



Zaaknr. 23 64 92

edisonstraat 86  
7006 re doetinchem

postbus 218  
7000 ae doetinchem

t. +31 (0) 314 37 55 00  
f. +31 (0) 314 33 21 48

bax@baxadvocaten.nl  
baxadvocaten.nl

bax@baxbelastingkundigen.nl  
baxbelastingkundigen.nl

stichting beheer dergengelden  
BAX advocaten te doetinchem  
iban nl62 abna 0533 4422 14  
bic abnlnl2a

Per e-mail: [griffie@gemeenteberkelland.nl](mailto:griffie@gemeenteberkelland.nl)

Aan alle raadsleden van de gemeente Berkelland  
D.t.v. de heer A. Bannink (raadsgriffier)  
Postbus 200  
7270 HA BORCULO

Doetinchem, 25 juni 2019

Uw ref.: Zaaknr. 236492  
Bestemmingsplan "Buitengebied, Diepenheimseweg 29  
Neede 2019"

Onze ref.: 602765/corr/FV/MW  
Inzake: .-Gem. Berkelland  
Doorkiesnr.: 0314 - 375516  
E-mail: [f.voerman@baxadvocaten.nl](mailto:f.voerman@baxadvocaten.nl)

Betreft: Reactie op ontstane discussie bij de gemeenteraadsfracties naar  
aanleiding van de vergadering d.d. 13 juni 2019 van de commissie "Bestuur en Ruimte"

Geachte raadsleden,

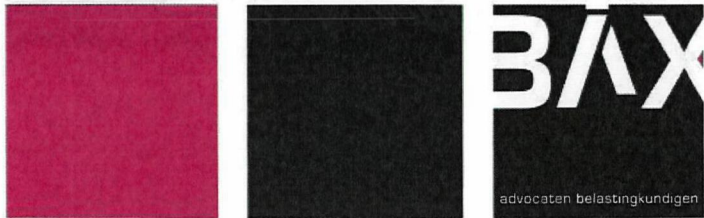
Ik heb via de livestream de vergadering d.d. 13 juni 2019 van de commissie "Bestuur en Ruimte" gevolgd. Daarbij is mij opgevallen dat het college van B&W (B&W) zegt de bouw van een "manege" te moeten toestaan, omdat een milieumelding (14 februari 2019) is ingediend en een aanvraag omgevingsvergunning (13 maart 2019). In de media (zie **bijlage 1**) is ook aldus door B&W gecommuniceerd. Deze melding en aanvraag zijn volgens de eigen adviseur van de gemeente, mr. T.E.P.A. Lam van Hekkelman Advocaten N.V., in zijn advies d.d. 19 december 2018 niet bepalend. Onderstaand zal ik een toelichting verschaffen.

1. Aanvraag initiatiefnemer niet bepalend maar gemeentelijk beleid en bestaand gebruik

Aan uw gemeente is, zoals gezegd, door mr. Lam reeds een advies d.d. 19 december 2018 (zie **bijlage 2**) uitgebracht waarin op pagina 5 een duidelijke conclusie wordt getrokken ten aanzien van de vraag welke bestemmingen juridisch houdbaar zijn. Ik citeer mr. Lam:

**"Antwoord vraag 2:**

**Een nieuwe bestemming voor het Perceel moet voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De gemeenteraad beschikt over beleidsvrijheid. Die beleidsvrijheid wordt beperkt door rijks- en provinciale regels en gemeentelijk beleid. Voorts mogen**



***burgers van de gemeenteraad verwachten dat gelijke gevallen gelijk behandeld worden. De Eigenaar mag er in beginsel op vertrouwen dat bestaand legaal gebruik in het nieuwe bestemmingsplan positief wordt bestemd."***

De inhoud van het gemeentelijk beleid en van het bestaande legale gebruik zijn derhalve voor uw gemeenteraad met name van belang. Ik zal hierop onderstaand ingaan.

## 2. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid voor deze locatie aan de Diepenheimseweg 29 is klip en klaar: zowel in 2012 als in 2016 is een woonbestemming toegekend en ook het voorbereidingsbesluit heeft de bedoeling om niet alleen grootschalige, maar elke mogelijke agrarische ontwikkeling te voorkomen. In het voorbereidingsbesluit staat immers: "Het instrument voorbereidingsbesluit kan daarom worden ingezet om hier mogelijk (grootschalige) agrarische ontwikkeling te voorkomen". Niet voor niets staat het woord "grootschalige" tussen haakjes; ook het voorkomen van elke agrarische ontwikkeling valt onder het doel van het voorbereidingsbesluit!

## 3. Bestaand gebruik

Het bestaande legale gebruik van het perceel, bestaande uit het stallen van een tractor (zie de zienswijze d.d. 15 april 2019 en de reactie d.d. 7 juni 2019 tijdens ' ), dient positief bestemd te worden en dus niet het voorgenomen gebruik zoals dat opgenomen is in een melding c.q. aanvraag!

## 4. Eigenaar heeft niet vóór het voorbereidingsbesluit gebruik gemaakt van de planologische mogelijkheden: geen aanspraak op planschade

Letterlijk schrijft mr. Lam op pagina 9 (bovenaan) van zijn advies d.d. 19 december 2018:

***"Ervan uitgaande dat de gepresenteerde opzet niet als een voldoende concreet bouwplan kan worden aangemerkt, rijst de vraag of de periode gelegen tussen de publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan en de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit voldoende lang is geweest om de Eigenaar in staat te stellen een concreet bouwplan ter beoordeling voor te leggen. Naar mijn oordeel is dat het geval. Over het algemeen wordt aangenomen dat een benuttingsperiode van 9 maanden voldoende is.<sup>3</sup> In uw geval heeft de Eigenaar bijna een jaar de gelegenheid gehad om een concreet bouwplan te presenteren."***

Op pagina 11 van zijn advies d.d. 19 december 2018 concludeert mr. Lam als volgt:

***"Er bestaat geen aanspraak op planschade als de Eigenaar het risico van planschade passief heeft aanvaard. Daarvan is sprake als de Eigenaar geen gebruik heeft gemaakt van de planologische gebruiksmogelijkheden terwijl hij als gevolg van een concreet***



***beleidsvoornemen van de gemeente wist of redelijkerwijs moest weten dat het bestemmingplan in voor hem nadelige zin zou worden gewijzigd. Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2016' is zo'n concreet beleidsvoornemen. Hamvraag is of de Eigenaar voorafgaand aan de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit een bouwplan heeft ingediend dat op passendheid binnen het bestemmingsplan kon worden beoordeeld. De inspraakreactie die de Eigenaar naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan heeft ingediend, voldoet niet aan die eisen."***

#### 5. Conclusie

Uw gemeenteraad heeft middels het advies d.d. 19 december 2018 van mr. Lam de argumenten beschikbaar om gefundeerd een woonbestemming toe te kennen aan de locatie Diepenheimseweg 29 te Neede en zonder een planschadeclaim van de eigenaar.

De belanghebbenden, bewoners van de Diepenheimseweg, vertrouwen erop dat u de hierboven geciteerde conclusies van de adviseur van de gemeente Berkelland te harte neemt en daarmee recht doet aan de bescherming van de Needse Berg en haar flanken alsmede de beschermenswaardige lintbebouwing langs de Diepenheimseweg.

Mocht u vragen hebben, ben ik vanzelfsprekend bereid een toelichting te verschaffen.

Met vriendelijke groet,

F. Voerman

