



Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen

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

Plaats : Nijmegen
Datum : 26 september 2016
Uw kenmerk : 1003189 / 1122779
Ons kenmerk : 0012660NBP16/aw
Bestand : m:\saab\adviezen 2016\doetinchem\ringweg 4, wehl\advies d.
saaman.wehl.nbp.doc
E-mail : info@stichtingaab.nl
Bijlage(n) : 2

Onderwerp *Landbouwkundig advies inzake het agrarisch bouwperceel 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 de agrarische bedrijfsvoering 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 werd, kon 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 werd bepaald door een hoge kiloprijs welke afweek 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 specifiek bouwvlak wenste 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% kon daarbij tevens mogelijk worden gemaakt. Naar mening van de S/A/A/B was de situering van een nieuwe stal met uitloop ten noorden van de woning niet noodzakelijk en kon dit ook elders in aansluiting op de bestaande opstallen. Op



deze wijze blijven de bedrijfsgebouwen geconcentreerd wat de bedrijfsvoering tevens ten goede komt.

Vervolgens is op 21 mei 2013 een heroverweging van dit advies uitgebracht aan uw gemeente. Dit naar aanleiding van de overlegging van aanvullende stukken in navolging op het eerdere advies. De S/A/A/B heeft op basis van de destijds overlegde boekhouding gesteld dat gesproken kan worden van een (parttime) agrarisch bedrijf op de locatie aan de Ringweg 4 te Wehl. De omvang was echter te beperkt om te kunnen spreken van een reëel laat staan volwaardig agrarisch bedrijf. Als destijds ook opgemerkt door verzoekster is de varkenshouderij ook opgezet als een neventak naast het hoofdinkomen dat met werk buitenshuis wordt verdiend. Gelet op deze en waarschijnlijke toekomstige omvang van het bedrijf was naar mening van de S/A/A/B de toebedeling van een volwaardig agrarisch bouwvlak niet gerechtvaardigd. Hetgeen in het eerdere advies was vermeld inzake de toewijzing van een specifieke bestemming bleef bij de heroverweging aldus ongewijzigd.

Inmiddels zijn weer een aantal jaren verstreken. In deze periode is op 18 juli 2013 door de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld voor onderhavige locatie. De eigenaren van het naburige perceel zijn hiertegen in beroep gegaan. De Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRS) heeft het bestemmingsplan vervolgens bij uitspraak van 5 november 2014 vernietigd wegens strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel, voor zover het de gronden ten noorden van de bestaande woning betreft. Om deze reden is besloten tot het voeren van een partiële bestemmingsplanprocedure voor de Ringweg 4 – 4a. Naast de door de burens op Ringweg 4a gewenste woning, wordt hierin meegenomen het agrarisch bedrijf op onderhavige locatie Ringweg 4 te Wehl. Recent heeft ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan. Hierin is de locatie Ringweg 4 een bouwvlak op maat toebedeeld om de bedrijfswoning en de stallen aan de oostzijde, met 25% uitbreidingsruimte direct ten noorden van deze stallen. Uw gemeente spreekt hierbij van de toebedeling van een nieuw agrarisch bouwvlak. Door de heer Van Woerden van Rombou is namens mevrouw Saaman een zienswijze ingediend tegen dit bestemmingsplan.

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 de intensieve veehouderij van de burens in de vorm van een varkensbedrijf met twee varkensstallen. Een deel van de voor de varkenshouderij van mevrouw Saaman in gebruik zijnde opstallen zijn gelegen buiten het agrarisch bouwperceel.

In de voorschriften bij het vigerende bestemmingsplan is verder het volgende bepaald: "Binnen elk bouwperceel mag uitsluitend worden gebouwd de bij één agrarisch bedrijf behorende bebouwing, waarvan de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond." "Buiten een agrarisch bouwperceel mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde bouwwerken voor mestopslag, andere silo's, kuilvoerplaatsen, tunnelkassen of windmolens." Vrijstelling kan worden verleend voor mestopslag en andere silo's buiten het bouwperceel.

In onderhavig casus is er sprake van twee agrarische bedrijven binnen één bouwperceel, waarbij mevrouw Saaman een gebouw wenst op te richten ten behoeve van haar varkenshouderij. Deze plannen zijn in 2015 nader uitgewerkt en



onderbouwd. Deze plannen zijn echter niet passend in het ontwerpbestemmingsplan voor de locatie. Vandaar eerder genoemde zienswijze. U heeft de S/A/A/B nu gevraagd te adviseren inzake de in de voorschriften vereiste noodzaak van de gewenste uitbreiding en het daartoe benodigde bouwvlak.

Bedrijfsbeschrijving

Verzoekster, mevrouw D. Saaman, exploiteert aan de Ringweg 4 te Wehl onder de naam 'Frank en Frij' een kleinschalige scharrelvarkenshouderij. Mevrouw Saaman heeft de bedrijfswoning en bijgebouwen in 2001 in erfpacht verkregen. De varkenshouderij is bedoeld als een agrarische neventak naast het werk buitenshuis.

Na de verwerving is in de bijgebouwen geïnvesteerd in de zin dat deze geschikt zijn gemaakt voor het houden van varkens. Recent is wederom geïnvesteerd in één van deze gebouwen (5). Het dak is vernieuwd en de muren zijn opnieuw gepleisterd. Zie voor de ligging van dit gebouw en de verder aanwezige zaken bijgevoegde situatieschets. Op dit moment zijn naast de bedrijfswoning (1) met op het deel een drietal paardenboxen (2) de volgende bedrijfsgebouwen aanwezig: een lang bedrijfsgebouw met voorin een kleine winkel, in het middengedeelte opslag (3) en achterin een kraamafdeling voor 5 zeugen met biggen (4). Naast deze stal is aanwezig de recent gerenoveerde stal voor afgespeende biggen, vleesvarkens en guste zeugen met aansluitend een buitenuitloop (5). Daar weer naast en nog aan het erf staat een schuur voor opslag hooi/stro en de stalling van de trailer(6). Ten noorden van de bedrijfswoning en aansluitende tuin, is een buitenuitloop voor de vleesvarkens aanwezig met daarin drie kleine varkenshutten die als stal dienen (8). Ten noorden van de woning staat ook een stapmolen voor de paarden (7) en is er een longeerbak (9). Aan de westzijde van het perceel is een rijbak gelegen (10).

Ten tijde van het bedrijfsbezoek werden op het bedrijf 8 fokzeugen gehouden, te weten 4 zogende zeugen met 33 biggen en 4 dragende zeugen. Verder werden er 47 vleesvarkens gehouden. In 2016 zullen er in totaal 95 vleesvarkens worden afgeleverd voor de slacht. De vleesvarkens worden met een gemiddeld gewicht van 125 kilo aan diverse slagerijen en andere afnemers geleverd. Ook vindt er verkoop aan huis plaats en is mevrouw Saaman gestart met het concept 'Please een varken', waarbij vooraf tegen (aan)betaling een varken wordt gereserveerd voor een bedrijf. Het vlees van dit varken wordt dan na negen maanden ingepakt geleverd. Hiermee en met de verkoop aan particulieren wordt een betere prijs verkregen dan gangbaar.

Op de locatie is een milieuvergunning aanwezig uit 2002 voor het houden van 5 kraamzeugen, 1 dekbeer, 7 guste en dragende zeugen, 20 gespeende biggen, 40 scharrelvarkens en 1 paard. De varkens alsmede de overig aanwezige dieren worden blijkens deze milieuvergunning gehouden in een drietal kleine stallen met een vrije uitloop rondom het erf naast de woning. Op 10 februari 2014 is een melding Activiteitenbesluit ingediend voor het veranderen van de inrichting. De verandering zag op de realisatie van een tredmolen, de wijziging van dierenverblijven en dierenaantallen en certificering volgens PVV Regeling scharrelvarkens. Op grond van deze melding mogen worden gehouden 3 kraamzeugen, 3 guste- en dragende zeugen, 20 gespeende biggen, 44 vleesvarkens en 2 paarden, 1 pony en een geit.

Verder is het bedrijf als natuurlijke varkenshouderij 'Frank en Frij' ingeschreven bij de Kamer van koophandel en wordt er beschikt over een certificaat dat wordt geproduceerd volgens de regeling 'Product gecertificeerd Scharrelvarkensvlees'.

Voornemen

Verzoekster, mevrouw D. Saaman, is voornemens het aantal vleesvarkensplaatsen uit te breiden. Hiertoe is in 2014 een bouwvergunning ingediend voor de realisatie van



een stal met uitloop. Deze aanvraag is begin dit jaar aangevuld met een omgevingsvergunning beperkte milieutoets, een melding activiteitenbesluit en een geregistreerde PAS-melding. Dit voor het houden van 7 kraamzeugen, 7 guste en dragende zeugen, 20 gespeende biggen, 160 scharrelvarkens en 2 paarden, een pony en een geit.

De nieuwe stal is gewenst ter plaatse van de bestaande uitloop (8) ten noorden van de bedrijfswoning. Hier zijn op dit moment al circa 24 vleesvarkens gehuisvest in varkenshutten met rondom een vrije uitloop. Ook is hier gelegen een longeerbak en stapmolen voor de paarden. Verzoekster wenst ook dat de woning en dit deel van het bestaande bouwperceel, dat wordt gedeeld met de intensieve veehouderij van de burens, wordt afgesplitst. Door de stal op deze plaats te realiseren kan gebruik worden gemaakt van de bestaande weg/inrit langs zij en waterpunten, aldus verzoekster. In geval de gewenste stal direct ten noorden van de bestaande gebouwen dient te worden gerealiseerd, als voorgesteld door de gemeente, dient het perceel naar mening van verzoekster heringericht te worden. Met deze herinrichting zijn naar mening van verzoekster aanzienlijke kosten gemoeid.

De gewenste stal van circa 10 x 17 meter zal geschikt zijn voor de huisvesting van circa 140 vleesvarkens. Gestreefd wordt naar een jaarlijkse afzet van in totaal circa 300 vleesvarkens. Met een gemiddelde opbrengst per varken van € 500,- wordt hiermee een volwaardige omzet en inkomen gerealiseerd, aldus verzoekster. Voor de verkrijging van het genoemde aantal vleesvarkens, zal het aantal fokzeugen mede worden uitgebreid naar 14 in totaal. Deze zeugen zullen gehuisvest worden in de bestaande stalgebouwen ten oosten van de woning, evenals de gespeende biggen en een deel van de vleesvarkens. Verzoeker wenst dat deze bestaande opstallen aan de oostzijde eveneens binnen de bestemming van een agrarisch bouwvlak komen. Dit om de gebouwen zo nodig te kunnen heroprichten dan wel verbouwen.

De uitbreiding is mede ingegeven door het toetreden van zoon Rutger tot het bedrijf. Het is de bedoeling dat hij eveneens parttime werkzaam zal zijn in het bedrijf, naast zijn bestaande werk als fysiotherapeut. Het zal gaan om circa drie dagen werk per week. Mevrouw Saaman zal een gelijk aantal dagen werkzaam blijven op het bedrijf. Samen zullen zij dan werkzaam zijn overeenkomstig een volwaardige arbeidsplaats, aldus verzoekster. Verzoekster is van mening dat met circa 300 vleesvarkens een volwaardig inkomen kan worden gegenereerd, als ook uiteengezet in de financiële paragraaf (bijlage 3 aanvulling ruimtelijke onderbouwing 26 januari 2015).

Voor het voornemen is door AR Bedrijfsontwikkeling een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (oktober 2015). Verzoekster heeft hier d.d. 26-1-2015 een aanvulling op gedaan met als bijlagen de bouwtekening en eerder genoemde financiële paragraaf. Na het bedrijfsbezoek zijn door Rombou aan de S/A/A/B toegezonden de melding activiteitenbesluit en bijbehorende stukken. Door verzoekster zijn aan de S/A/A/B ook nog enkele aanvullende stukken toegestuurd, zoals een aanvulling/toelichting met als bijlagen de kosten van een eventuele herinrichting van het perceel, enkele recente facturen ter aantoning van de opbrengstprijs van de varkens, de certificering en het communicatieplan 'Please een varken'.

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

Na bestudering van de aangeleverde stukken en een ter plaatse uitgevoerd onderzoek, bericht de S/A/A/B u in antwoord op uw adviesvraag het volgende.

In de onderhavige situatie kan als ook in de heroverweging gesteld, gesproken worden van een deeltijd agrarisch bedrijf in de vorm van een scharrelvarkenshouderij.

De voorgenomen uitbreiding is een positieve ontwikkeling. De uitbreidingsplannen zijn inmiddels ook meer concreet uitgewerkt. Duidelijk is nu dat het zal gaan om 14 zeugen met bijbehorende aantallen gespeende biggen en de jaarlijkse afzet van 300 scharrelvleesvarkens. Blijkens de overlegde financiële paragraaf, opgesteld door bedrijfsadviseur de heer J. Kamphuis (januari 2015), kan hiermee na aftrek van de kosten een volwaardig inkomen worden gegenereerd. Naar mening van de S/A/A/B is de hierin genoemde opbrengst per vleesvarken echter onvoldoende bewezen met de overlegde facturen (augustus 2016). Hieruit blijkt niet dat altijd de in de berekening genoemde prijs wordt verkregen. Ook is onduidelijk van welk aflevergewicht is uitgegaan in de overlegde financiële paragraaf. In deze berekening worden verder de kosten niet duidelijk gespecificeerd. In een eerder overlegd bedrijfsplan (mei-juni 2012) zijn deze en andere kosten wel specifiek meegenomen. Wanneer de hieruit blijkende kosten worden gemiddeld over het destijds geleverde aantal vleesvarkens, kom je op een aanzienlijk hogere kostprijs per vleesvarken. Op grond hiervan resteert er een aanzienlijk kleinere winst en daarmee agrarisch inkomen. Aan de S/A/A/B zijn verder geen uitgewerkte prognoses dan wel jaarrekeningen overlegd. De S/A/A/B is dan ook van mening dat het in de financiële paragraaf genoemd inkomen onvoldoende onderbouwd en zeker niet vaststaand is. Om deze reden kan niet met voldoende zekerheid gesproken worden van (in potentie) een onderneming met een voldoende arbeidsinkomen voor tenminste één volwaardige arbeidskracht.

Aangezien op onderhavige locatie niet duidelijk aantoonbaar sprake is van een reëel dan wel een in potentie volwaardig agrarisch bedrijf, acht de S/A/A/B splitsing/toebedeling van het agrarisch bouwperceel en daarbij behoud van alle mogelijkheden die een agrarisch bouwperceel biedt, niet gerechtvaardigd. Wel is evenals eerder betoogd de toewijzing van een specifieke bestemming gerechtvaardigd, betreffende een bouwvlak om de bestaande bebouwing rond het erf (1 t/m6) met 25% uitbreidingsruimte.

Na realisatie van de uitbreidingsplannen kan in beginsel gesproken worden van een reëel agrarisch bedrijf. De gewenste uitbreiding van het aantal varkens kan daarbij als noodzakelijk worden gezien voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering. Voor deze uitbreiding wordt in het ontwerpbestemmingsplan ook ruimte geboden. Deze ruimte is gelegen direct aansluitend ten noorden van de bestaande bebouwing (6) rond het erf. Hier is deels de tuin horende bij de bedrijfswoning gelegen en een deel van de rijbak (10). De kosten van verwijdering van de siertuin zijn door verzoekster in beeld gebracht. De kosten van verlegging van de rijbak (nog) niet. In geval de uitbreiding hier gerealiseerd zou moeten worden, is naar mening van verzoekster de aanleg van een weg en waterpunt naar deze locatie mede noodzakelijk. Deze kosten zijn al wel in beeld gebracht. Als door uw gemeente te kennen gegeven zijn de longeerbak, stapmolen en rijbak ten behoeve van de paarden toegestaan buiten het bouwvlak. Deze behoeven dus geen verplaatsing. Dit is echter wel in de overlegde berekening



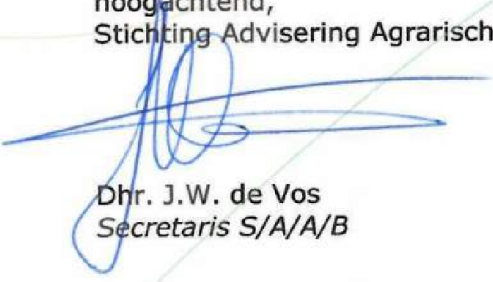
van de kosten meegenomen. Mevrouw Saaman betoogd mede op grond van voornoemde kosten dat het uit oogpunt van de aan-/afvoer van de varkens, voer en water, het meest praktisch is om de bestaande locatie (8) aan te houden voor de huisvesting van de scharrelvarkens. Oftewel ten noorden van de stapmolen in het bestaand agrarisch bouwperceel.

De S/A/A/B is van mening dat het voor een doelmatige bedrijfsvoering niet logisch is dat het meest noordelijk gelegen deel van het bouwperceel wordt benut voor de realisatie van de gewenste stal. Dit leidt tot lange looplijnen tot de bestaande zeugen- en biggenstallen en twee los-/opslaglocaties voor voer en andere benodigdheden. Ook is de ruimte hier beperkt gelet op de aanwezigheid van langeerbak en stapmolen. Het is echter niet aan de S/A/A/B om op de stoel van de ondernemer te gaan zitten. Ook is het niet aan de S/A/A/B om te beoordelen of mevrouw Saaman recht heeft op genoemd deel van het agrarisch bouwperceel, als door verzoekster en diens adviseur betoogd. De in beeld gebrachte kosten – die in ieder geval beperkter zijn dan aangegeven door mevrouw Saaman - kunnen dan ook niet in de overweging van de S/A/A/B worden betrokken. Om te voorkomen dat de tuin en rijbak deels moeten wijken, adviseert de S/A/A/B wel om meer ruimte te bieden voor realisatie van de gewenste stal en wel in het deel van het perceel gelegen tussen de stapmolen en de rijbak. Naar mening van de S/A/A/B is de nu geboden ruimte in het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende voor realisatie van de gewenste stal.

Als ook in het eerdere advies en in de heroverweging gesteld, is de S/A/A/B alles overwegende van mening dat gelet op de huidige en beoogde omvang van het agrarisch bedrijf van mevrouw Saaman, de toebedeling van een volwaardig agrarisch bouwvlak niet gerechtvaardigd is. Wel kan in goed overleg en afweging van belangen een bouwvlak op maat worden toegewezen conform onderhavig en eerdere adviezen.

Ervan uitgaande u hiermede naar behoren te hebben geadviseerd,

hoogachtend,
Stichting Advisering Agrarische Bouwplannen



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

