

RAAD

Gemeente Haarlemmermeer	
RO	OOST
Datum: 18 SEP, 2012	
Briefnr.: 2012/57116	
Afschrift aan:	Algedaan (paraaf)



1x COBI FAX RO/OOST

Geelkerken Linskens Advocaten N.V.

MR. R. LEVER
MR. G.J.I.M. SEELEN
MR. J.J. STURM
MW MR. DRS. C.A. DE WEERDT
MR. J.P. VAN DEN BERG
MR. C.M.E. VERHAEGH
MR. A.P. VAN DELDEN
MW MR. M. PERFORS
MW MR. J. REGELING
MR. H.N.T. HOOGWOUT

MW MR. A.B. SLUIJS
MR. R.O. TEFIJ
MR. R. BEEKMAN
MW MR. W. LEVER
MR. G. GORT
MW MR. K.C. DIEPSTRATEN
MW MR. L.W.B. DIJKSTRA-DEVILLERS
MW MR. R. VAN DER ZWAN
MW MR. C.H. NORDE
MR. R.W. KEUS

MR. DRS. I.O. SVENSSON
MW MR. M.G. KORNDORFFER

Juridisch medewerker:
MW MR. M.N. VAN AMERSFOORT

Faillissementsmedewerker:
C.J.G. NULKES

MERCURIUSWEG 11	POSTBUS 16131
2516 AW DEN HAAG	2500 BC DEN HAAG
TELEFOON : (070) 315 60 80	
TELEFAX : (070) 315 60 90	
E-MAIL : info@gl-advocaten.nl	
WEBSITE : www.gl-advocaten.nl	
KVK-NR. : 27332402	

ING BANK LEIDEN: 65.42.28.825 (Stichting beheer dergeldigen Geelkerken & Linskens te Leiden)

TELEFAXNUMMER	: 023-563 95 50
NUMBER TELECOPIER	
AANTAL PAGINA'S INCL. VOORBLAD	: 7
NUMBER OF PAGES INCL. THIS PAGE	
DATUM/TIJDSTIP	: 18 september 2012
DATE/HOUR	
BESTEMD VOOR/T.A.V.	: Gemeenteraad van de gem. Haarlemmermeer
TO/F.A.O.	
VERZONDEN DOOR	: mr. A.P. van Delden
SENT BY	
INZAKE	: Hopman/Gemeente Haarlemmermeer
SUBJECT	(47209034)
OPMERKINGEN	
REMARKS	: Op voorhand zonder producties

INDIEN HET JUISTE AANTAL PAGINA'S NIET WORDT ONTVANGEN, GELIEVE TE BELLEN NAAR:
(070) 315 60 80
IN CASE YOU HAVE NOT RECEIVED THE CORRECT NUMBER OF PAGES, PLEASE CALL: (070) 315 60 80



Geelkerken Linskens
Advocaten

Leiden
Postbus 2020
2301 CA Leiden
Noordeinde 2A
2311 CD Leiden
T 071 512 44 43
F 071 512 04 81

Den Haag
Postbus 16131
2500 BC Den Haag
Mercuriusweg 11
2516 AW Den Haag

T 070 315 60 80
F 070 315 60 90

Info@gl-advocaten.nl
www.gl-advocaten.nl

KvK 2733 2402

Stichting Behaer Dardengelden
Geelkerken & Linskens
ING Bank 6542.28.825

AANTEKENEN

Gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer
Postbus 250
2130 AG HOOFDDORP

Den Haag, 18 september 2012

Inzake: AvD / NM / 47209034
Hopman/Gemeente Haarlemmermeer
E-mail: a.vandelden@gl-advocaten.nl
Betreft: zienswijzengeschrift IJweg

Vooraf per fax 023-563 95 50 (zonder producties)

Geachte raadsleden,

Namens de heer J. Hopman, voorheen met zijn agrarisch bedrijf gevestigd aan de Koekoekslaan 12 te Badhoevedorp (gemeente Haarlemmermeer), te dezer zake woonplaats kiezende ten kantore van ondergetekende, maak ik hierbij gebruik van de mogelijkheid om een zienswijzengeschrift in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan "Bestemmingsplan Hoofddorp IJweg tegenover 732", zoals dit ontwerp op dit moment openbaar ter inzage ligt.

Met het ontwerp bestemmingsplan beoogt het college van burgemeester en wethouders aan uw gemeenteraad een voorstel te doen omtrent de wijze waarop planologische medewerking wordt verleend aan de verplaatsing van het agrarische bedrijf van cliënt.

Op zichzelf kan cliënt ermee instemmen dat eindelijk een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd dat in beginsel een planologische basis biedt voor de voorgenomen bedrijfsverplaatsing. Cliënt is wel van mening dat het voorgestelde bestemmingsplan onterecht enkele planologische beperkingen bevat die de bedrijfsverplaatsing bemoeilijken. Ik zal de kanttekeningen die cliënt dienaangaande maakt in dit zienswijzengeschrift naar voren brengen.

G E E L K E R K E N L I N S K E N S A D V O C A T E N

Elke oprecht wordt aanvaard door de naamloze vennootschap Geelkerken Linskens Advocaten N.V. De vennootschap, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 2733 2402, hanteert algemene voorwaarden, waarvan onderdeel uitmaakt een aansprakelijkheidsbeperking. Deze algemene voorwaarden zijn afgedrukt op de achterzijde van dit briefpapier en gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel.



Bovendien heeft de voorbereiding van de onderhavige bestemmingsplanprocedure enorme vertraging opgelopen. Cliënt heeft een spoedeisend belang bij een zo spoedig mogelijke besluitvorming omtrent vaststelling door uw gemeenteraad met inachtneming van de inhoud van dit zienswijzengeschrift en alle daarbij gevoegde bijlagen.

Kanttekeningen bij voorgestelde bestemmingsregeling

De positionering van het agrarisch bouwblok

Het is verstandig wanneer de bedrijfsverplaatsing kan plaatsvinden onder de milieuregels van het Besluit Landbouwmilieubeheer. Op de meeste agrarische bedrijven is immers deze algemene maatregel van bestuur van toepassing. Een specifieke milieuvergunning is dan niet nodig en voor de omgeving geldt dat sprake zal zijn van een goede bescherming tegen geur- (en andere vormen van) hinder.

De toepasselijkheid van het Besluit kan, gelet op het aantal dieren dat de heer Hopman wenst te gaan houden, eenvoudig geregeld worden indien aan de afstandseisen uit het Besluit wordt voldaan.

Uitgangspunt van de gemeente is steeds geweest dat de heer Hopman in staat gesteld moet worden zijn bedrijf, zoals hij dat op de Koekoekslaan voerde, te verplaatsen. Op de Koekoekslaan was de woning circa 220 m vanaf de openbare weg gepositioneerd. Hopman weet uit ervaring dat een dergelijke afstand tot de weg de belangen van de omgeving, de verkeersveiligheid en de bedrijfsvoering dient. Drachtige dieren kunnen vóór de woning weiden, zodat sprake zal zijn van een optimaal toezicht. Door enige afstand tot de weg aan te houden wordt bovendien voorkomen dat dieren op een doorgaande polderweg als de IJweg geraken.

Daarnaast heeft de heer Hopman de behoefte om hinder vanwege zijn bedrijfsvoering te voorkómen. Er zijn in de nabijheid bedrijfswoningen en burgerwoningen van derden aanwezig. De heer Hopman wil de omwonenden niet hinderen. De heer Hopman heeft inmiddels begrepen dat één of enkele omwonenden zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend. Door voldoende afstand tot woningen van derden te houden wordt naar zijn verwachting op een afgewogen wijze tegemoetgekomen aan deze zienswijzen.

Uit de mede aan de voorgenomen besluitvorming ten grondslag gelegde "planschaderisicoanalyse" van De Bont adviesbureau bestuursrechtelijke schadevergoedingen, volgt dat de kans op schade (en daarmee het planschaderisico dat de gemeente heeft afgewenteld op



de heer Hopman) afneemt tot (nagenoeg) nihil wanneer het agrarisch bouwblok van de heer Hopman wordt gesitueerd op tenminste 80 meter uit de as van de weg; vgl. par. 4.3, waarin deze conclusie is getrokken ten aanzien van alle onderzochte adressen. Ook daarmee wordt onderstreept dat de belangen van omwonenden gediend zijn bij een grotere afstand.

Het beste zou dan ook zijn wanneer een afstand tot de openbare weg zou worden aangehouden die vergelijkbaar is met de situatie aan de Koekoekslaan, waar Hopman gedwongen moest vertrekken. Gegeven de feitelijke omgeving en gelet op de inhoud van de milieuregels uit het Besluit Landbouw Milieubeheer en gelet op het algemene belang om (plan)schade zoveel mogelijk te voorkómen, ligt het uit milieu hygiënische overwegingen in elk geval in de rede dat een afstand van 100 m tussen emissiepunten en woningen van derden in acht wordt genomen. Door die afstand in acht te nemen wordt aangesloten bij het Besluit Landbouw Milieubeheer en bij de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering waarin ook uitgegaan wordt van het beginsel dat in het belang van de goede ruimtelijke ordening een afstand van 100 m dient te worden aangehouden vanwege het aspect geur (categorie 0121). Voor een nadere onderbouwing van dit standpunt verwijst Hopman naar de namens hem op 18 april 2011 aan de gemeente verzonden brief (productie 1), waarvan de inhoud op deze plaats volledig als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

- ./ In bijgevoegde inrichtingstekening (productie 2) is met genoemde afstand van 100 m tussen emissiepunten en woningen van derden rekening gehouden. De heer Hopman verzoekt uw gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in diër voege dat het bouwvlak op de door uw gemeenteraad vast te stellen verbeelding wordt geprojecteerd op een afstand van woningen van derden en tot aan de openbare weg die tenminste overeenstemt met de op bijgaande tekening opgenomen afstanden.

De oppervlakte van het bouwperceel

De bestemmingsregeling voorziet in een bouwblok met een oppervlakte van 1,5 hectare. Het college van burgemeester en wethouders heeft reeds geconstateerd dat de door de heer Hopman beoogde indeling - die noodzakelijk is voor een zorgvuldige scheiding van de bedrijfsonderdelen - niet past binnen de geprojecteerde 1,5 hectare; zie de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan, pagina 43, bovenaan. Onder die omstandigheid valt niet in te zien waarom niet bij recht een agrarisch bouwblok met een oppervlakte van 2 hectare zou worden ingepast. Dat is niet in strijd met artikel 26 van de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie, daarmee wordt recht gedaan aan de beoogde inrichting zoals geprojecteerd op pagina 21 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan en daarmee wordt een bestemmingsregeling vastgesteld die zoveel mogelijk overeenstemt met de bestemming die destijds gold voor de locatie aan de Koekoekslaan die de heer Hopman gedwongen moest verlaten.



Mogelijke flexibiliteit

De bedrijfsvoering zal in de nieuwe locatie bestaan uit het houden van schapen, vleeskoeien en paarden. In het verleden werden er op het bedrijf ook varkens gehouden. Het college heeft, mede gelet op de belangen van omwonenden, ingezien dat het verstandig is om op de voorgestane locatie een vorm van bedrijfsvoortzetting te faciliteren waarbij in plaats van het houden van varkens, naast het houden van vee (mede) wordt ingezet op het houden van paarden en het huisvesten van paarden voor derden in een paardenpension.

Cliënt zal het "koeiengedeelte" en het "paardengedeelte" van zijn bedrijf strikt scheiden. Die scheiding is mede ingegeven door de omstandigheid dat het paardengedeelte - nu daarin ook een paardenpension is voorzien - enig verkeer zal aantrekken en zal leiden tot bezoekers. Mede gelet op de noodzaak om de diersoorten gescheiden te houden, waardoor eventuele ziektes worden voorkomen, dient de afstand en indeling te worden aangehouden zoals geprojecteerd op pagina 21 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Uit al het voorgaande volgt dat niet voldoende kan worden benadrukt dat het bouwvlak op tenminste 100 meter van woningen van derden zal moeten worden geprojecteerd en dat het in het belang is van een goede ruimtelijke ordening om bij recht een bouwblok met een oppervlakte van 2 hectare toe te staan. Daarnaast is het zinvol om in het bestemmingsplan enige aanvullende flexibiliteitsbepalingen op te nemen die recht doen aan de te verwachten ontwikkeling van het gebied. Te verwachten is immers, dat het gebied in de toekomst meer een recreatieve functie zal vervullen zodat daarop toegespitste bedrijfsontwikkelingen niet op voorhand onmogelijk zouden moeten worden gemaakt. Cliënt denkt aan ontheffings- of wijzigingsbevoegdheden op basis waarvan recreatieve nevenactiviteiten, gebonden aan het buitengebied, kunnen worden toegelaten.

Het oorspronkelijke plan van cliënt voorzag in twee bedrijfswoningen. Dat was in overeenstemming met de voormalige (rechtmatige) situatie aan de Koekoekslaan. Mede gelet op de te verwachten ontwikkelingen in het gebied en de noodzaak om een goed toezicht in de toekomst te waarborgen, vraagt de heer Hopman om een ontheffings- of wijzigingsregeling ten behoeve van een tweede (bedrijfs)woning op te nemen, zodat ook in dat opzicht wordt aangesloten bij de opgebouwde rechten aan de Koekoekslaan en bovendien een zodanig flexibele regeling wordt vastgesteld dat kan worden ingespeeld op (bedrijfs)ontwikkelingen die in het belang zijn van het behoud van het agrarisch karakter van het gebied.



II Urgentie van de besluitvorming

- ./. Als bijlage bij dit zienswijzengeschrift wordt gevoegd een kopie van mijn brief van 8 juni 2011 aan uw gemeenteraad (productie 3). In die brief vindt u een toelichting op de voorgeschiedenis van het voorliggende bestemmingsplan terug. Ik verwijs u naar de achtergronden vanaf pagina 2 tot en met pagina 6 van voornoemde brief. De inhoud dient op deze plaats nadrukkelijk als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Ter voorkoming van nog verdere stagnatieschade verzoekt de heer Hopman uw gemeenteraad met klem om zo spoedig mogelijk omtrent de vaststelling te besluiten met inachtneming van vorenstaande kanttekeningen om zo te komen tot een besluit tot gewijzigde vaststelling.

De situatie is ernstig. Sinds de brief van juni 2011 is de schade die cliënt lijdt alleen maar verder opgelopen. Cliënt heeft het perceel aan de Koekoekslaan op grond van de onder het toezien oog van de wethouder met Schiphol Real Estate tot stand gekomen overeenkomst begin 2010 moeten verlaten. Sindsdien beschikt cliënt niet langer over een bedrijfslocatie. Hij heeft zijn veestapel tijdelijk moeten terugbrengen; tijdelijke opslagruimte moeten huren; tijdelijke woonruimte moeten huren; en nauwelijks inkomen kunnen genereren.

Cliënt heeft onder de druk dat anders geen planologische medewerking zou worden verleend, een anterieure overeenkomst met de gemeente gesloten waardoor hij met extra kosten wordt belast en heeft tot dusverre nog geen aanvang kunnen maken met de investeringen die nog zullen moeten worden gedaan om zijn bedrijfsvoering op de vervangende locatie voort te zetten.

Cliënt raamt zijn extra kosten en afschrijvingen sinds 2008 op ca. € 200.000,00 per jaar, waartegenover geen wezenlijk bedrijfsinkomen staat.

Aan uw gemeenteraad wordt bovenal verzocht om eraan bij te dragen dat deze financiële schade niet nog verder oploopt door op de hiervoor omschreven wijze het bestemmingsplan zo spoedig mogelijk gewijzigd vast te stellen.

- ./. Namens cliënt heb ik het college en het ambtelijk apparaat diverse malen aangemaand de besluitvorming te bespoedigen. Als bijlage bij dit zienswijzengeschrift treft u (slechts) enkele verzonden brieven in kopie aan, welke dateren van na mijn brief aan uw gemeenteraad. U treft aan mijn correspondentie van 20 december 2001, 13 april 2012, 20 april 2012 en 5 juni 2012 (productie 4 tot en met 7). Voorts treft u verklaringen aan van een voormalig lid van provinciale staten (productie 8), een verklaring omtrent de prioriteit die het project reeds in 2009 bij de portefeuillewethouder had (productie 9) en een verklaring van een voormalig



raadslid (productie 10). De betreffende voormalig leden van Provinciale Staten respectievelijk uw gemeenteraad zijn naast de portefeuillewethouder bij het gesprek in 2006 aanwezig geweest, in welk gesprek door alle betrokkenen onder ogen is gezien dat een verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten de enige reële optie was. Het was in het bijzijn van deze personen dat de wethouder in 2006 namens het college heeft toegezegd aan verplaatsing binnen de gemeentegrenzen alle benodigde bestuurlijke medewerking te willen verlenen.

Deze documenten worden op deze plaats overgelegd om de urgentie te onderstrepen. Wanneer het bestemmingsplan in november van dit jaar niet door uw gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, loopt de hiervoor genoemde jaarlijkse schade, die het rechtstreeks en onlosmakelijk gevolg is van de gedwongen verplaatsing van de agrarische bedrijfsvoering vanaf de Koekkoekslaan te Badhoevedorp, nog verder op. De spoedeisende belangen van cliënten nopen tot accurate bestuurlijke medewerking.

Hoogachtend,


A.P. van Delden

Geelkerken Linskens Advocaten N.V.

Producties:

1. Brief van 18 april 2011 met onderbouwing van de in het belang van een goede ruimtelijke ordening en een goed milieubeheer in acht te nemen afstanden;
2. Inrichtingstekening met afstanden die tenminste dienen te worden aangehouden tot de IJweg en tot woningen van derden;
3. Brief aan de gemeenteraad van 8 juni 2011;
4. Brief aan portefeuillewethouder van 20 december 2011 met bijbehorende bijlagen;
5. Brief aan het college t.a.v. de portefeuillewethouder van 13 april 2012;
6. E-mail aan portefeuillewethouder van 20 april 2012;
7. Dringend appél tot spoedbesluitvorming noodwoning aan het college bij brief van 5 juni 2012;
8. Verklaring voormalig gedeputeerde M. van der Heijde;
9. email van het secretariaat van de wethouder aan de begeleider van de bouwaanvraag van de heer Hopman van 2 november 2009 met bijbehorende email aan destijds de betrokken ambtenaren van 28 oktober 2009;
10. Verklaring van voormalig gemeenteraadslid mw. Ineke Ebberts.