



Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Doetinchem
Postbus 9020
7000 HA DOETINCHEM

gemeente [gD] Doetinchem	
Afd. W&B	Kopie
20 AUG. 2012 <i>handhaving integr.</i>	
Documentnummer:	1210024055
Zaaknummer:	122008000
Rappel week:	

Plaats : **Nijmegen**
Datum : **16 augustus 2012**
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : **0012485RAB12/aw**
Bestand : **m:\saab\adviezen 2012\doetinchem\ringweg 4 wehl\advies d. saaman.wehl.rab.doc**
E-mail : **info@stichtingaab.nl**
Bijlage(n) : **1**

Onderwerp **Landbouwkundig advies inzake de biologische varkenshouderij aan de Ringweg 4 te Wehl t.n.v. mevrouw D. Saaman.**

Geacht college,

Met betrekking tot uw verzoek om advies inzake bovenvermeld onderwerp, bericht ik u het volgende.

Mevrouw D. Saaman, wonend en bedrijfsvoerend aan de Ringweg 4 te Wehl, wenst de bestemming van een agrarisch bouwvlak onder haar bestaande bedrijfsgebouwen ten behoeve van de biologische varkenshouderij.

Planologische regeling

Voor het perceel aan de Ringweg 4 te Wehl vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 2002 Wehl". Het perceel is daarin gelegen binnen de bestemming "Agrarisch gebied", waarbij de woning en het deel van het perceel in het verlengde van de woning is gelegen binnen een agrarisch bouwperceel. Binnen dit bouwperceel is tevens aanwezig een intensieve veehouderij in de vorm van een varkensbedrijf met twee varkensstallen.

In de voorschriften bij het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat binnen elk bouwperceel uitsluitend mag worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing, waarvan de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond. Buiten een agrarisch bouwperceel mogen geen bouwwerken worden opgericht. Op onderhavig perceel zijn wel degelijk bouwwerken aanwezig buiten het bouwperceel en is er sprake van twee agrarische bedrijven binnen één bouwperceel.

U heeft de S/A/A/B gevraagd te adviseren of aan de Ringweg 4 sprake is van een (minimaal deeltijd) agrarisch bedrijf dat de toebedeling van een zelfstandig agrarisch bouwvlak rechtvaardigt, en zo ja, welk omvang dit bouwvlak dan dient te verkrijgen.



Bedrijfsbeschrijving

Verzoekster, mevrouw D. Saaman, exploiteert aan de Ringweg 4 te Wehl onder de naam 'Frank en Frij' een natuurlijke kleinschalige varkenshouderij. Mevrouw Saaman heeft de bedrijfswoning en bijgebouwen in 2001 aangekocht. Mevrouw Saaman is verder werkzaam als communicatieadviseuse gedurende 28 uur per week. De varkenshouderij wordt door verzoekster gezien als een agrarische neventak naast het werk buitenshuis. Voor het zwaardere werk als het uitmesten van de stallen heeft zij een zaterdaghulp in dienst.

In de beginperiode na de aankoop is in de bijgebouwen geïnvesteerd in de zin dat deze geschikt zijn gemaakt voor het houden van varkens. Op dit moment zijn naast de bedrijfswoning de volgende bedrijfsgebouwen aanwezig. Een lang gebouw met voorin een kleine winkel, in het middengedeelte opslag en achterin een kraamafdeling voor de zeugen met biggen. Naast deze stal is aanwezig een opstal voor afgespeende biggen, vleesvarkens en guste zeugen met aansluitend een buitenuitloop. Daar weer naast en nog aan het erf staat een opstal voor opslag hooi/stro en de stalling van de trailer. Ten noorden van de bedrijfswoning is een buitenuitloop voor de vleesvarkens met een klein onderkomen.

Ten tijde van het bedrijfsbezoek werden op het bedrijf 4 fokzeugen gehouden van het ras Mangalitza en Duroc. De vleesvarkens worden gehouden in de opstal naast de zeugenstal, waarin ook de afgespeende biggen worden gehouden, en in de buitenuitloop ten noorden van de woning. Ten tijde van het bedrijfsbezoek waren er een 30-tal afgespeende biggen en vleesvarkens aanwezig. Jaarlijks gaat het om 70-80 biggen die deels als big worden verkocht en deels worden aangehouden als vleesvarken tot ze slachtrijp zijn. De vleesvarkens worden in de buurt geslacht waarna de karkassen met een koelwagen van Livar uit Limburg worden geleverd aan 'De Varkenshal' te Antwerpen.

Op de locatie is een milieuvergunning aanwezig uit 2002 voor het houden van 5 kraamzeugen, 1 dekbeer, 7 zeugen, 20 biggen, 40 scharrelvarkens en 1 paard. De varkens alsmede de overig aanwezige dieren worden blijkens de milieuvergunning gehouden in een drietal kleine stallen met een vrije uitloop rondom het erf naast de woning. Verder is dit jaar een SKAL-licentie verleend. Dit geldt volgens gegevens van de gemeente enkel voor een deel van de uitloopgronden. Verder is het bedrijf als natuurlijke varkenshouderij Frank en Frij ingeschreven bij de Kamer van koophandel.

Voornemen

Verzoekster, mevrouw D. Saaman, wenst dat de opstallen binnen de bestemming van een agrarisch bouwvlak komen. Dit om de gebouwen zo nodig te kunnen heroprichten dan wel verbouwen. Verder wenst verzoekster dat de woning en het deel van het bestaande bouwvlak dat wordt gedeeld met de intensieve veehouderij langszij wordt afgesplitst van het naastliggende bedrijf. Daarbij wenst zij een verruiming van het bouwvlak voor de realisering van een opstal voor de vleesvarkens. Het aantal vleesvarkens zal toenemen doordat er meer biggen worden aangehouden en er een extra fokzeug bij komt. De uitbreiding wenst verzoekster te realiseren ten noorden van de woning in het nu nog met de intensieve veehouderij gedeelde bouwvlak. Het gaat om een stal van 10 x 15 meter met een buitenuitloop.

Verzoekster is van mening dat haar natuurlijke varkenshouderij een serieuze agrarische neventak betreft en economisch rendabel is, wat verder uiteen is gezet in het door verzoekster opgestelde bedrijfsplan. Verder is door verzoekster aan de S/A/A/B toegestuurd een mailwisseling ter aantoning dat dit jaar 20 varkens geleverd zullen worden aan 'De varkenshal' voor een prijs van € 6,50 per kilo.



Beleid

Bij de beoordeling of sprake is van een reëel agrarisch bedrijf wordt onderzocht in hoeverre er sprake is van een hobbymatige, dan wel van een reëel, zelfstandige en perspectiefvolle bedrijfsmatige agrarische onderneming. Duidelijk moet zijn dat er sprake is van een serieuze en concrete bedrijfsvoering, met als doel het duurzaam drijven van een agrarische onderneming. Een feitelijke agrarische bedrijfsvoering – bijvoorbeeld gekenmerkt door reeds aanwezige dieren – kan hierbij van significant belang zijn. Voorkomen moet worden dat, indien het bedrijf bijvoorbeeld te beperkt van omvang en/of niet realistisch genoeg is, de onderneming en daarmee de bedrijfsgebouwen en eventuele bedrijfswoning op termijn hun agrarische functie verliezen. Dit is gelet op het ruimtelijk ordeningsbeleid ten aanzien van het gebruik van het buitengebied een ongewenste ontwikkeling.

Advies

Met betrekking tot uw vraag of in de onderhavige situatie sprake is van een (minimaal deeltijd) agrarisch bedrijf dat de toebedeling van een zelfstandig agrarisch bouwvlak rechtvaardigt het volgende.

In de onderhavige situatie is sprake van een kleinschalig agrarisch bedrijfje in de vorm van een biologische (natuurlijke) varkenshouderij. Zoals verzoekster zelf ook stelt is het een neventak naast het hoofdinkomen dat met werk buitenshuis wordt verdiend. Het agrarisch bedrijf is niet opgezet om een volwaardig inkomen te (gaan) genereren. Op dit moment wordt er nog geen officiële boekhouding gevoerd met de opstelling van een jaarrekening door een accountant. Deze zal voor het jaar 2012 worden opgesteld begin 2013, omdat pas sinds dit jaar een noemenswaardige omzet wordt behaald. Het betreft voor 2012 blijkens het bedrijfsplan nog geen omzet waarmee gesproken kan worden van een volwaardig dan wel reëel agrarisch bedrijf.

Gelet op de omvang van het bedrijf en het feit dat nog geen te controleren boekhouding kan worden overlegd, kan naar mening van de S/A/A/B op dit moment niet gesproken worden van een agrarisch bedrijf dat de toebedeling van een zelfstandig agrarisch bouwvlak rechtvaardigt. Het houden van de varkens dient naar mening van de S/A/A/B thans als hobbymatig te worden aangemerkt. Pas op het moment dat een boekhouding kan worden overlegd waarin de geprognosticeerde omzet bewezen wordt, kan naar mening van de S/A/A/B gesproken worden van een deeltijd agrarisch bedrijf. Dit is temeer van belang daar de geprognosticeerde omzet voor een groot deel wordt bepaald door een hoge kiloprijs welke afwijkt van de gangbare prijs voor biologisch varkensvlees.

In antwoord op uw verzoek om advies inzake de omvang van het bouwvlak het volgende. Als gesteld is een volwaardig zelfstandig agrarisch bouwvlak op de locatie niet gerechtvaardigd. Echter, in geval uw gemeente een specifiek bouwvlak wenst toe te wijzen, adviseert de S/A/A/B om hierin op te nemen de gebouwen aan het erf ten oosten van de woning, welke ook vermeld staan in de milieuvergunning. De door verzoekster gewenste kleine uitbreiding qua bebouwing met circa 25% kan daarbij tevens mogelijk worden gemaakt. Naar mening van de S/A/A/B is de situering van een nieuwe stal met uitloop ten noorden van de woning niet noodzakelijk en kan dit ook elders in aansluiting op de bestaande opstallen. Op deze wijze blijven de bedrijfsgebouwen geconcentreerd wat de bedrijfsvoering tevens ten goede komt.

Ervan uitgaande u hiermede naar behoren te hebben geadviseerd,



hoogachtend,
Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

Dhr. J.W. de Vos
Secretaris S/A/A/B



Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Doetinchem
Postbus 9020
7000 HA DOETINCHEM

Plaats : **Nijmegen**
Datum : **21 mei 2013**
Uw kenmerk : -
Ons kenmerk : **0012540HOW13/aw**
Bestand : **m:\saab\adviezen 2013\doetinchem\ringweg 4 wehl\advies d.
saaman.wehl.how.doc**
E-mail : **info@stichtingaab.nl**
Bijlage(n) : **1**

Onderwerp ***Heroverweging landbouwkundig advies inzake de biologische varkenshouderij aan de Ringweg 4 te Wehl t.n.v. mevrouw D. Saaman.***

Geacht college,

Met betrekking tot uw verzoek om advies inzake bovenvermeld onderwerp, bericht de S/A/A/B u het volgende.

Eerder, te weten op 17 augustus 2012, heeft de S/A/A/B u geadviseerd inzake het agrarisch bedrijf van mevrouw Saaman aan de Ringweg 4 te Wehl.

De S/A/A/B heeft u toen geadviseerd dat, gelet op de omvang van het bedrijf en het feit dat nog geen te controleren boekhouding kon worden overlegd, er naar mening van de S/A/A/B niet gesproken kon worden van een agrarisch bedrijf dat de toebedeling van een zelfstandig agrarisch bouwvlak rechtvaardigt. Het houden van de varkens diende naar mening van de S/A/A/B als hobbymatig te worden aangemerkt. Pas op het moment dat een boekhouding zou worden overlegd, waarin de geprognosticeerde omzet bewezen wordt, kan naar mening van de S/A/A/B gesproken worden van een deeltijd agrarisch bedrijf. Dit was temeer van belang daar de geprognosticeerde omzet voor een groot deel wordt bepaald door een hoge kiloprijs welke afwijkt van de gangbare prijs voor biologisch varkensvlees.

In antwoord op uw verzoek om advies destijds inzake de omvang van het bouwvlak heeft de S/A/A/B geadviseerd dat een volwaardig zelfstandig agrarisch bouwvlak op de locatie niet is gerechtvaardigd. Echter, in geval uw gemeente een specifiekere bouwvlak wenst toe te wijzen, adviseerde de S/A/A/B u om hierin op te nemen de gebouwen aan het erf ten oosten van de woning, welke ook vermeld staan in de milieuvergunning. De door verzoekster gewenste kleine uitbreiding qua bebouwing met circa 25% kan daarbij tevens mogelijk worden gemaakt. Naar mening van de S/A/A/B is de situering van een nieuwe stal met uitloop ten noorden van de woning



niet noodzakelijk en kan dit ook elders in aansluiting op de bestaande opstallen. Op deze wijze blijven de bedrijfsgebouwen geconcentreerd wat de bedrijfsvoering tevens ten goede komt.

Inmiddels heeft mevrouw Saaman de jaarrekening voor het jaar 2012, opgesteld door Raben Fin. & Adm. Dienstverlening, ingediend bij uw gemeente. U heeft de S/A/A/B gevraagd deze cijfers te onderzoeken en advies te geven of op basis hiervan sprake is of binnenkort zal zijn van een (parttime) agrarisch bedrijf.

In de jaarrekening staat voor het jaar 2012 een netto omzet vermeld van € 32.345, -. Na aftrek van de afschrijvingen en de overige bedrijfskosten resteert een bescheiden verlies. Zowel de omzet als de bedrijfskosten zijn niet gespecificeerd. Verder is de voorraad dieren op 31-12-2012 gewaardeerd op € 18.000, -.

Beleid

Bij de beoordeling of sprake is van een reëel agrarisch bedrijf wordt onderzocht in hoeverre er sprake is van een hobbymatige, dan wel van een reëel, zelfstandige en perspectiefvolle bedrijfsmatige agrarische onderneming. Duidelijk moet zijn dat er sprake is van een serieuze en concrete bedrijfsvoering, met als doel het duurzaam drijven van een agrarische onderneming. Een feitelijke agrarische bedrijfsvoering – bijvoorbeeld gekenmerkt door reeds aanwezige dieren - kan hierbij van significant belang zijn. Voorkomen moet worden dat, indien het bedrijf bijvoorbeeld te beperkt van omvang en/of niet realistisch genoeg is, de onderneming en daarmee de bedrijfsgebouwen en eventuele bedrijfswoning op termijn hun agrarische functie verliezen. Dit is gelet op het ruimtelijk ordeningsbeleid ten aanzien van het gebruik van het buitengebied een ongewenste ontwikkeling.

Advies

Met betrekking tot uw vraag of met de in de jaarrekening naar voren gebrachte financiële gegevens sprake is of binnenkort zal zijn van een (parttime) agrarisch bedrijf het volgende.

In de overlegde boekhouding wordt de in het bedrijfsplan geprognosticeerde omzet voor 2012 'bewezen' en kan er naar mening van de S/A/A/B gesproken worden van een deeltijd agrarisch bedrijf. Echter wordt de verkregen omzet niet gespecificeerd, dan wel worden er andere stukken aangeleverd, om welke reden de verkregen kiloprijs en het aantal afgeleverde varkens nog altijd niet duidelijk is. Dit is van belang voor een advies inzake de omzet voor het komende jaar daar ook die in de prognose bepaald wordt door de hoge kiloprijs, welke afwijkt van de gangbare prijs voor biologisch varkensvlees. Om deze reden kan de S/A/A/B geen uitspraak doen inzake de geprognosticeerde omzet voor 2013.

De S/A/A/B is, nu een boekhouding is overlegd, van mening dat gesproken kan worden van een (parttime) agrarisch bedrijf op de locatie aan de Ringweg 4 te Wehl. De omvang is echter te beperkt om te kunnen spreken van een reëel laat staan volwaardig agrarisch bedrijf. Als eerder al gesteld is dit ook niet de wens van verzoekster. Zoals verzoekster zelf ook stelt is de varkenshouderij een neventak naast het hoofdkomen dat met werk buitenshuis wordt verdiend. Het agrarisch bedrijf is niet opgezet om een volwaardig inkomen te (gaan) genereren.

Gelet op de huidige en waarschijnlijke toekomstige omvang van het bedrijf is naar mening van de S/A/A/B de toebedeling van een volwaardig agrarisch bouwvlak niet gerechtvaardigd. Hetgeen in het eerdere advies staat vermeld inzake de toewijzing van een specifieke bestemming blijft aldus ongewijzigd.



Ervan uitgaande u hiermede naar behoren te hebben geadviseerd,

hoogachtend,
Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen



Dhr. J.W. de Vos
Secretaris S/A/A/B