

Schriftelijke vragen aan het college (op basis van artikel 16 of artikel 55 Reglement van Orde)

Datum: 08-04-2025
Zaaknummer: 1242125
Steller van de vragen: Wout de Jong
Politieke partij: CDA
Onderwerp: Heulenslag 28 Bleskensgraaf (raadsinformatiebrief 1239401)
Portefeuillehouder: Wethouder Arco Bikker
Behandelend ambtenaar: Jacqueline Roetman
Toelichting: Op 1 april 2025 heeft u ons een raadsinformatiebrief toegestuurd over het perceel Heulenslag 28 te Bleskensgraaf. Hier is een agrarisch bouwperceel gelegen, waarvan de (oude) bebouwing aan de zuidzijde (hierna: Zuid) van de Heulenslag staat en een deel van het agrarisch bouwblok aan de noordzijde van de Heulenslag ligt (hierna: Noord). Op Noord staat echter tot nu toe geen bebouwing. Zuid en Noord hebben verschillende eigenaren, maar in het omgevingsplan staat een verbindingsstreepje tussen Zuid en Noord, wat aangeeft dat de beide percelen (eigendommen) als één agrarisch bouwblok gezien moeten worden. De eigenaar van Noord heeft in 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van agrarische bouwwerken, zoals u in de raadsinformatiebrief beschrijft. Die vergunning is door u buiten behandeling gesteld, tegen welk besluit de aanvrager beroep heeft ingesteld. De Rechtbank heeft dat beroep gegrond verklaard. In de raadsinformatiebrief legt u de achtergrond van de casus nader uit, en geeft u informatie over de uitspraak van de Rechtbank. De eigenaar van Noord heeft de gemeenteraad ook informatie toegestuurd via zijn advocaat: Van Veen Advocaten. Als we de twee documenten naast elkaar leggen, krijgen we een ander beeld dan in het geval we alleen de raadsinformatiebrief lezen. Onze vragen zijn bedoeld om het juiste beeld helder te krijgen en om te begrijpen wat de motivatie van uw besluitvorming geweest is.

Vraag 1:

In de raadsinformatiebrief schrijft u dat op het moment dat Noord de aanvraag voor agrarische bebouwing deed, er geen agrarische activiteiten waren op Heulenslag Noord en/of Zuid. Uit de toelichting lijkt het erop dat u Noord de vergunning wilde weigeren omdat de Stichting Agrarische Beoordelings Commissie (hierna: ABC) de theoretische optie openhield dat Zuid ook een aanvraag voor een agrarische activiteit zou kunnen indienen. Een optie overigens die door de Rechtbank als niet reëel werd beoordeeld ten gevolge waarvan het beroep uiteindelijk gegrond verklaard werd.

Was de aanvraag voor een omgevingsvergunning van Noord een reguliere aanvraag, en waarom heeft u de behandeling van een reguliere aanvraag willen laten afhangen van een tweede aanvraag die nooit is ingediend?

Antwoord 1:

De aanvraag voor een omgevingsvergunning van Noord is ten tijde van de aanvraag en ten tijde van de beslissing op bezwaar opgevat als een aanvraag in afwijking van het bestemmingsplan. In dat geval is niet de reguliere, maar de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Bepalend voor de vraag of het een aanvraag in afwijking van het bestemmingsplan is, is zoals de rechtbank in rechtsoverweging 23 bevestigt: *Uit de rechtspraak van de Afdeling (ECLI:NL:RVS:2020:718) volgt dat zolang niet uitgesloten is dat het feitelijk opgerichte agrarische bedrijf inclusief de bijbehorende bebouwing (op het zuidelijk perceel) weer in gebruik kan worden genomen, sprake is van een 'agrarisch bedrijf': een nieuw agrarisch bedrijf (op het noordelijk perceel) dan als tweede agrarisch bedrijf zal worden aangemerkt, hetgeen volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. De rechtbank is voorts in navolging van het advies van Hekkelman van oordeel dat bij "weer in gebruik nemen" – gelet op de bestemming – wel sprake moet zijn van een reëel agrarisch bedrijf. Of op het zuidelijk perceel agrarische activiteiten kunnen worden hervat, zodanig dat er sprake is van activiteiten met een reëel agrarisch karakter, is beoordeeld door de ABC.*

Tot slot ligt de gegrondverklaring van de rechtbank genuanceerder dan u stelt. De rechtbank kan immers niet op de stoel van een deskundige gaan zitten en een conclusie trekken over het al dan niet sprake zijn van een reëel agrarisch bedrijf. Wel kan een rechter wat zeggen over de vergewisplicht en daarmee de deugdelijke motivering van het besluit. De rechtbank heeft het beroep gegrond verklaard omdat er volgens de rechtbank aanleiding was om een nadere motivering te vragen dan wel nader onderzoek te (laten) verrichten.

Vraag 2:

Uit de raadsinformatiebrief blijkt het niet, maar uit de brief van Van Veen blijkt het wel: de eigenaar van Zuid had in 2023 óók een initiatief. Uit een ambtelijke passage die uit een Woo-verzoek opgehaald werd, blijkt dat er door Zuid een plan was ingediend voor de wijziging van het (toen nog) bestemmingsplan, inhoudende dat het agrarische gedeelte

van Zuid zou transformeren naar 'wonen' met 1 woonbestemming + 1 levensloopbestendige woning.

Waarom heeft u op advies van Hekkelman advocaten stichting ABC geconsulteerd, terwijl u wist dat de eigenaar van Zuid ander plan had dan daar de agrarische activiteiten voort te zetten. Wat hebben Hekkelman, ABC en de rechtsgang de gemeente gekost? Is dat bij nader inzien zonde van het geld en zonde van tijd geweest?

Antwoord 2:

De advieskosten in deze zaak betroffen €3.559 (€1.050 + €2.509). De rechtsgang heeft de gemeente €2179 Euro gekost. Daarbij komen nog de kosten voor de inzet van ambtelijke uren welke nog zullen oplopen tot de afhandeling van dit dossier.

De reden voor het consulteren van stichting ABC komt er kort gezegd op neer om vast te stellen wie welke bouwrechten toebehoren / kunnen effectueren. Wie een bouwrecht heeft is zowel van belang voor de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning als voor een wijziging van het bestemmingsplan in het kader van de belangenafweging en in hoeverre de belangen van betrokkene geraakt worden met een eventuele wijziging / wegbestemmen van een agrarisch bouwblok.

De rechtbank is, zoals blijkt uit ro. 23 (*De rechtbank is voorts in navolging van het advies van Hekkelman...*) het eens met het advies van Hekkelman en daarmee ook met de daarin genoemde conclusie om de beoordeling of sprake kan zijn van een reëel agrarisch bedrijf door een ter zake kundige uit te laten voeren. De nut en noodzaak van het advies van Hekkelman en het advies van een ter zake kundige, in casu gekozen stichting ABC, is daarmee door de rechtbank dus zelfs bekrachtigd.

Vraag 3:

Uit de passages van de ambtelijke correspondentie in de brief van Van Veen, die middels een Woo-verzoek openbaar geworden zijn, krijgen wij de indruk dat de gemeente zowel het verzoek van Zuid als van Noord had willen honoreren, maar dat Zuid bezwaar maakte tegen het inwilligen van het verzoek van Noord omdat daarmee het uitzicht over de polder belemmerd zou worden. Klopt deze veronderstelling?

Antwoord 3:

Zowel het verzoek van Zuid als van Noord honoreren is een optie geweest waar intern over gesproken is. Zowel de eigenaar van Zuid als van Noord zijn hiervan op de hoogte, aangezien we gedurende het proces hebben voorgesteld om het gesprek te voeren om 'er samen uit te komen'. Dit heeft geen soelaas geboden, aangezien beide partijen een ander standpunt innamen en er daarmee geen gesprek heeft plaatsgevonden.

De vorm en voorwaarden van dit 'combi-plan' is niet verder uitgedacht/ uitgewerkt.

Vraag 4.

De Rechtbank heeft u opdracht gegeven om een nieuw besluit op bezwaar te nemen met inachtneming van de uitspraak. U kunt de aanvraag niet langer buiten behandeling stellen, dus u zult het aanvraag moeten toekennen of gemotiveerd afwijzen. Als u geen argumenten hebt om het reguliere verzoek af te wijzen: blijft Heulenslag 28 dan een volledig agrarisch perceel na de verlening van de omgevingsvergunning?

Antwoord 4:

Het college volgt niet de stelling dat er slechts twee opties zouden zijn voor een nieuw besluit op bezwaar namelijk een toekenning of gemotiveerde afwijzing. Een besluit tot buiten behandeling stelling behoort ook tot de mogelijkheden indien dat op juiste gronden gebeurt. Dus met een advies van een deskundige, nadat ze zich van de juistheid van dat advies heeft vergewist. De rechtbank heeft geoordeeld dat het advies van de stichting ABC niet (zondermeer) aan het besluit ten grondslag kon worden gelegd. Ze had een nadere motivering danwel nader onderzoek moeten (laten) verrichten. Bij voorbaat is daarmee niet uitgesloten dat de conclusie van de ABC onjuist was.

Als antwoord op uw vraag: Zolang de bestemming niet wordt gewijzigd blijft de huidige bestemming, agrarisch met waarden, gelden.

Vraag 5.

Zijn 'meewerken aan plan Zuid' en 'meewerken aan plan Noord' verenigbaar, of staan die twee op gespannen voet met elkaar?

Met het raadsvoorstel van november 2024 gaf u er blijk van medewerking te willen verlenen aan plan Zuid. Heeft u nog steeds het voornemen om medewerking te verlenen aan plan Zuid, en heeft dat voornemen invloed op de heroverweging die u nu op last van de Rechtbank moet gaan nemen?

Antwoord 5:

Meewerken aan zowel plan Zuid als Noord kunnen verenigbaar zijn. Het agrarisch gekoppelde bouwvlak is van voldoende afstand van elkaar gescheiden, waardoor zowel de functie Wonen als Agrarisch mogelijk kunnen zijn op de locatie.

Dit zou wel betekenen dat een deel van de ruimtelijke compensatie, namelijk het verwijderen van het noordelijk agrarisch bouwvlak, van het ontwerp bestemmingsplan "Bleskensgraaf, Heulenslag 28" komt te vervallen.

Een en ander afhankelijk van de bereidheid van beide initiatiefnemers om gezamenlijk op te trekken in de verdere ruimtelijke procedure.

Het college staat nog steeds positief tegenover het plan van Zuid. Afhankelijk of in heroverweging, nadat opnieuw advies door een deskundige is ingewonnen, het eerder genomen besluit veranderd, zal de vorm van het plan van Zuid aangepast moeten worden.

Vraag 6.

De raadscommissie heeft op 26 november 2024 uw raadsvoorstel van de agenda gehaald. Met de uitspraak van de Rechtbank die er nu ligt is dat heel goed geweest, want anders

had er misschien een vergunning moeten worden afgegeven voor de bouw van een stal op een stuk grond waar niet (meer) gebouwd mag worden. Had u een vergunning af mogen geven voor de bouw van een stal op een stuk grond waar niet gebouwd mag worden? Als dat niet het geval is: had de eigenaar van Noord dan bij de gemeenteraad een schadeclaim kunnen indienen als u zou weigeren de vergunning te verlenen?

Antwoord 6:

Er dient een nieuwe beslissing op bezwaar genomen te worden.

Uit vaste jurisprudentie (waaronder ABRvS 22-2-2023, ECLI:NL:RVS:2023:735, ABRvS 28-7-2010, nr. 201001190/1/H1) volgt dat, als een aanvraag voor een omgevingsvergunning om te bouwen op het moment van indiening voldoet aan het dan geldende bestemmingsplan, de aanvraag aan dit bestemmingsplan wordt getoetst. Dat is ook zo, als op het moment van het besluit op bezwaar een ander bestemmingsplan in werking is getreden waarmee de aanvraag in strijd is. Indien geconcludeerd moet worden dat de aanvraag niet in strijd met het bestemmingsplan was, dan zou niet getoetst mogen worden aan een eventueel nieuw vastgesteld bestemmingsplan (waarmee de aanvraag wel in strijd zou zijn). Van een weigering zou in dat geval dan dus ook geen sprake kunnen zijn en is daarmee geen reden voor het toekennen van een schadeclaim. Waar in ruimtelijke procedures wel een risico op schadeclaims bestaat, is bij het uitblijven van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan. Overigens is informeel kennis genomen van een overweging daartoe.