



**BEHOREND BIJ RAADBESLUIT**  
**d.d. 28 november 2017**

***Inleiding***

Bij brief van 19 september 2008 heeft maatschap H.F.M. en M.H.G. Munsterhuis (hierna: 'Munsterhuis') het volgende verzoek gedaan met betrekking tot een perceel aan de Hondeveldsweg (ongenummerd) te Saasveld (kadastraal bekend gemeente Weerselo, sectie T, nummer 458):

*"(...) Verzocht wordt een principe uitspraak van uw College of het redelijkerwijs mogelijk is op aangegeven locatie een vleesvarkensbedrijf te stichten, gelet op de planologische en milieutechnische wet- en regelgeving. (...)".*

Bij brief van 27 maart 2009 hebben burgemeester en wethouders Munsterhuis als volgt bericht:

*"(...) In onze vergadering van 17 maart [2009, b&w] hebben wij gelet op bovenstaande dan ook besloten dat wij in principe bereid zijn medewerking te verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van een varkensbedrijf op de eerder genoemde locatie, aan de Hondeveldsweg, onder de voorwaarde dat er een planmer wordt uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen milieutechnische of andere wettelijke bezwaren zijn tegen de vestiging van het bedrijf op die locatie, de verkeerstechnische aanpassingen uitgevoerd worden en de kosten daarvan voor rekening van de maatschap komen, er afspraken worden gemaakt over de aan- en afvoerroutes en het landschapsplan als zodanig wordt uitgevoerd. (...)".*

In de brief van 18 september 2009 hebben burgemeester en wethouders herhaald dat zij in principe bereid zijn planologische medewerking te verlenen "middels een herziening van het bestemmingsplan".

Op 25 september 2009 heeft de gemeente met Munsterhuis een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten alsmede een realisatieovereenkomst.

Verder heeft de gemeente op 25 september 2009 een overeenkomst met Munsterhuis gesloten op grond waarvan Munsterhuis de verplichting is aangegaan om het door de gemeente goedgekeurde landschapsplan binnen een jaar na realisatie van het bouwplan uit te voeren.

Bij brief van 25 mei 2010 hebben burgemeester en wethouders Munsterhuis geïnformeerd over het amendement dat de gemeenteraad op 18 februari 2010 had aangenomen. Als gevolg van het amendement werd de wijzigingsbevoegdheid die in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2010' was opgenomen en die zag op de nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden geschrapt. Het bestemmingsplan is vastgesteld zonder deze wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast heeft de gemeenteraad besloten een "LOG-visie" op te stellen en in afwachting van deze visie geen planologische medewerking te verlenen aan nieuwe initiatieven.

In reactie op een brief van de advocaat van Munsterhuis van 5 oktober 2011 (waarin de gemeente onder andere wordt verzocht om de planologische procedure alsnog te starten) hebben burgemeester en wethouders bij brief van 20 oktober 2011 aangegeven dat de *principe*bereidheid nog onverkort geldt, maar dat dient te worden gewacht op de LOG-visie (die nog niet was vastgesteld).

Bij brief van 1 december 2011 heeft Munsterhuis burgemeester en wethouders bericht dat het plan, gezien de landelijke discussie over megastallen, wordt bijgesteld (van 9.000 vleesvarkens en 2,0 hectare naar 6.000 vleesvarkens en 1,5 hectare). In reactie hierop hebben burgemeester en wethouders Munsterhuis op 14 februari 2012 gevraagd te wachten met het aanleveren van nieuwe documenten (gebaseerd op het nieuwe plan) en de LOG-visie af te wachten, zodat onnodige kosten konden worden voorkomen.

Op 10 juli 2012 heeft de gemeenteraad het ontwerp van de LOG-visie vastgesteld. Daarin is (na amendering) het volgende opgenomen:

*“(...) Met betrekking tot het gebied aan de Hondeveldsweg moet worden vastgesteld dat sprake is van zodanige beperkingen in de sfeer van milieuruimte, omgevingsruimte, volksgezondheid, verkeersafwikkeling en ruimtelijke kwaliteit dat de fysieke mogelijkheden tot eventuele inpassing van intensieve veehouderij dermate marginaal zijn dat het gebied ongeschikt moet worden geacht voor de nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Aan deze vaststelling wordt de conclusie verbonden dat nieuwvestiging van intensieve veehouderij in het LOG Hondeveldsweg niet kan worden gehonoreerd. (...)”.*

Bij brief van 1 oktober 2012 hebben burgemeester en wethouders Munsterhuis hierover geïnformeerd en hebben zij Munsterhuis gevraagd om aan te geven of de brief van 19 september 2008 dient te worden aangemerkt als een verzoek om herziening van het bestemmingsplan. Bij brief van 25 oktober 2012 heeft Munsterhuis geantwoord dat dit inderdaad de bedoeling is.

Op 16 april 2013 heeft de gemeenteraad de Ontwikkelingsvisie landbouwontwikkelingsgebieden vastgesteld.

Op 2 juli 2013 heeft de gemeenteraad het verzoek om een bestemmingsplan vast te stellen, afgewezen.

Munsterhuis heeft tegen het besluit van 2 juli 2013 bezwaar gemaakt. De gemeenteraad heeft het bezwaar op 27 januari 2015 gegrond verklaard, het primaire besluit herroepen en geen nieuw besluit genomen. Kort samengevat was de gemeenteraad van mening dat een ‘nullijn’ (geen enkele nieuwvestiging in een landbouwontwikkelingsgebied) in strijd was met het provinciale beleid.

In de brief van 4 februari 2015, waarmee burgemeester en wethouders de beslissing op bezwaar aan Munsterhuis bekend hebben gemaakt, hebben zij aangegeven dat er pas een nieuw besluit kan worden genomen, nadat de van de aanvraag onderdeel uitmakende onderzoeken zijn geactualiseerd en er aanvullende gegevens zijn aangeleverd. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven welke aanvullende gegevens zij in ieder geval verlangde. Voorts gaven zij aan:

*“(...) Als voldaan wordt aan alle voorwaarden wordt vervolgens bij de besluitvorming beoordeeld of toepassing nog wel gerechtvaardigd is gelet op alle in aanmerking nemende planologische factoren. Dit betekent onder meer dat rekening moet worden gehouden met het meest recente provinciale beleid en de meest actuele planologische inzichten ten aanzien van de volksgezondheidsrisico's. (...)”.*

Op 20 juli 2016 heeft Munsterhuis een concept van het milieueffectrapport ingediend. Op 26 augustus 2016 heeft Munsterhuis een concept van het bestemmingsplan ingediend.

Geconcludeerd wordt dat uit de (aanvulling van de) aanvraag niet blijkt dat aan de criteria wordt voldaan dat 1) de ondernemer op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden heeft en 2) waarom het in redelijkheid niet mogelijk is om een bestaand agrarisch bouwperceel te benutten. Deze eisen gelden op basis van de provinciale ‘Omgevingsverordening 2009’ en het reconstructieplan ‘Salland-Twente’ en gelden ook op basis van de op 1 mei 2017 in werking getreden ‘Omgevingsverordening Overijssel 2017’. Hierna wordt eerst op de twee hiervoor genoemde eisen ingegaan. Vervolgens wordt stilgestaan bij de overige aspecten van de Omgevingsverordening Overijssel 2017 en het gemeentelijk beleid.

### **Ontwikkelingsmogelijkheden huidige locatie**

In de zienswijzen van 3 november 2015 op de notitie reikwijdte en detailniveau MER wordt opgemerkt dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden op de huidige locatie (aan de Voortseweg 4). Meer concreet wordt aangevoerd dat de stelling dat een burgerwoning ten zuiden van het bedrijf aan ontwikkeling in de weg staat, onjuist lijkt te zijn, omdat deze niet op zeer korte afstand ligt en dat deze eventuele belemmering bovendien onverlet laat dat er aan de noord- en westzijde uitbreidingsmogelijkheden kunnen zijn, mede gezien het feit dat er technische mogelijkheden zijn om emissies te reduceren. Naar aanleiding van deze zienswijzen hebben burgemeester en wethouders Munsterhuis bij brief van 15 januari 2016 gevraagd om onderzoek te doen naar de ontwikkelingsmogelijkheden op de huidige locatie.

In de toelichting van het conceptbestemmingsplan van 25 augustus 2016 is enkel het volgende opgenomen:

*“(...) Op de bestaande locatie ontbreken de ontwikkelingsmogelijkheden (...)”.*

Deze stelling is niet onderbouwd.

Uit eigen onderzoek van de gemeente blijkt dat, rekening houdend met de dichtstbij gelegen geurgevoelige objecten ten zuiden en noordoosten van de inrichting en met toepassing van geurreducerende maatregelen, er bezien vanuit geur nog uitbreidingsmogelijkheden zijn. Munsterhuis beschikt ook reeds over een onherroepelijke natuurvergunning die een uitbreiding mogelijk maakt (van 5.000 naar 7.000 vleesvarkens) en bestaande rechten met zich brengt. Indien en voor zover het bestemmingsplan de beperkende factor zou zijn voor een uitbreiding, is van belang dat het plan diverse flexibiliteitsbepalingen bevat.

Kortom: op de huidige locatie van Munsterhuis zijn nog ontwikkelingsmogelijkheden.

### **(Her)benutting van bestaande bouwpercelen**

Munsterhuis heeft de volgende verklaringen overgelegd:

- een brief van ing. J. Wessels van LTO Vastgoed van 17 juli 2008 waarin hij aangeeft dat *“LTO Vastgoed BV op dit moment geen varkensbedrijf met groeipotentie tot circa 12.000 vleesvarkens in het door u aangegeven zoekgebied in de verkoop heeft.”*, en;
- een brief van de heer C. Winkelhorst van Winkelhorst Makelaardij van 20 augustus 2008, waarin wordt aangegeven *“Ondergetekende heeft namens Winkelhorst Makelaardij momenteel in de omgeving (Twente) (...) geen bestaand agrarisch bedrijf te koop.”*

De verklaring van Wessels zegt enkel iets over het zoekgebied. Het is niet duidelijk wat het zoekgebied exact is. Voor beide verklaringen geldt dat deze niet onderbouwd zijn. Verder is van belang dat de verklaringen enkel iets zeggen over het aanbod dat via LTO Vastgoed en Winkelhorst Makelaardij bekend was.

Verder is in de bijlage bij het principeverzoek van 19 september 2008 (het ontwikkelingsplan) een paragraaf opgenomen (paragraaf 2 (Alternatieve mogelijkheden)) waarin aan deze verklaringen wordt gerefereerd. Voorts is een berekening opgenomen waaruit zou volgen dat een bestaande locatie (ongeveer) € 1.100.000,00 meer aan kosten met zich brengt. Verder wordt in die paragraaf uitgegaan van een minimale afstand van 10 kilometer tussen de nieuwe locatie en de huidige locatie, waarmee het zoekgebied is ingeperkt. Het is nog maar zeer de vraag of deze berekening juist is en of het uitgangspunt van 10 kilometer redelijk is.

In de brief van 4 februari 2015 hebben burgemeester en wethouders Munsterhuis gevraagd om aan te tonen dat er geen bestaand bouwperceel voorhanden is.

In de zienswijzen van 3 november 2015 op de notitie reikwijdte en detailniveau MER wordt opgemerkt dat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de mogelijkheden op bestaande bouwpercelen. Derhalve hebben wij burgemeester en wethouders Munsterhuis bij brief van 15 januari 2016 nogmaals gevraagd om onderzoek te doen naar alternatieve locaties. In de concept milieueffectrapportage van 20 juli 2016 is enkel het volgende opgenomen:

*“(...) In het begin van het traject is gezocht naar geschikte bestaande locaties in de omgeving. Deze waren niet beschikbaar. Dit blijkt tevens uit toegevoegde makelaarsverklaringen welke zijn toegevoegd als bijlage 7. (...) Bij aanvang van de procedures destijds (2008) is gezocht naar de mogelijkheid om te hervestigen op een bestaande locatie. Geconcludeerd is dat er in de buurt geen geschikte locaties te koop stonden. (...)”<sup>1</sup>*

De makelaarsverklaringen betreffen dezelfde verklaringen als de hiervoor reeds behandelde. Waarom deze niet kunnen volstaan, is hiervoor reeds aangegeven. Bovendien zijn deze gedateerd.

De gemeente heeft een onderzoek laten verrichten door Pouderoyen. Daaruit volgt dat er thans geen geschikte locatie te koop staat, maar dat het reëel is om te veronderstellen dat op korte termijn geschikte locaties worden aangeboden. Pouderoyen omschrijft het als volgt:

*“(...) Uit het bureauonderzoek volgt dat er binnen de omgeving van de bestaande locatie en de beoogde locatie voor de nieuwvestiging een groot aantal potentieel geschikte locaties zijn die geschikt lijken te zijn voor hervestiging.*

*In het verwevingsgebied en de landbouwontwikkelingsgebieden zijn er, zowel binnen als buiten de 10 kilometer zone rondom de bestaande en beoogde nieuwe locatie, diverse locaties als potentieel geschikt aangemerkt. Voor de deel van die locaties is de stoppersregeling van toepassing of betreft het locaties waar niet wordt voldaan de eisen uit het Besluit emissiearme huisvesting. Van de locaties binnen deze groep mag verwacht worden dat deze te koop worden aangeboden, met mogelijkheden tot modernisering van stallen en ontwikkeling binnen eerder vergunde milieuplafonds. Ook na de beoordeling van de milieuruimte resteren er voldoende locaties die een nadere afweging m.b.t. de wenselijkheid van nieuwvestiging rechtvaardigen.*

*Op dit moment is het feitelijk aanbod aan locaties die via de publieke weg wordt aangeboden echter opvallend laag. Het is onduidelijk waar dit aan ligt. Gezien het groot aantal locaties dat niet voldoet aan de landelijke eisen uit het Besluit emissiearme huisvesting wordt een toename van het aanbod locaties die vrij komen verwacht in de periode tot 1 januari 2020. (...)”.*

### **Omgevingsverordening Overijssel 2017**

Bij een besluit op een verzoek om het bestemmingsplan te herzien dient de provinciale omgevingsverordening in acht te worden genomen.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, vereist ook de op 1 mei 2017 in werking getreden Omgevingsverordening Overijssel 2017 dat wordt onderbouwd dat de ondernemer op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft en waarom het in redelijkheid niet mogelijk is om een bestaand agrarisch bouwperceel te benutten. Verwezen wordt naar artikel 2.1.7 van de verordening. Met betrekking tot deze verordening is verder het volgende van belang.

De verordening bevat overgangsrecht dat erop neerkomt dat de verordening niet van toepassing is op ontwerpbestemmingsplannen die ter visie zijn gelegd, maar nog niet zijn vastgesteld vóór 1 mei 2017, voor zover daarover door de provinciale diensten positief is geadviseerd. Daarvan is in dit geval geen sprake.

---

<sup>1</sup> Pagina 32 en 35.

Ingevolge artikel 2.1.7, eerste lid is nieuwvestiging van agrarische bedrijven uitsluitend toegestaan op bestaande agrarische bouwpercelen of op voormalige agrarische bouwpercelen. Een nieuw agrarisch bouwperceel kan evenwel slechts aan de orde zijn in geval van (kort gezegd) een verplaatsing van een agrarisch bedrijf (artikel 2.1.7, tweede lid). De aanvraag van Munsterhuis ziet echter niet op verplaatsing.

Bovendien geldt ook in dat geval de eis dat is onderbouwd dat het in redelijkheid niet mogelijk is om een bestaand of voormalig agrarisch bouwperceel te benutten voor de hervestiging van het agrarisch bedrijf. Daarenboven gelden in dat geval de eisen dat 1) een evenredige omvang aan bestaande of voormalige agrarische bebouwing in Overijssel wordt gesloopt en wegbestemd, 2) het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate gecompenseerd zal worden door investeringen in de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving en 3) aannemelijk is gemaakt dat er een kwaliteitswinst wordt geboekt op het gebied van duurzaamheid en sociale kwaliteit.

Ad. 1) Het reconstructieplan kende een vergelijkbare eis, 'de salderingseis', maar kende een uitzondering voor plannen die (kort samengevat) op 18 december 2008 in een vergevorderd stadium waren. Nog daargelaten de vraag of in het licht van de jurisprudentie dit geval kwalificeerde als uitzondering, moet worden vastgesteld dat de Omgevingsverordening Overijssel 2017 zo'n uitzondering niet kent.

Conclusie: het verzoek is op meerdere punten in strijd met de Omgevingsverordening Overijssel 2017.

#### ***Gemeentelijk beleid***

Uit het vorenstaande volgt dat het provinciale beleid aan het verzoek in de weg staat. Het verzoek is ook in strijd met het gemeentelijk beleid, waarbij onder andere kan worden verwezen naar de Ontwikkelingsvisie landbouwontwikkelingsgebieden.

#### ***Besluit***

De aanvraag om het bestemmingsplan te herzien af te wijzen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 28 november 2017,

De gemeenteraad van Dinkelland,  
de raadsgriffier

de voorzitter

{ROBH}  
mr. O.J.R.J. Huitema MPM

{INEKEB}  
I.A. Bakker

#### ***Mogelijkheid van bezwaar gedurende 6 weken***

Iedereen die een direct en persoonlijk belang heeft bij dit besluit, kan tegen dit besluit een bezwaarschrift indienen of laten indienen bij de gemeenteraad. Voor het indienen van een bezwaarschrift geldt een termijn van zes weken. Die termijn van zes weken gaat voor iedereen in op de dag na verzending aan degene tot wie het besluit is gericht. Een bezwaarschrift kan per post, per fax of per e-mail worden ingediend. Indiening per e-mail is alleen mogelijk door verzending naar het algemene e-mailadres van de gemeente. Als u een bezwaarschrift per e-mail indient, vermeld dan wel ook uw gewone postadres.