

Aan:

de Raad van de gemeente Overbetuwe,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Overbetuwe
gemeentehuis Elst

27 september 2021.

Geachte Raad, geacht college,

Door ons, de [redacted] s bij uw Raad d.d. 28 januari 2021 een verzoek ingediend om voor het perceel Rijksweg Zuid 39 te Elst een bestemmingsplan vast te stellen. Het verzoek is onderbouwd met een productie d.d. 12 februari 2021.

Bij brief d.d. 21 mei 2021 is een - qua opbouw doch niet qua inhoud – gewijzigde onderbouwing d.d. 21 mei 2021 ingediend.

Bij brief d.d. 31 augustus 2021 werd van het college een bericht ontvangen, inhoudende het voornemen om uw raad te adviseren het verzoek niet te honoreren. Er is verzoekers gelegenheid geboden om op dat standpunt te reageren.

De standpunten van college en [redacted] zijn volstrekt helder doch staan haaks op elkaar. Het lijkt niet vruchtbaar juridisch uitgebreid te reageren, dat kan slechts leiden tot het verder ingraven door partijen.

Vandaar de keuze om slechts met wat kanttekeningen te plaatsen en de Raad te vragen bestuurlijk nog eens op de kop te krabben.

Hoogachtend,

[redacted] [redacted]

De onderbouwing is verzorgd door de [redacted] onze gemachtigde en eventuele aanvullingen op dit document ontvangt u uiterlijk binnen 10 dagen.

A Allereerst en terzijde

1

Aan de hand van :

a enerzijds een door een bedrijf gewenste grootte en de aard van de veestapel;

b anderzijds de omgevingsbelangen;

wordt door de overheid beoordeeld of en in hoeverre een activiteit kan worden toegelaten.

2

De normaliter gehanteerde milieucirkels bieden een bedrijf geen eigen recht op beperking van het gebruik van aanpalende gronden, dat zou als het ware een (privaatrechtelijke) erfdienstbaarheid zijn

3

Als al een afstand onvoldoende zou zijn, dan ligt dat aan het feit dat de bedrijfsactiviteit te dicht bij een functie op een naburig terrein ligt.

4

De woning Rijksweg Zuid 39 is meer dan 100 jaar oud.

De boerderij [REDACTED] is van een generatie jonger, voor het eerst gedekt door een Hinderwetvergunning d.d. 1987.

5

Eventuele conflicten in de bestaande situatie zijn/worden veroorzaakt door latere wettelijke regelingen, en zijn niet toe te schrijven aan [REDACTED]

B De realisering van geldende bestemming 'recreatie' op het perceel [REDACTED]

1 De bestemming dateert van 1976 en is tot stand gekomen onder de inmiddels vervallen Wet op de ruimtelijke ordening.

2 a In 2000 is de grond door de toenmalig eigenaar [REDACTED] aan de gemeente aangeboden. Dat aanbod werd afgewezen.

b Vervolgens kocht [REDACTED] het perceel, die in overleg trad met het gemeentebestuur vanwege het plan om aldaar een bedrijf in hydrocultuur te beginnen.

c Dat overleg leidde in 2000 tot aankoop door de gemeente, het laat zich raden dat de inspiratie daarachter zal zijn dat het aankopen van een going concern als een hydrocultuurbedrijf kostbaar is. De manoeuvre van [REDACTED] was goed voor een resultaat van € 238.000.

d Van [REDACTED] niet gekocht het huisperceel van 5.000 m2.

3 a In 2002 werd door B&W aan [REDACTED] vergunning verleend voor de renovatie van de rond 1915 gebouwde woning Rijksweg Zuid 39

b In 2009 heeft de gemeenteraad een bestemmingsplan vastgesteld om het perceel van [REDACTED] te bestemmen voor woondoeleinden.

Dat besluit bevestigt dat ook op dat moment geen voornemen was de bestemming 'recreatie' te realiseren.

4 Niettemin stelt het college in augustus 2021 dat de bestemming nog altijd passend.

5. Hoe zou het gemeentebestuur de bestemming uit 1976 nog kunnen realiseren zonder minnelijke verwerving? Via onteigening? Kan dat nog en zou u dat overwegen?

Kanttekening

Aangetekend wordt nog dat lopende het verzoek aan uw Raad, de gemeente d.d. 27 mei 2021 via advocaat [REDACTED] en taxateur [REDACTED] aan [REDACTED] wel een bod van € 300.000 is uitgebracht, gebaseerd op bestemming 'recreatie'.

Nadat aan de advocaat indringend was gevraagd of de aankoop zou dienen ten behoeve van de bestemmingsregeling van 1976, deelde deze mede dat de gemeente (niet aanwezig bij de bespreking) zich niet kon vinden in het verslag!?!

Vervolgens werd het bod ingetrokken. Anders dan in de krant stond is het bod niet afgewezen.

Het bod oogt als een strategische zet.

C Schade

1

heeft in aankoop en renovatie een ton of acht heeft gestoken
Het laat zich eenvoudig uitrekenen wat de huidige waarde als woonhuis is.

2

Bovendien heeft nu al enorme schade vanwege :

- enerzijds dubbele huisvestingskosten;
 - en nog meer omdat slechts heel dure bedrijfskredieten worden verleend omdat het pand niet als onderpand kan worden ingebracht;
 - nog afgezien van allerlei andere kosten waaronder inschakeling van deskundigheid
- Het zal dus wel duidelijk zijn dat het bod voor geen realiteitsgehalte had.

D Milieurechten

- a De activiteiten van zijn gebaseerd op een melding. De daarmee verstrekte rechten – ook voor uitbreiding - blijven onverlet indien de omgeving buiten de bedrijfslocatie verandert.
- b Overigens is bewoning van het pand overgangsrechtelijk in elk geval toegestaan voor bewoning in combinatie met agrarisch gebruik van de grond.
- Het behoeft geen betoog dat een fruitteiler en diens huisgenoten geen ander reukvermogen hebben dan een burger.

E Het bestemmingsplan d.d. 2009

In het door ingebrachte document zijn de volgende stellingen ingebracht

- a. ten onrechte is betekenis toegekend aan afstandseisen van de Geurwet omdat die slechts ziet op bedrijven die een milieuvergunning moeten hebben terwijl heeft kunnen volstaan met een melding.
- b. ten onrechte is verondersteld dat bedrijven (zoals die functioneren op basis van een melding nog veel uitbreidingsruimte hebben.

In de brief d.d. 31 augustus wordt de juistheid van die stellingen niet weerlegd ,laat staan beschouwd.

F Het nalaten van het actualiseren van de bestemming.

a In de brief d.d. 31 augustus 2021 van B&W wordt gemeld dat de bestemming van het nog altijd passend is. Dat sluit niet aan bij :

1. gedragingen rondom de aankoop van het perceel van en besluiten;
 - 2 het besluit van 2009 om het perceel te bestemmen tot burgerwoning;
- b Wat daar verder ook van zij, er geldt een wettelijke plicht tot actualisering van de bestemming. De wet is niet vrijblijvend !
- Wellicht is het zo dat op het niet nakomen van de wet geen sanctie bestaat.

G Afstandseisen

B&W hebben in de aan [REDACTED] gerichte brief d.d. 31 augustus 2021 het onderstaande schema opgenomen inzake afstanden tussen de functies wonen en andere functies

Activiteit	adres	Richtafstand	Afstand
Sportcomplex De Pas		250 m1	20 m1
Agrarische veehouderij [REDACTED]	Rijksweg Zuid 41	100 m1	24,93 m1
Intensieve agrarische Veehouderij [REDACTED]	Rijksweg	200	180 m1
Rijksweg Zuid		250	53 m1

Opmerkingen :

- a Dat zijn normen tussen de activiteit en een rustige woonbuurt, hier gaat het over het herbestemmen van 1 bestaande – meer dan 100 jaar oude - woning.
- b Zelfs bij vele grote woningbouwplannen in Elst zijn/worden deze richtlijnen gepasseerd.

H Beleid omzetting agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoning

- a Door [REDACTED] is gesteld dat er ruimhartig beleid is gevoerd ten aanzien van de omzetting van agrarische woningen naar burgerwoningen. Daarop reageren B&W dat sprake is van een zeer terughoudend beleid en dat in alle gevallen getoetst wordt aan regels en aan goed woon- en leefklimaat.
- b Tussen de Rijksweg Zuid en sportcomplex 'de Pas' staan de woningen Rijksweg 31,33, 35 en 37. De woningen in dit woonbuurtje hadden eerder een agrarische bestemming, doch zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 bestemd als burgerwoning. Volgens de richtlijn onder G hadden daarbij de volgende richtafstanden moeten zijn betrokken

	Richtafstand	Werkelijke afstand
Tot het sportpark	250 m1	50 m
Tot veehouderij [REDACTED]	100 m1	70 m / 76 m tot huisnummers 35 en 37
Tot de Rijksweg Zuid	250 m1	8 m

Hoe kan deze omzetting worden verklaard vanuit de onder G genoemde richtlijn ??

Noot

Het is mogelijk wat prematuur, maar mocht worden opgekomen tegen het te nemen besluit dan zal nader worden onderbouwd dat c.q. of elders in uw gemeente eveneens bij omzettingen van agrarische woningen naar burgerwoning de richtlijnen zijn gepasseerd.

I Toelatingsplanologie

Ten slotte wordt onder de aandacht gebracht dat het beginsel van toelatingsplanologie geldt, m.a.w. de cruciale vraag is niet zozeer of er redenen zijn om medewerking te verlenen aan een initiatief maar of er redenen zijn om een verzoek af te wijzen.