

Gemeente Almere



Nota van Zienswijzen

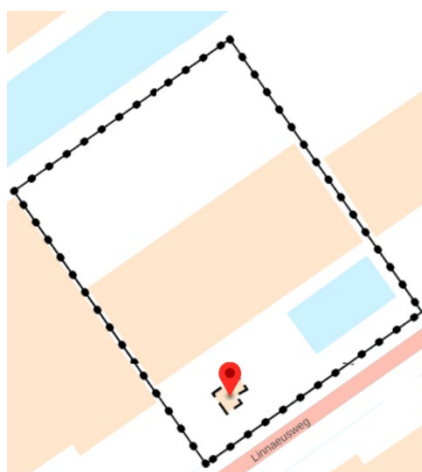
Ontwerpwijzigingsplan 'Wijzigingsplan Agrarisch gebied
Buitenvaart, H. Heukelsweg 28'

Inhoud

1. Inleiding.....	2
2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen	3
2.1 Geen overtollige bedrijfswoning	4
2.2 Deskundig onderzoek waaruit blijkt dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is, ontbreekt.....	5
2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden	6
2.4 Geen nieuwe bedrijfswoning meer mogelijk	7
2.5 Discretionaire bevoegdheid college	8
2.6 Het verlenen van medewerking leidt tot ongewenste precedentwerking	9

1. Inleiding

- 1.1 Voor u ligt de Nota zienswijzen ontwerpwijzigingsplan 'Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, H. Heukelsweg 28' (hierna: "Nota zienswijzen").
- 1.2 Samenvattend voorziet het ontwerpwijzigingsplan in de omzetting van de op het perceel aan de H. Heukelsweg 28 gelegen bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Dit wordt gedaan door gebruik te maken van de in artikel 3.6 van het vigerende bestemmingsplan 'Agrarisch gebied Buitenvaart' (hierna: "het moederplan") opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Door de vaststelling van het voorliggende wijzigingsplan komt op de bedrijfswoning de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – plattelandswoning' te rusten. Hiermee wordt gevolg gegeven aan de wens van de initiatiefnemers om de bedrijfswoning onafhankelijk van het bijbehorende bedrijf aan de H. Heukelsweg 26 te kunnen gebruiken. Een weergave van het plangebied is hieronder opgenomen, met de rode cursor op de bedrijfswoning die wordt omgezet:



Figuur 1: Plangebied

- 1.3 Het ontwerpwijzigingsplan heeft van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Er is gedurende deze periode één zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door Glastuinbouw Nederland (hierna: "indiener"). Deze zienswijze is op 26 januari 2024 en daarmee voor het einde van de termijn van de terinzagelegging ingediend. De indiener is daarom ontvankelijk, wat betekent dat de zienswijze in behandeling wordt genomen.

- 1.4 Deze Nota Zienswijzen is als volgt opgebouwd. De samenvatting en beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in **hoofdstuk 2**. Indien zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het vast te stellen wijzigingsplan ten opzichte van het ontwerp wijzigingsplan, dan is dat bij de betreffende zienswijzen aangegeven.

2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen

- 2.1 Indiener kan zich niet verenigen met het ontwerp wijzigingsplan, omdat hij – kort gezegd – van mening is dat niet is voldaan aan de wijzigingsbevoegdheid van art. 3.6.1 van het moederplan. Dit artikel is ter verduidelijking onder deze tekst opgenomen. In het navolgende wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van de zienswijze.

3.6.1 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen om een bedrijfswoning de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning" toe te kennen, met inachtnaam van de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een reeds gebouwde, legale (met een vergunning gebouwde) bedrijfswoning, behorend bij een agrarisch bedrijf, die niet meer als zodanig wordt gebruikt;
- b. aangetoond is door een deskundig onderzoek dat (het gebruik van) de bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk is;
- c. er mogen geen onevenredige beperkingen of hinder voor omliggende bestemmingen of agrarische bedrijven optreden, voor wat betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de bestaande uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven;
- d. aangetoond is door een onderzoek van een deskundig dat ter plaatse van de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (geen onevenredige milieuhinder), in ieder geval met betrekking tot geurhinder, geluidhinder en luchtkwaliteit (fijn stof);
- e. de plattelandswoning behoudt de bestemming 'Agrarisch - verbreed' met de bijbehorende bouw- en gebruiksregels;
- f. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid en dus realisering van een plattelandswoning is er geen recht meer op het bouwen van een nieuwe eerste of tweede bedrijfswoning op het betreffende bouwperceel;
- g. de vertegenwoordiger van het agrarisch bedrijf en van de plattelandswoning stemmen vooraf schriftelijk in met de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid;
- h. het bepaalde in artikel 3 onverkort van toepassing is op een plattelandswoning;

2.1 Geen overtollige bedrijfswoning

- 2.2 De indiener stelt dat er geen sprake is van een overtollige bedrijfswoning (artikel 3.6.1 onder a van het moederplan). Volgens de indiener behoort de bedrijfswoning op het adres H. Heukelsweg 28 bij het voorheen op dit adres gelegen zelfstandige glastuinbouwbedrijf, en niet bij het glastuinbouwbedrijf aan de H. Heukelsweg 26, op welk perceel een eigen bedrijfswoning ligt. De indiener stelt dat het voormalige glastuinbouwbedrijf aan de H. Heukelsweg 28 eigen entree, bedrijfsruimte, voorzieningen (silo) en kas had. Ook uit de oude kasvoet zou blijken dat beide objecten niet bij elkaar hoorden. De indiener verwijst hierbij naar twee luchtfoto's van de beide percelen.

Reactie gemeente

- 2.3 Volgens artikel 3.6.1 onder a van het moederplan mag een wijzigingsplan alleen worden vastgesteld indien het gaat om een reeds gebouwde, legale (met een vergunning gebouwde) bedrijfswoning, behorend bij een agrarisch bedrijf, die (feitelijk) niet meer als zodanig wordt gebruikt.
- 2.4 De percelen aan de H. Heukelsweg 26 en 28 behoorden in het verleden tot hetzelfde kadastrale perceel. Op het perceel stond één kas, waartoe beide bedrijfswoningen behoorden. Na de splitsing van het perceel is de bedrijfsmatige verbinding tussen de bedrijfswoning op H. Heukelsweg 28 en de kas op H. Heukelsweg 26 komen te vervallen.
- 2.5 Het college volgt het oordeel van indiener niet. De gemeente heeft nader onderzoek verricht en verschillende luchtfoto's bekeken (zie bijlage 1). Uit deze luchtfoto's blijkt duidelijk dat er sinds 2003 nooit een kas op het perceel aanwezig is geweest. De luchtfoto's tonen aan dat de twee percelen via een gezamenlijke oprit verbonden waren met de kas. De stelling van de indiener dat aan de H. Heukelsweg 28 een opzichzelfstaand glastuinbouwbedrijf was gelegen, met eigen entree, bedrijfsruimte en voorzieningen, is dan ook feitelijk onjuist. Het college blijft bij het standpunt dat de bedrijfswoning aan de H. Heukelsweg 28 was verbonden aan het agrarisch bedrijf gelegen op de H. Heukelsweg 26. Voorgaande is tevens bevestigd door de voormalige eigenaar van het bedrijf, de heer R. Blijleven (zie bijlage 2).
- 2.6 De bedrijfsvoering op H. Heukelsweg 26 is gestaakt en sindsdien feitelijk niet meer in gebruik. Dat neemt echter niet weg dat de bedrijfswoning vanuit planologisch opzicht nog steeds behoort tot het aldaar gelegen agrarisch bedrijf. Dat dit bedrijf feitelijk niet meer aanwezig is, doet hier niet aan af, omdat het planologisch gezien nog steeds mogelijk is

om een agrarisch bedrijf te exploiteren op het perceel. Wij wijzen hierbij op de onderstaande overweging in de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 26 februari 2020:¹

“Bovendien moet - gelet op overweging 4.3 van de hiervoor genoemde uitspraak van 29 maart 2017 - de uitspraak van 24 december 2014 zo begrepen worden, dat daaruit volgt dat artikel 1.1a van de Wabo niet van toepassing is op de situatie dat een landbouwinrichting feitelijk gestaakt is en die planologisch ook niet meer kan worden heropgericht. De omstandigheid dat alleen feitelijk geen in werking zijnde landbouwinrichting aanwezig is, betekent dus niet dat de regeling voor plattelandswoningen uit artikel 1.1a van de Wabo niet van toepassing is. Daarvan is in ieder geval sprake zolang het geldende bestemmingsplan ter plaatse een agrarisch bedrijf mogelijk maakt.” (onderstreping gemeente).

- 2.7 Gelet op het voorgaande concludeert het college dat is voldaan aan artikel 3.6.1 onder a van het moederplan. Er is namelijk sprake van een bedrijfswoning die behoort tot een (voormalig in werking zijnde) agrarisch bedrijf.
- 2.8 De zienswijze leidt niet tot wijziging van het wijzigingsplan.

2.2 Deskundig onderzoek waaruit blijkt dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is, ontbreekt

- 2.9 De indiener stelt dat een deskundig onderzoek waaruit blijkt dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is, ontbreekt (artikel 3.6.1 onder b van het moederplan). De overweging van college, die volgens indiener uitsluitend is gebaseerd op de opinie van de eigenaar van het aangrenzende glastuinbouwbedrijf, is onvoldoende om als *deskundig onderzoek* aan te merken en daarmee tot de conclusie te komen dat de woning *niet noodzakelijk is* voor huidige of toekomstige bedrijfsvoering. Indiener stelt daarnaast. De indiener stelt daarnaast dat het college ook niet tot die conclusie kan komen, daar het enig bij deze woning behorende glastuinbouwbedrijf al geruime tijd is gesloopt ten gunste van het houden van paarden.

Reactie gemeente

- 2.10 Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart was een bedrijfswoning alleen toegestaan indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. In het

¹ ABRvS 26 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:590, r.o. 5.2.

huidige moederplan is dit criterium losgelaten, zoals vastgelegd in artikel 1.17 van de planregels. Nu volstaat het dat de bewoners werkzaam zijn in het bedrijf. Hierdoor is de verplichting om aan te tonen dat een bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is, overbodig geworden.

- 2.11 Mede om deze reden heeft de raad bij vaststelling van het 'Veegplan 2023' besloten om voorgenoemd noodzakelijkheids criterium te laten vervallen. Artikel 3 van het 'Veegplan 2023' bepaalt immers het volgende: *“Uit lid 3.6 Wijzigingsbevoegdheid, 3.6.1 Plattelandswoning wordt onderdeel b. verwijderd.”* Voorgenoemd Veegplan is vastgesteld op 27 juni 2024 en is inmiddels onherroepelijk, dit betekent dat niet meer met een deskundig onderzoek hoeft te worden aangetoond dat (het gebruik van) de bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk is.
- 2.12 Desalniettemin hebben wij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gevraagd om te onderzoeken of (het gebruik van) de (tweede) bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is of niet.. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de plantoelichting opgenomen. Uit het onderzoek van de Adviescommissie volgt dat het gebruik van een bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk is. Hiermee staat vast dat is voldaan aan de voorheen in artikel 3.6.1 onder b van het moederplan opgenomen wijzigingsvoorwaarde.
- 2.13 De zienswijze leidt niet tot wijziging van het wijzigingsplan.

2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden

- 2.14 Indiener stelt dat wij zouden hebben nagelaten een afweging te maken over het effect van de wijziging van de bestemming van de woning in relatie tot de (toekomstige) ontwikkeling van het gebied en alle omliggende bedrijven (artikel 3.6.1 onder c van het moederplan). Indiener is van mening dat het college met de bestemmingswijziging het hobbymatig gebruik van gronden faciliteert.
- 2.15 Volgens artikel 3.6.1 onder c van het moederplan moeten de ruimtelijke gevolgen van de wijziging worden vergeleken met de bestaande bedrijfsvoering en de mogelijkheden voor uitbreiding en ontwikkeling van naburige bestemmingen en bedrijven.
- 2.16 De omliggende bestemmingen en agrarische bedrijven worden niet onevenredig beperkt in hun bestaande bedrijfsvoering en bestaande uitbreidingsmogelijkheden. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting zijn de verschillende omgevingsaspecten beoordeeld.

Geconcludeerd is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning en de bijbehorende tuin. Hiermee staat vast dat het toestaan van de plattelandswoning niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de bestaande bedrijfsvoering en de bestaande uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven in de omgeving.

- 2.17 Verder wijzen wij erop dat in onder het moederplan de bedrijfsvoering en de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en bedrijven al zijn beperkt. Immers zijn op grond van artikel 3.1 onder b van het moederplan maximaal twee bedrijfswoningen per oorspronkelijk bouwperceel toegestaan. Daarbij geldt dat de te realiseren bedrijfswoningen, net als een plattelandswoning, ten opzichte van andere inrichtingen hebben te gelden als gevoelige gebouwen en dus worden beschermd tegen milieuhinder afkomstig van deze bestemmingen en bedrijven. De omzetting van een van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning brengt daar geen verandering in.
- 2.18 Het college is het ten slotte niet eens met de indiener dat de bestemmingswijziging het hobbymatig gebruik van de gronden mogelijk maakt. Het wijzigingsplan voorziet alleen in de omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het wijzigingsplan verandert niets aan de enkelbestemming die op het hele perceel rust. Het blijft in de toekomst mogelijk om op het perceel een agrarisch bedrijf te exploiteren. Dat dit momenteel niet gebeurt omdat er met toestemming van de eigenaar paarden worden gehouden, verandert hier niets aan.
- 2.19 De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.4 Geen nieuwe bedrijfswoning meer mogelijk

- 2.20 De indiener wijst op de in artikel 3.6.1 onder f van het moederplan opgenomen wijzigingsvoorwaarde dat er geen recht meer is op het bouwen van een nieuwe eerste of tweede bedrijfswoning op het betreffende bouwperceel na de bestemmingswijziging. De indiener zegt deze voorwaarde hier grote consequenties heeft, omdat de bedrijfswoning de enige bedrijfswoning op het perceel is. Bij verkoop van het achtergelegen glastuinbouwbedrijf op het perceel is alsdan geen bedrijfswoning meer aanwezig en kan niet meer gerealiseerd worden. De woning H. Heukelsweg 28 dient derhalve behouden te blijven voor de uitoefening van de bestemming, als bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf.

Reactie gemeente:

- 2.21 Om gevolg te geven aan de in artikel 3.6.1 onder f van het moederplan opgenomen wijzigingsvoorwaarde, is in het wijzigingsplan een regeling opgenomen op grond waarvan de bouw van een nieuwe bedrijfswoning in het plangebied is uitgesloten. Aldus voldoet het wijzigingsplan op dit onderdeel aan het moederplan.
- 2.22 De indiener stelt dat omdat bij de verkoop van het achterliggende glastuinbouwbedrijf geen nieuwe bedrijfswoning kan worden gerealiseerd, de huidige bedrijfswoning moet worden behouden. Hiermee miskent hij dat het niet noodzakelijk is voor de exploitatie van het glastuinbouwbedrijf om de bedrijfswoning te behouden. Het college heeft dat immers aangetoond bij de toetsing van het wijzigingsplan aan de in artikel 3.6.1 onder b van het moederplan opgenomen wijzigingsvoorwaarde. Zoals hiervoor is uiteengezet, volgt daaruit dat (het gebruik van) de bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk is. De veronderstelling die indiener aan zijn redenering ten grondslag legt, namelijk dat zonder bedrijfswoning het bedrijf niet meer zou kunnen worden geëxploiteerd, is dan ook niet juist.
- 2.23 Verder is evenmin doorslaggevend dat voor de toekomstige bedrijfsvoering mogelijk wel een bedrijfswoning op locatie wel noodzakelijk zou zijn. Zoals gezegd moet het verzoek worden beoordeeld aan de situatie zoals die op dit moment is. De eventuele plannen van een andere toekomstig eigenaar, wat daar ook van zij, spelen in zoverre geen rol bij de beoordeling van het voorliggende verzoek.
- 2.24 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2.5 Discretionaire bevoegdheid college

- 2.25 De indiener wijst erop dat het college gebruik maakt van een bevoegdheid, en dat het niet verplicht is om medewerking te verlenen aan het verzoek. Hierbij wijst hij op jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin is overwogen dat *"het feit dat aan de in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden is voldaan, laat de plicht van het college onverlet om in de besluitvorming omtrent de vaststelling van een wijzigingsplan na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming gerechtvaardigd is"*. Volgens de indiener zou het

college hebben nagelaten om alle relevante feiten en omstandigheden af te wegen en te beoordelen of de wijziging in het belang van een goede ruimtelijke ordening is.

Reactie gemeente

- 2.26 Wij zijn ons ervan bewust dat de vaststelling van een wijzigingsplan een discretionaire bevoegdheid is. Niettemin hebben wij besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek, omdat het plan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden én omdat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dat laatste volgt uit de plantoelichting, waarbij wij voor de afzonderlijke omgevingsaspecten uitgebreid hebben beoordeeld of er ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, en daarmee van een goede ruimtelijke ordening.
- 2.27 Verder hebben wij alle bij het besluit betrokken belangen afgewogen. De indiener heeft ook niet gespecificeerd welke feiten en omstandigheden door ons onvoldoende zouden zijn afgewogen. Wij zijn dan ook van oordeel dat het wijzigingsplan de gerechtelijke toets kan doorstaan.
- 2.28 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2.6 Het verlenen van medewerking leidt tot ongewenste precedentwerking

- 2.29 De indiener vreest dat het ontwerpwijzigingsplan voor vergelijkbare situaties zal leiden tot ongewenste precedentwerking. Het vigerende bestemmingsplan geeft voldoende aanleiding om tot een zeer zorgvuldige belangenafweging te komen. De indiener is van mening dat deze belangenafweging niet heeft plaatsgevonden en daarmee de belangen van de primaire functie waartoe het gebied is bestemd onevenredig worden geschaad. Het gebrek aan een dergelijke afweging is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

- 2.30 Wij beoordelen ieder wijzigingsverzoek afzonderlijk. Daarbij vindt een belangenafweging plaats tussen enerzijds de belangen van de aanvrager en anderzijds de belangen van andere belanghebbenden. De beslissing om medewerking te verlenen aan dit verzoek is dus niet bepalend voor het verlenen van medewerking aan andere verzoeken.
- 2.31 Uiteraard zullen wij gelijke gevallen gelijk behandelen. Dat kan betekenen dat, als er geen tussentijdse beleidswijziging plaatsvindt, gelijke gevallen op dezelfde manier zullen

worden afgehandeld als het onderhavige. Wij zijn echter van mening dat dit niet leidt tot *ongewenste* precedentwerking.

- 2.32 Voor aanvragen zoals de onderhavige, die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van deze beleidsregel, geldt dat deze worden aangemerkt als een 'bestaande activiteit'. Dit betekent dat de beleidsregel hierop niet van toepassing is.
- 2.33 Voor de beoordeling van dit verzoek hebben wij geconcludeerd dat het wijzigingsplan voldoet aan alle wijzigingsvoorwaarden uit het moederplan, en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden zijn wij besloten om medewerking te verlenen aan dit plan. De eventuele precedentwerking die hiervan uitgaat vormt geen reden om af te zien van de vaststelling van het wijzigingsplan.
- 2.34 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

H. Heukelsweg 28

Luchtfoto 2003 Topo tijdreis



Luchtfoto actueel gemeente Almere



Almere, 11 april 2023

Betreft: instemming met wijzigingsprocedure volgens artikel 3 lid zes onder g van het bestemmingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, met identificatienummer NL.IMRO.0034.BP3Z16-vg01 van de gemeente Almere

L.S.,

Hierbij verklaar ik, [REDACTED], eigenaar en bewoner van de woning en het bedrijf op H. Heukelsweg 26 te Almere, in te stemmen met het voeren van de wijzigingsprocedure van het Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, H. Heukelsweg 28 en daarmee verleen ik aan [REDACTED], bewoner van H. Heukelsweg 28, toestemming voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning.

