

Van Diana Saaman
Ringweg 4
7031 GW Wehl

Aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Doetinchem
T.a.v. mevrouw E. Wentink
Postbus 9020
7000 H A Doetinchem

Cc: de heer Kamphuis

Wehl, maandag 26 januari 2015

Betreft: aanvulling ruimtelijke onderbouwing bestemmingsverandering Ringweg 4 te Wehl

Geachte mevrouw Wentink,

Naar aanleiding van ons gesprek op dinsdag 13 januari 2015, waarbij wij vergezeld werden door uw collega de heer Ketels en mijn bedrijfsadviseur de heer Kamphuis, dien ik het volgende in:

Hierbij ontvangt u de aanvullende, ruimtelijke onderbouwing voor het aan mij bestemde in het bestemmingsplan Buitengebied 2012. De bestemmingsverandering die daar op mijn verzoek in was meegenomen, wordt door mij nader toegelicht gelet op de uitspraak van de Raad van State van 5 november 2014 en gelet op actuele en toekomstige ontwikkelingen van mijn varkenshouderij. Deze aanvulling is daarmee tevens een actualisering op het door mij eerder ingediende bedrijfsplan, bij u bekend.

Concreet verzoek ik u het aan mij bestemde wederom in het nieuwe voorstel van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 ongewijzigd te bestemmen, te weten:

- woning als agrarische bedrijfswoning te blijven bestemmen
- bestaand agrarisch bouwperceel ten noorden van de woning als agrarisch te blijven bestemmen en qua oppervlakte en ligging onveranderd te laten
- de oppervlakte onder de bestaande drie opstallen ten oosten van de woning te bestemmen als agrarisch bouwperceel.

Het bestendigen van de agrarisch bouwpercelen en de bedrijfswoning is noodzakelijk uit oogpunt van een duurzaam en toekomstgerichte agrarische bedrijfsvoering. Gelet op de aanwezigheid van een bedrijfsopvolger is voldoende zekerheid nodig voor de continuïteit van het bedrijf in de toekomst.

Aanvulling ruimtelijke onderbouwing en actualisering van eerder ingediend bedrijfsplan

Aan de Ringweg 4 te Wehl exploiteer ik een (gecertificeerde) scharrelvarkenshouderij *Frank en Frij* als bedrijfsmatige, agrarische activiteit. De rechtsvorm is een eenmanszaak. Het aantal varkensplaatsen is 49 (op jaarbasis circa 90). Het doel is om vanaf 2016 uit te groeien naar een volwaardig, fulltime bedrijf voor twee parttimers om zo de levensvatbaarheid van het bedrijf te waarborgen voor mij en de aanwezige opvolger als ook om de algehele marktontwikkeling in de scharrelsector te volgen. Zoon Rutger (01-02-1987) treedt vanaf 1 september 2015 toe tot het bedrijf. De komende jaren (2016-2018) vindt er een doorgroei plaats naar circa 300 varkens en wordt er een maatschap als rechtsvorm opgericht.

Voor de realisatie van de doorgroei zijn de volgende bedrijfsonderdelen nodig:

- bouw van een stal in 2016 voor circa 140 vleesvarkens en de bijbehorende buitenuitlopen op het agrarisch bouwperceel ten Noorden van de bedrijfswoning (zie bijlage 1 voor de recente bouwtekening. De aanvraag voor een bouwvergunning is gestart, ligt echter stil door vernietiging bestemmingsplan).
- extra opslagruimte voor vaste mest (naast de te bouwen stal)
- ruimte voor extra voersilo (mogelijk geïntegreerd in de nieuwbouw om ontsierende elementen te voorkomen)
- renovatie van bestaande varkensstal ten Oosten van de bedrijfswoning: nieuwe scheidingswanden binnen; nieuw dak en daarmee de asbestplaten laten afvoeren; nieuwe kozijnen; nieuwe betonnen vloer voor de uitlopen aan de erfkantzijde.(is gerealiseerd in 2014)
- renovatie van de zeugenstal voor uitbreiding aantal fokzeugen (wordt gerealiseerd in 2015)

Om het bouwen van een varkensstal met circa 140 plaatsen (2 rondes per jaar is circa 280 varkens op jaarbasis) en buitenuitlopen te realiseren is het bestendigen van het agrarisch bouwperceel ten Noorden van de bedrijfswoning noodzakelijk. Het is namelijk de enige plaats waar bouw gerealiseerd kan worden, ook als er in de toekomst meer uitbreiding nodig zou moeten zijn. Ten Zuiden en Westen van de woning is geen grond; ten Oosten van de woning zijn drie opstallen en er is geen ruimte voor nieuwbouw of buitenuitlopen. Ten Noorden van de woning is er aansluitend een tuin en daaraan grenzend zijn er bestaande faciliteiten voor de paardensport zoals een rijbaan met verlichting en een stapmolen met daartussen paardenweide (zie bijlage 2 Overzichtsplattegrond Ringweg 4 zoals bekend is bij Omgevingsdienst Achterhoek).

Bovendien wordt dit Noordelijk agrarisch bouwperceel al 14 jaar gebruikt voor het bedrijfsmatig houden van varkens. Twee nishutten en een (verplaatsbare) container dienen nu nog voor huisvesting van circa 50 vleesvarkens op jaarbasis met een royale buitenuitloop (Zie bijlage 2). Dit agrarisch bouwperceel is essentieel voor het varkensbedrijf: het ligt naast de verharde, eigen weg, dus goed bereikbaar voor voer-en varkenstransport. De huidige huisvesting voldoet niet om de doorgroei van het bedrijf naar circa 300 varkens te realiseren: te klein en arbeidsonvriendelijk.

Milieutechnische haalbaarheid

Doorgroei van een scharrelvarkensbedrijf is in tegenstelling tot de intensieve varkenshouderij toegestaan. Mijn varkensbedrijf is een gecertificeerd scharrelvarkenshouderij, waarvoor geen restricties gelden, ook niet in het kader van de stikstofdepositieproblematiek die in de uitspraak van de Raad van State genoemd werd over de uitbreiding van veehouderij in relatie tot het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Binnen mijn milieuvergunning (afgifte in 2002) is doorgroei naar circa 300 scharrelvarkens toegestaan: mijn bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. Hierover heb ik contact gehad met mevrouw Krabbenborg van de Omgevingsdienst Achterhoek. Een melding via het online systeem, concreet het melden van veranderingen, zoals bijvoorbeeld het toenemen van het aantal varkens op mijn bedrijf, voldoet. Bij een uitbreiding vanaf 2000 varkensplaatsen of 750 zeugen zou een Omgevingsvergunning nodig zijn. Hiervan is vooralsnog geen sprake.

Landschappelijke inpassing in de omgeving

De nieuw te bouwen varkensstal op het noordelijk agrarisch bouwperceel komt aansluitend bij een al bestaand bouwwerk te staan: stapmolen. In het verlengde daarvan ligt de tuin, bedrijfswoning en daarachter de overige opstallen: er ontstaat geen versnippering van bouwwerken.

De uitstraling van een scharrelvarkensstal waarbij de varkens buiten lopen in ruime weidegang past heel goed in het open landschap. Aangrenzend ligt de verharde eigen weg, zodat de scharrelstal goed bereikbaar is voor klanten van de vleeswinkel en toeristen die het bijzonder vinden om varkens buiten te zien.

Doel van de uitbreiding van scharrelvarkenshouderij Frank en Frij

De vraag naar scharrelvarkensvlees blijft groeien: feitelijk is er meer vraag dan aanbod.

Het is ontzettend zinvol voor mij als persoon om op diervriendelijke wijze invulling te geven aan een

deel van mijn inkomen/werkweek. Een feit is dat het economisch interessant is: de marge op een origineel en eerlijk product is goed (60-100%). Mijn zoon heeft vaker te kennen gegeven in het bedrijf te willen met als doel het in de toekomst over te nemen. In 2014 hebben wij besloten dat wij het samen gaan voortzetten: beiden als parttimer. Dit betekent concreet een fulltime bedrijf waarbij schaalvergroting noodzakelijk is om er beiden een inkomen uit te halen.

Doelstelling

Doelen die wij hebben gesteld, komen voort uit wat er al in gang is gezet. Het uitgangspunt wordt om de huidige afzet van circa 100 vleesvarkens geleidelijk op te schalen naar circa 300 op jaarbasis in de periode 2016 -2018. Daarbij willen wij aandacht houden voor originele concepten naast vertrouwde (gegarandeerde) afzet. Eigen concepten waarbij vleesproducten rechtstreeks geleverd worden aan bedrijven of consumenten leveren aanzienlijk meer marge op.

Ook blijven wij insteken op een bijzonder eindproduct door de inzet van aparte fokzeugen rassen: Mangalitzta, Tamworth en Hampshire die wij laten insemineren met Duroc of Pietrain.

Daarnaast menen wij met de openheid van ons bedrijf een rol te kunnen spelen in het samengaan van het buitengebied als aantrekkelijke locatie voor toeristen. Het spreekt vakantiegangers en lokale inwoners enorm aan om varkens in een natuurlijke setting te zien en te beleven. Naast de te bouwen scharrelstal die extra ramen bevat komt er daarom een looppad, zodat mensen ongestoord varkens kunnen observeren.

Strategie

- een vierde van de vleesvarkens afleveren aan vaste afnemer in Amsterdam
- twee vierde van de vleesvarkens afleveren aan scharrelcoöperatie.
- een vierde van de vleesvarkens afleveren aan bedrijven en consumenten met eigen concepten (Please een varken voor bedrijven en Roze aandeel voor consumenten)
- conceptontwikkeling producten: wij doen mee aan de wedstrijd Streekproduct van het Jaar in 2016, daartoe ontwikkelen wij een aparte droge worst. (In 2016 dingt Regio Achterhoek mee voor de nominatie Regio van de Smaak waar wij van Frank en Frij lid van zijn)

Taakverdeling

Zoon Rutger Bos: verzorging vleesvarkens; onderhoudswerkzaamheden; transport varkens naar slager, winkel (donderdag, vrijdag en zaterdag). Daarnaast werkt hij parttime als fysiotherapeut.
Diana Saaman: fokbeleid; communicatie –en marketing; verzorging zeugen en biggen (ma t/m vrijdag en zondag: vier uur per dag)


Financiële paragraaf

De verwachting is dat met circa 300 vleesvarkens een volwaardig inkomen wordt gegenereerd, dat betekent concreet dat voor beide maten van de maatschap een parttime inkomen beschikbaar is. Een financiële prognose is als bijlage 3 toegevoegd.

Mocht u een nadere toelichting wensen op deze aanvullende onderbouwing, dan zijn wij uiteraard bereid deze te verstrekken. Wij verzoeken u dit verzoek en bijlagen aan de gemeenteraad door te sturen, zodat zij hiervan kennis kunnen nemen met het oog op de besluitvorming.

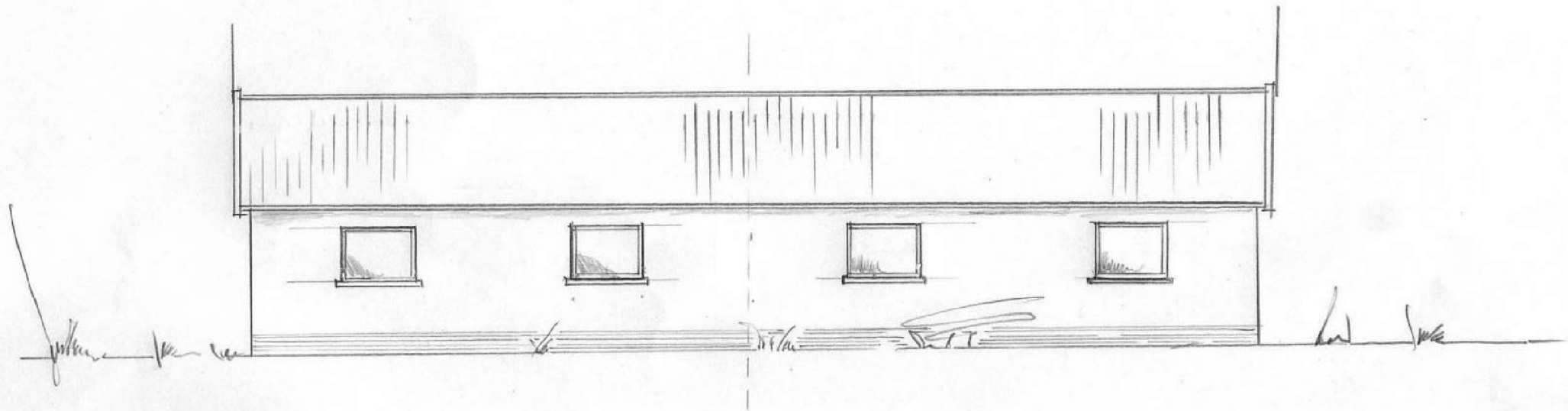
U heeft aangegeven tijdens het gesprek van 13 januari dat de SAAB wordt betrokken om te adviseren omtrent ons verzoek. Hierbij verlenen wij toestemming en wij zien een bedrijfsbezoek van de SAAB dan ook tegemoet.

Met vriendelijke groet,

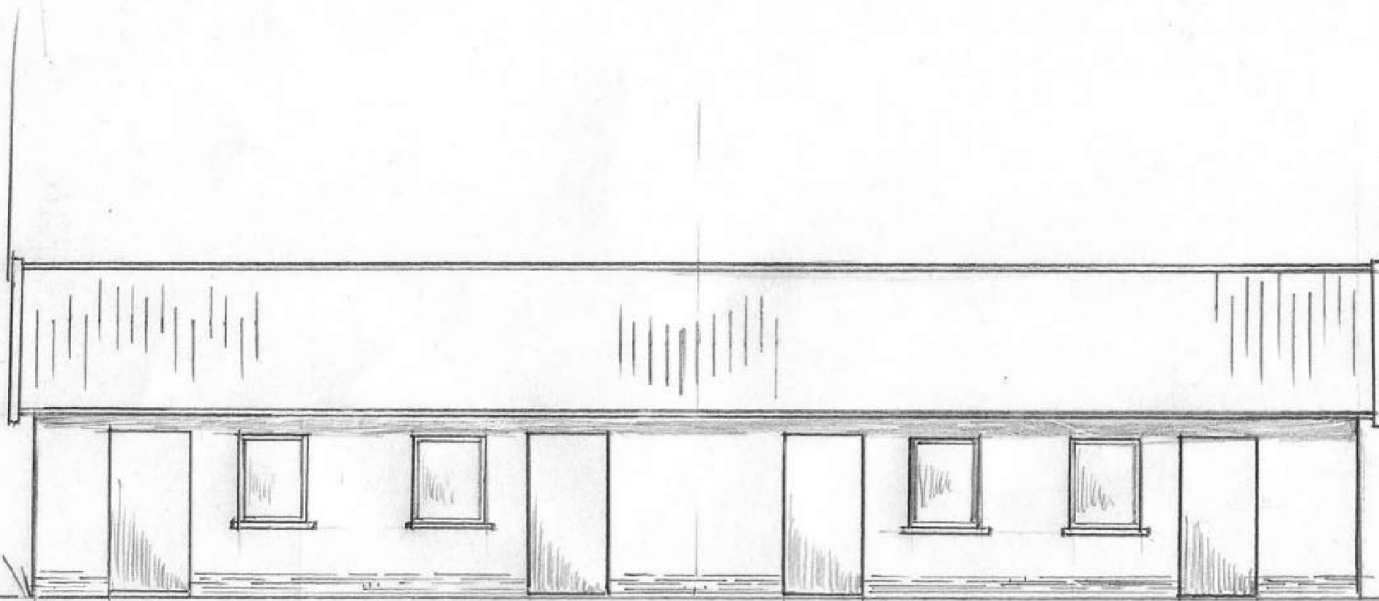


Diana Saaman

Bijlagen 3 (1 = Bouwtekening. 2 = Overzichtsplattegrond Ringweg 4 3 = Begroting)



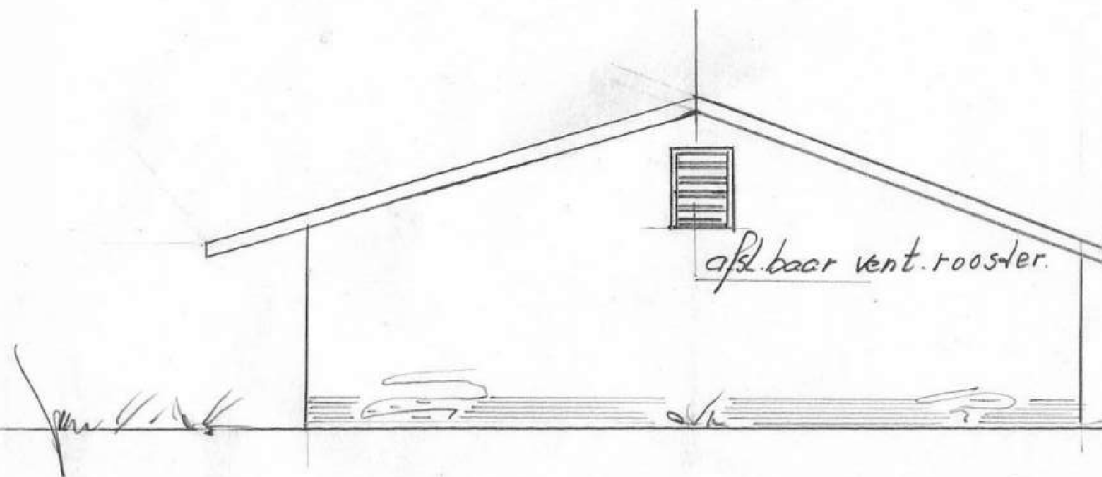
STRAATGEVEL



ACHTERGEVEL

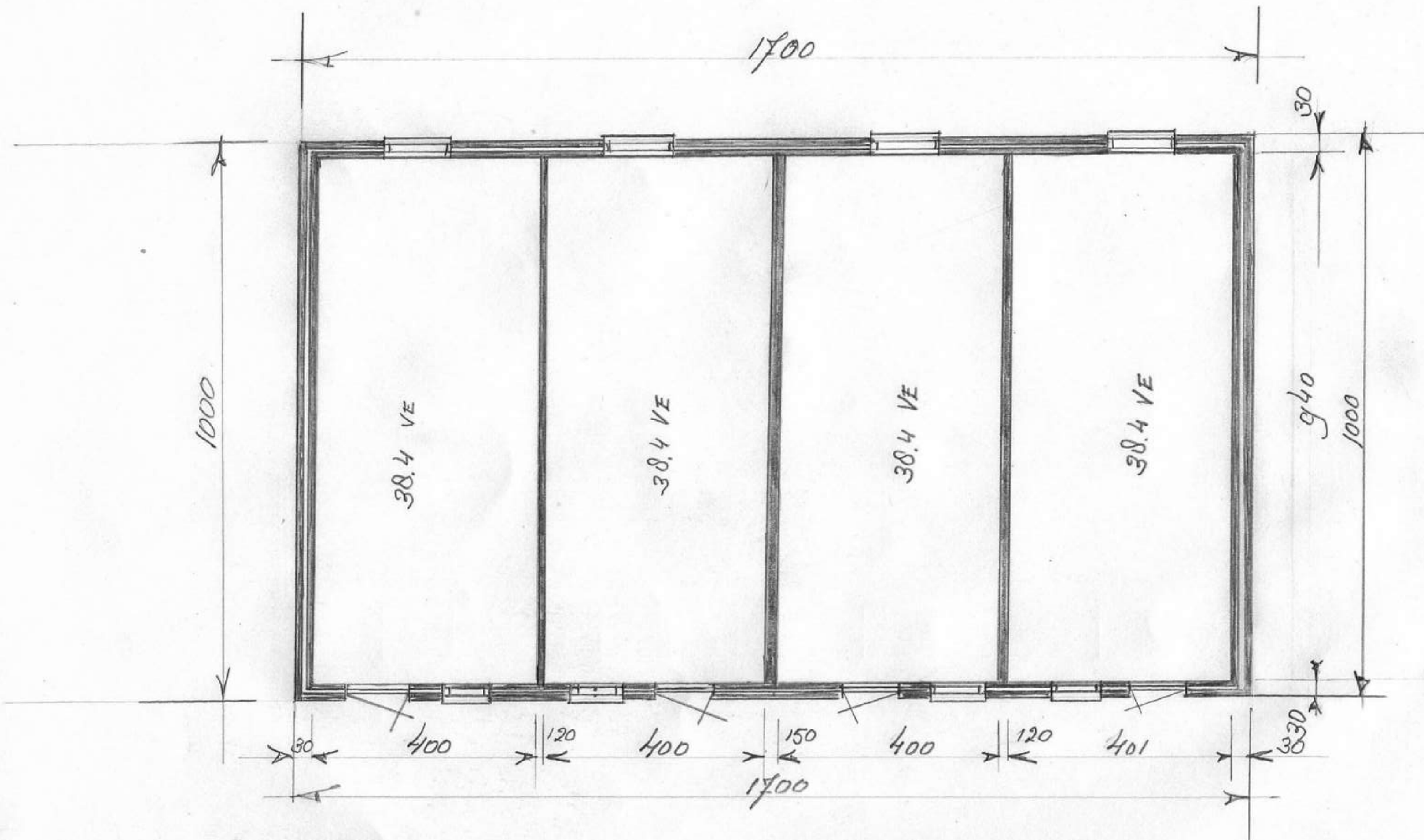
Schaal 1:100

b.h.b. Scharrelstal FRANK & Frij

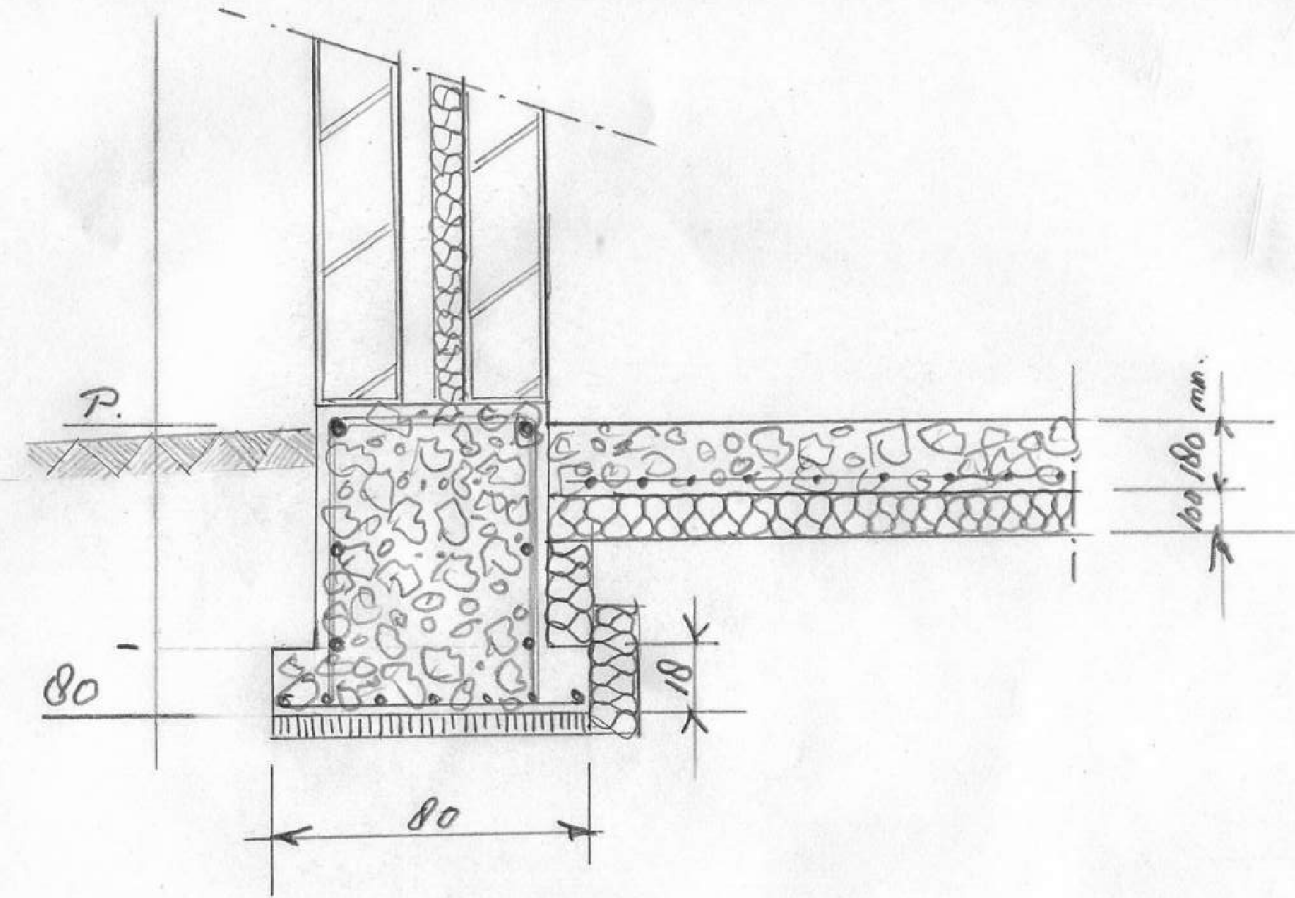


~~L. ZIJGEVEL~~ R. ZIJGEVEL (GESP.)

schaal 1:100



PLATTEGROND



Doorsnede fundering.

Betonvloer: dik 180 mm. geïmpregneerd.

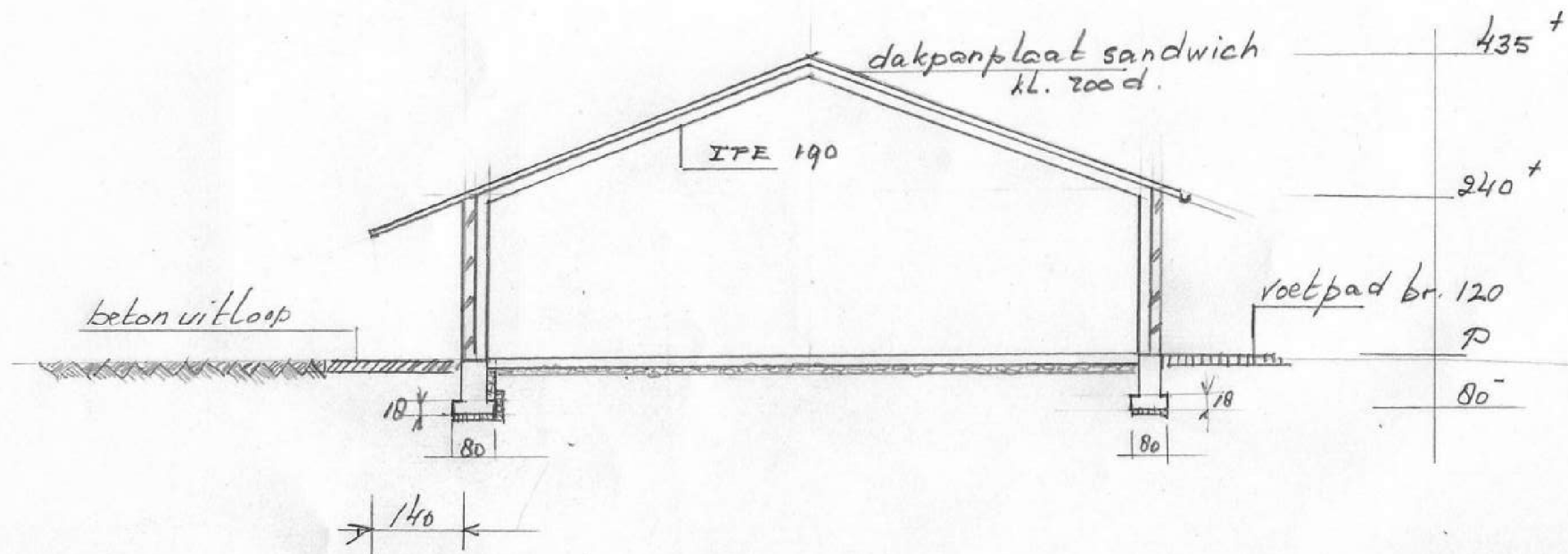
Isolatiemateriaal: 100 mm EPS.

Metselsteen buiten: Geba 001 handvorm

bando 200d gereduceerd.

Metselwerk binnen: kalkzandsteen

gestuct en afgeglad. XT13



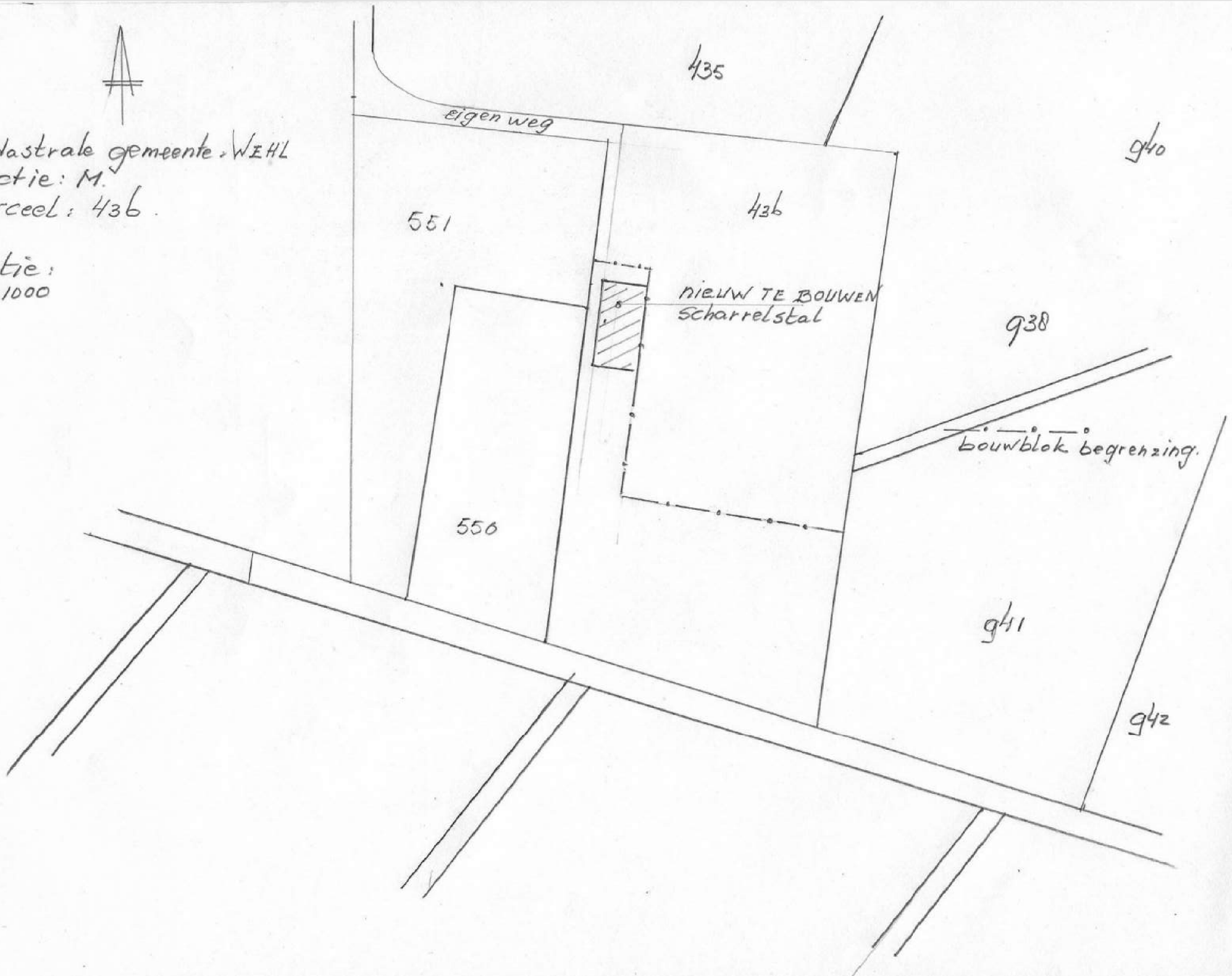
DWARSDOORSNEDE

schaal 1:100



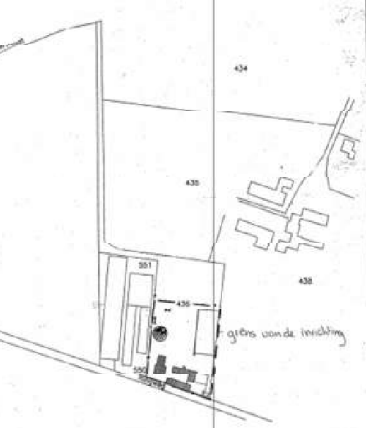
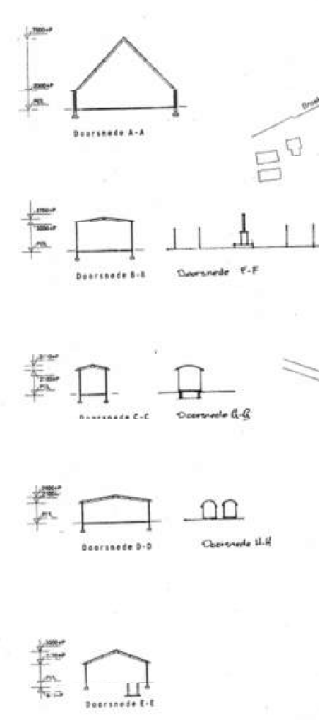
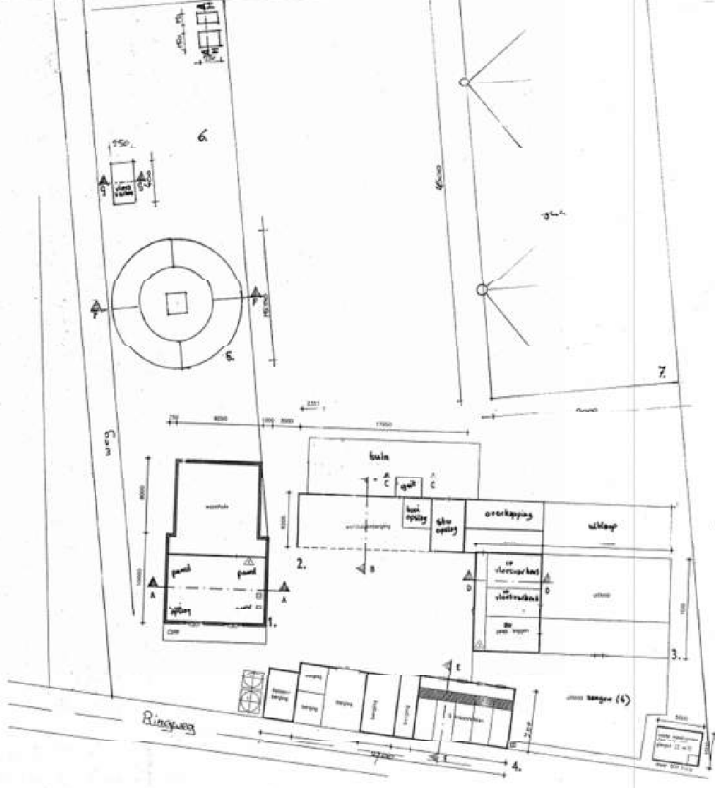
kadastrale gemeente, WEHL
Sectie: M.
Perceel: 436.

Situatie:
1:1000



Gebouw 1	Gebouw 2	Gebouw 3	Gebouw 4	Gebouw 5	Gebouw 6	Gebouw 7
Waarvoor gebruikt	Verhuurpand	Verhuurpand	Zingerveld berging	Tuinpand	Verhuurpand	Verhuurpand
Aantal: 1 Oppervlakte: 1000 m ² Hoogte: 10 m Aantal verdiepingen: 1 Aantal wonen: 1	Aantal: 1 Oppervlakte: 1000 m ² Hoogte: 10 m Aantal verdiepingen: 1 Aantal wonen: 1	Aantal: 1 Oppervlakte: 1000 m ² Hoogte: 10 m Aantal verdiepingen: 1 Aantal wonen: 1	Aantal: 1 Oppervlakte: 1000 m ² Hoogte: 10 m Aantal verdiepingen: 1 Aantal wonen: 1	Aantal: 1 Oppervlakte: 1000 m ² Hoogte: 10 m Aantal verdiepingen: 1 Aantal wonen: 1	Aantal: 1 Oppervlakte: 1000 m ² Hoogte: 10 m Aantal verdiepingen: 1 Aantal wonen: 1	Aantal: 1 Oppervlakte: 1000 m ² Hoogte: 10 m Aantal verdiepingen: 1 Aantal wonen: 1

Symbolen					
Symbol	Naam	omschrijving	Hoogte	Oppervlakte	Volume
[Symbol]	1	Verhuurpand	10 m	1000 m ²	10000 m ³
[Symbol]	2	Verhuurpand	10 m	1000 m ²	10000 m ³
[Symbol]	3	Verhuurpand	10 m	1000 m ²	10000 m ³
[Symbol]	4	Verhuurpand	10 m	1000 m ²	10000 m ³
[Symbol]	5	Verhuurpand	10 m	1000 m ²	10000 m ³
[Symbol]	6	Verhuurpand	10 m	1000 m ²	10000 m ³
[Symbol]	7	Verhuurpand	10 m	1000 m ²	10000 m ³



Situatie

Uptake plaatselijk vergoeding Wet Milieubeheer

Gedateerd: 25 februari 2014

Monstercenac: [Handwritten Signature]

Jansen Terborg

Uptake plaatselijk vergoeding Wet Milieubeheer

1458851 101-110

Bijlage 3 (hoort bij document: Ringweg 4 Aanvullende onderbouwning etc – januari 2015)

Opgesteld in samenspraak met bedrijfsadviseur de heer J.Kamphuis

Financiële paragraaf

De uitbreiding van scharrelvarkensbedrijf Frank en Frij is noodzakelijk om een volwaardig inkomen te kunnen genereren voor beide leden van de op te richten maatschap. Voor de uitbreiding wordt nieuwbouw gerealiseerd en de bestaande fokzeugenstal heringericht en gemoderniseerd, zodat er onder meer circa vier extra kraamhokken worden gerealiseerd voor de uitbreiding van het aantal fokzeugen naar circa 14.

De te plegen investering (bouw scharrelvleesvarkensstal en renovatie zeugenstal) wordt geraamd op € *gegevens gewist gD*

Gelet op de huidige en recente (2012 en 2013) bedrijfsomzet blijkt dat met circa 72 afgeleverde vleesvarkens een bruto omzet wordt gerealiseerd van € *gegevens gewist gD*, dat is

gegevens gewist gD per vleesvarken.

Investeringskosten

Bij een rentepercentage van 5% en een afschrijvingstermijn van 20 jaar zijn deze kosten:

€ *gegevens gewist gD* per jaar.

De onderhoudskosten zijn verdisconteerd in het bedrag van de afschrijvingskosten.

Opbrengst

Opbrengst per jaar is bruto € *gegevens gewist gD*

Kostprijs per vleesvarken is € *gegevens gewist gD*

Opbrengst per vleesvarken is € *gegevens gewist gD*.*

Investering per vleesvarken is € *gegevens gewist gD* (investering) + € *gegevens gewist gD* (bestaande opstallen). Kosten per jaar (10% = rente, afschrijving, bestaande stallen) =

€ *gegevens gewist gD* per vleesvarken.

Lasten/kostprijs per vleesvarken is derhalve: € *gegevens gewist gD* Opbrengst komt daarmee uit op:

€ *gegevens gewist gD*

Bij een volume van 300 vleesvarkens is derhalve de netto opbrengst € *gegevens gewist gD*

Hieruit blijkt dat het bruto jaarinkomen € *gegevens gewist gD* bedraagt, dat betekent een inkomen van € *gegevens gewist gD* per jaar/ per lid van de maatschap.

* De opbrengstprijs per varken is aantoonbaar gerealiseerd. Door de afzet zelf te regelen (geen tussenhandel) en te kiezen voor bijzondere kruisingen gaat het hier om een exclusief product. Deze meerwaarde vertaalt zich in een hogere opbrengst per kilogram product.