekent dat er binnen het agrarische bouwperceel ter plaats inmiddels legaal twee inrichtingen zijn gevestigd. Deze situatie kan niet nogmaals onder het overgangsrecht worden gebracht. Een adequate planologische regeling is nu opgenomen, nu er twee inrichtingen zijn toegestaan. Hiermee is de bestaande, legale situatie bestemd.

Hetgeen reclamant vraagt, een afzonderlijk bouwperceel, betekent de nieuwvestiging van een agrarisch bouwperceel. Dit is niet zonder meer mogelijk. In het kader van duurzaam ruimtegebruik moet er in dat geval in elk geval sprake zijn van het niet beschikbaar zijn van bestaande agrarische bouwpercelen. Hiervan is geen sprake, er is voldoende aanbod aan bestaande agrarische bouwpercelen. Reclamant heeft er destijds voor gekozen om deze situatie te creëren, hetgeen betekent dat er beperkingen zijn aan de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse.

Conclusie:

In het reparatieplan is een adequate planologische vertaling opgenomen van de situatie ter plaatse.

7. L.G.W. Smolders, Lage Valkseweg 68 te Wekerom, kenmerk 786901 (mondeling aangevuld).

De uitspraak van de Raad van State is onvoldoende verwerkt in het reparatieplan. Op Ruimtelijke Plannen is de oppervlakte aan toegestane bijgebouwen niet aangegeven. Daarnaast is de mestopslag en de foerageopslag die mogelijk is op het perceel niet positief bestemd. Verder dient ook de aanwezige paardenbak goed geregeld te worden.

Reactie gemeente

Bestudering van de verbeelding leert dat de oppervlakte van de toegestane oppervlakte bijgebouwen wel op een juiste wijze is aangegeven. Dit is inmiddels ook met reclamant besproken. Daarnaast is het juist dat het plan onvoldoende duidelijkheid biedt voor reclamant dat mestopslag en foerageopslag op het perceel is toegestaan. De aanwezige paardenbak past binnen de planregels en is daarmee afdoende geregeld in het bestemmingsplan.

Conclusie:

Naar aanleiding van de zienswijze dient op het perceel een aanduiding te worden neergelegd dat mestopslag en foerageopslag binnen de bestemming is toegestaan.

8. HCB Vastgoed BV, namens D. van den Brink, Kostverlorensteeg 7 te Harskamp.

De heer Van den Brink heeft aan de Harskamperengweg een nevenlocatie voor het houden van een aantal melk- en zoogkoeien. De stal staat al jaren op deze plaats en is ook voor het agrarisch bedrijf altijd in gebruik geweest. Hij melkt er en het perceel is in eigendom. Het bevreemd dat de stal al jaren betrokken is bij het bouwblok aan de Harskamerp Engweg 20. De stal is niet afgesplitst maar zelf gebouwd door Van den Brink. Er zou een legaal bouwblok toegekend kunnen worden om deze situatie op te lossen.

Verzocht wordt om een agrarische bestemming met bijbehorend bouwperceel voor de stal.

Reactie gemeente:

In de uitspraak van de Afdeling wordt over dit perceel het volgende opgemerkt:

63.4. Gelet op de stelling van de raad dat voor de stal geen bouwvergunning is verleend en omdat [appellant sub 23] blijkens het deskundigenbericht geen bouwvergunning voor de stal heeft kunnen overleggen, moet het ervoor worden gehouden dat de stal zonder bouwvergunning is gebouwd.

Voor bouwwerken die zonder vergunning zijn opgericht, geldt in beginsel dat geen regeling hoeft te worden opgenomen in het plan, omdat geen sprake is van verkregen rechten. Dit laat echter onverlet dat de raad bij de vaststelling van het plan met betrekking tot de stal en het gebruik daarvan een belangenafweging moet maken. Wat betreft de door de raad aangedragen oplossing dat de stal op grond van het plan gelegaliseerd kan worden als hulpgebouw, overweegt de Afdeling dat zij de raad niet kan volgen in deze redenering. De reden hiervoor is dat in de stal, niet zijnde een nachtverblijf, koeien worden gehouden, zodat de stal niet voldoet aan de definitiebepaling van het begrip hulpgebouw. Uit het verweerschrift en het verhandelde ter zitting is naar voren gekomen dat de raad voor het gewenste gebruik en de stal nog een afzonderlijke beoordeling moet maken en dat hij hierover graag in overleg treedt met [appellant sub 23]. Hieruit blijkt dat de raad de beoordeling van de gewenste planregeling opnieuw heeft doorgeschoven. De Afdeling acht dit niet aanvaardbaar, omdat dit onvoldoende recht doet aan het belang van [appellant sub 23] in deze procedure. Het betoog slaagt.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant beweert, wordt door de Afdeling niet aangegeven dat de stal moet worden gelegaliseerd in een afzonderlijk bouwperceel. De Afdeling geeft aan, dat de gemeente, zoals dat in het verweer ook al is aangegeven, moet overwegen of ze de stal wil legaliseren. In het verweerschrift werd gesteld, dat dit kon door middel van de regeling rondom de agrarische hulpgebouwen. Hiervan zegt de Afdeling echter, dat dit niet mogelijk is, vanwege het feit dat er permanent vee gestald wordt.

Inmiddels is er een oplossing gevonden voor het permanent houden van vee in agrarische hulpgebouwen. Na de uitspraak is ervoor gekozen om een aanduiding te leggen op die bouwwerken waarin in het verleden hetzij door een milieuvergunning (niet zijnde een melding), hetzij door het overgangsrecht permanente stalling van vee is toegestaan.

In dit geval is het gebruik van de stal, ondanks het feit dat er geen bouwvergunning aanwezig is, legaal. Dit vanwege het feit dat de stal altijd binnen het bouwperceel van het naastgelegen perceel heeft gelegen. In dit geval is er dan ook voor gekozen om ter plaatse van de schuur de aanduiding 'permanente stalling van vee' neer te leggen. Hiermee is het een agrarisch hulpgebouw waarin dit mogelijk is. Dit is de best passende bestemming voor deze opstal.

Conclusie: er is geen reden om naar aanleiding van de zienswijze het bestemmingsplan aan te passen.

9. HCB Vastgoed BV, namens J.J. de Vries, Kattenbroekerweg 2 te Lunteren.

Het bezwaar richt zich tegen de afwijzing om een gedeelte van het perceel wat naast de bestaande inrit ligt te betrekken bij het bestaande bouwvlak. Hiervoor is eerder een milieuvergunning verleend, waarbij is aangegeven dat bij de actualisering mogelijkheden zouden ontstaan. Bij de bouwvergunning was dit niet meer mogelijk.

Het bestaande bouwblok geeft fysiek wel ruimte voor de stal, maar omdat er biologische kippen worden gehouden is het wenselijk om voldoende afstand te houden met de bestaande stallen. Er kunnen maar een bepaald aantal kippen per hectare worden gehouden bij een biologische pluimveehouderij. Omdat er voor nu en de toekomst voldoende mogelijkheden voor het bedrijf moet zijn, is het belangrijk een beperkt aantal kippen uit te breiden. Verzocht wordt om alsnog het bouwperceel over de bestaande inrit te positioneren.

Reactie gemeente:

Door deze stal te situeren op de gewenste locatie wordt deze gerealiseerd in een weiland. Dit is in strijd met het beleid (beeldkwaliteitplan Buitengebied) dat er compact moet worden gebouwd. Om af te wijken van het beleid moeten er dringende redenen zijn. Het feit dat reclamant biologisch kippen houdt kan daarvoor een reden zijn, maar dit belang moet worden afgewogen tegen andere belangen. Om een goed beeld te krijgen van de belangen van de agrariër is in overleg met hem een onafhankelijk advies gevraagd aan de Agrarische Beoordelingscommissie. Afsproken is dat naar aanleiding van het advies van die commissie de zaak apart wordt besproken en wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

Conclusie: de zienswijze leidt tot het niet opnemen van het perceel in dit reparatieplan.

10. Van Veen Advocaten, namens de heren R. Simonsz, G.M.J. Simonsz, A.T. Simonsz en A. Simonsz als vennoten in de VOF Agrarisch Loonbedrijf Simonsz en Zonen (betreft locatie Broeksteeg ong.); zaaknummer 784608

1. Reclamant is van mening dat onterecht een agrarische bestemming wordt opgenomen met een aanduiding 'gronddepot', omdat het gebruik niet van agrarische aard is en daar ook geen relatie mee heeft. Reclamant geeft aan dat daarmee het gebruik in beginsel in strijd komt met de gegeven bestemming. Reclamant verzoekt om een bedrijfsbestemming op te nemen.
2. Reclamant is van mening dat de opgenomen hoogte van de grondopslag (maximaal 5 meter) en de oppervlakte juist in het bestemmingsplan staan.

Reactie gemeente

1. *Het verzoek van reclamant om een bedrijfsbestemming op te nemen kan niet worden gehonoreerd. De wijziging van het bestemmingsplan voor het perceel Hermeijesteeg ong. is het gevolg van feitelijk gebruik dat onder de werking van het gebruiksovergangsrecht valt. Bij een nadere bestudering van het dossier zijn wij tot de conclusie gekomen dat het aanvaardbaar is om het gebruik, dat onder het gebruiksovergangsrecht valt, op te nemen in het bestemmingsplan. Hoewel het gebruik van een perceel voor grondopslag ook via een 'bedrijfsbestemming' geregeld kan worden, behoort het tot de beleidsvrijheid van de gemeenteraad om een passende bestemmingsplansystematiek te kiezen. Vanwege de gekozen bestemmingsplansystematiek in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied hebben gekozen voor een functieaanduiding 'Grondopslag' binnen de agrarische bestemming. Vanwege het feit dat bebouwing op agrarische cultuurgrond reeds in de planregels is uitgesloten, hoeven minder regels gesteld te worden aan de gronddepots dan in het geval bij een bedrijfsbestemming. Anders dan reclamant van oordeel is hebben wij daarmee het feitelijke gebruik van grondopslag planologisch verzekerd en is er geen sprake van 'in beginsel' strijd met het bestemmingsplan.*
2. *Reclamant geeft aan dat de maatvoering correct is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Wij nemen dit voor kennisgeving aan.*