



Datum BenW
19 november 2024

Onderwerp

Vaststelling Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, H. Heukelsweg 28

Naam steller en afdeling

J. Koffeman / Stedelijk Beleid

Portefeuillehouder(s)

P.J.G. Tang

Publiekssamenvatting

Het college heeft het Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, H. Heukelsweg 28 ongewijzigd vastgesteld. Met het wijzigingsplan wordt de bedrijfswoning H. Heukelsweg 28 omgezet in een plattelandswoning. Het is dan niet meer vereist dat de woning wordt bewoond door iemand die werkzaam is in het agrarisch bedrijf. De wijziging maakt het mogelijk dat een ieder de woning mag bewonen.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het college heeft van één organisatie zienswijzen ontvangen. De inhoud van de zienswijzen leidt niet tot wijziging van het wijzigingsplan ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen. Het wijzigingsplan is ongewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling ligt het wijzigingsplan opnieuw zes weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen in die termijn bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen tegen het wijzigingsplan.

Soort stuk

Hamerstuk

(Tijdelijke) Geheimhouding / Embargo tot

Niet van toepassing

Bestuurlijk voortraject

Overleg met wethouder Tang d.d. 11 november 2024

Bestuurlijk vervolg

Verzending aan de raad: Nee

Bijlagen

- Nota van Zienswijzen ontwerp 'Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, H. Heukelsweg 28'
- Zienswijze
- Advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen
- Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, H. Heukelsweg 28, regels
- Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, H. Heukelsweg 28, toelichting
- Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, H. Heukelsweg 28, verbeelding



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen ontwerp ‘Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, H. Heukelsweg 28’ en de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de inhoud daarvan niet over te nemen.
2. Het ‘Wijzigingsplan ‘Agrarisch gebied Buitenvaart, H. Heukelsweg 28’, ten opzichte van het ontwerp, ongewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - a. het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.WP3Z07-vg01 is vastgelegd;
 - b. voor de ondergrond van de verbeelding de Basisregistratie Kadaster van 28 december 2022 is gebruikt.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding en bestuurlijke context

Binnen het gebied van het bestemmingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, waarbinnen de bedrijfswoning H. Heukelsweg 28 is gelegen, moet een bedrijfswoning worden bewoond door iemand die werkzaam is in het (agrarisch) bedrijf waar de bedrijfswoning bij hoort. Een aangewezen plattelandswoning in dit bestemmingsplangebied mag worden bewoond door iemand die geen binding heeft met het agrarisch bedrijf.

H. Heukelsweg 26 en 28 zijn twee bedrijfswoningen, die beide tot hetzelfde agrarisch bedrijf behoren. Het bestemmingsplan staat deze bedrijfswoningen toe. De woning H. Heukelsweg 28 wordt momenteel bewoond door iemand die geen binding heeft met het op het perceel gevestigde agrarisch bedrijf. Ook heeft de woning geen binding meer met het bedrijf. Degene die het bedrijf exploiteerde bewoonde eerst zelf de woning en heeft de woning aan een familielid verkocht. Het perceel is inmiddels gesplitst. Binnen de agrarische bestemming worden op het perceel enkele paarden gehouden.

Thans is verzocht om de woning H. Heukelsweg 28 aan te wijzen als plattelandswoning. De woning kan dan (legaal) worden bewoond door de huidige bewoner. Voor de bewoning kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden geboden, mede omdat op het perceel H. Heukelsweg 26 geen agrarische bedrijfsvoering meer aanwezig is.

In de Toelichting van het wijzigingsplan is aangetoond dat voor bewoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden.

Met toepassing van de in het bestemmingsplan aangegeven wijzigingsbevoegdheid van het college kan de aanwijzing plaatsvinden. Hiertoe heeft een ontwerp-wijzigingsplan ter inzage gelegen. Daartegen zijn door één organisatie zienswijzen ingediend. In de Nota van Zienswijzen wordt aangegeven dat de zienswijzen ontvankelijk zijn, maar niet leiden tot aanpassing van het ontwerp-wijzigingsplan. Omdat de in artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan vermelde voorwaarden zijn vervuld, kan het verzoek worden ingewilligd en het wijzigingsplan door het college worden vastgesteld.

Beoogd effect

Mogelijk maken dat de eigenaren van deze woning de woning kunnen blijven bewonen, zonder dat het agrarisch bedrijf daardoor gehinderd wordt.

Argumenten

1.1. De zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één brief met zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn ontvankelijk en inhoudelijk beoordeeld in de Nota van Zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding om de medewerking aan het verzoek alsnog te weigeren en het wijzigingsplan niet vast te stellen.

1.2 Toetsing noodzaak bedrijfswoning ten dienste van bedrijf

In de zienswijzen wordt onder andere gesteld dat in de toetsing aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid het onderzoek ontbreekt of de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Ondanks dat inmiddels dit onderzoek op grond van het vastgestelde Veegplan 2023 niet meer noodzakelijk is, heeft door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen niettemin dit onderzoek



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

alsnog plaatsgevonden. Volgens de adviescommissie is aangetoond dat er inderdaad geen noodzakelijkheid meer aanwezig is.

2.1. Vaststellen van het wijzigingsplan

Het bestemmingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart maakt het onder voorwaarden mogelijk om bedrijfswoningen bij een agrarisch bedrijf aan te duiden als ‘plattelandswoning’. Dit heeft tot gevolg dat de bedrijfswoning niet meer bewoond hoeft te worden door iemand die werkzaam is in het bedrijf. Voor de toepassing van milieunormen blijft de woning deel uitmaken van de inrichting. Het gebruik als plattelandswoning hindert het bedrijf dus niet en omgekeerd.

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het geldende gemeentelijke beleid. Daarnaast wordt voldaan aan alle voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid worden gesteld. Ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering gehinderd. Het bestemmingsplan bevat een bepaling dat het, na omzetting van een bedrijfswoning in een plattelandswoning, niet meer mogelijk is om een nieuwe bedrijfswoning te realiseren.

Na de vaststelling wordt het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen in deze periode bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen.

2.2. Nieuwe beleidsregel Activiteiten strijdig met (tijdelijk) Omgevingsplan gemeente Almere ter plaatse van Buitenvaart

Het college heeft op 16 juli 2024 de hier genoemde Beleidsregel vastgesteld. Deze is op 26 juli 2024 gepubliceerd, en heeft daarmee rechtskracht verkregen.

Met toepassing van de beleidsregel kan (voor nieuwe aanvragen) geen medewerking worden verleend aan verzoeken tot omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning. In afwachting van de ontwikkeling van een uitvoerbare en haalbare ontwikkelingsvisie wordt het gewenst geacht een verdere afname van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het gebied als werkmilieu en belemmeringen voor nieuw economisch gebruik te voorkomen.

De aanvraag voor de wijziging van het perceel H. Heukelsweg 28 is van vóór de inwerkingtreding van de beleidsregel en dient naar het geldend juridisch kader te worden beoordeeld. In de beleidsregel zijn de lopende (3) aanvragen voor aanduiding als plattelandswoning als ‘bestaande activiteit’ aangemerkt. De beleidsregel wordt daar niet op toegepast.

Tegenargumenten en kanttekeningen

Wanneer het wijzigingsplan zonder gegronde redenen niet wordt vastgesteld, zal dit in strijd zijn met de genoemde beleidsregel omdat deze aanvraag daarin wordt benoemd als een *lopende aanvraag*. Gezien de hiermee gewekte verwachtingen ten aanzien van deze aanvraag zal dit mogelijk tot een schadeclaim leiden.

Financiële middelen en effecten

De gemeentelijke kosten worden verhaald door middel van een legesaanslag. De initiatiefnemer heeft een planschadeovereenkomst ondertekend, zodat eventuele planschade ten gevolge van deze wijziging verhaald kan worden op de initiatiefnemer. Het plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente.

Duurzaamheidsparagraaf

Niet van toepassing.

Afstemming

De adviseurs van team Milieu van Stedelijk Beleid hebben de milieuaspecten beoordeeld. Met team Grondzaken van Economische Ontwikkeling & Grondzaken zijn de privaatrechtelijke beperkingen afgestemd.



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

Het proces is afgestemd met de eigenaren van het agrarisch bedrijf waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakt. Zij hebben een verklaring ondertekend, waarmee te kennen is gegeven akkoord te gaan met dit wijzigingsplan.

Aanpak / Uitvoering

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, kunnen belanghebbenden binnen zes weken beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie Intern & Communicatie en Participatie omgeving

Door middel van publiekssamenvatting.

De trede 'informereren' van de Almeerse participatieladder is van toepassing. Door middel van de publiekssamenvatting worden alle burgers geïnformeerd over het collegebesluit. Indieners van een zienswijze worden ook persoonlijk geïnformeerd.

Nadat het college het wijzigingsplan heeft vastgesteld, wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt in het Gemeenteblad ([officielebekendmakingen.nl/gemeenteblad](http://officielebekendmakingen.nl/gemeentebblad)) en (als samenvatting) in de Almere Deze Week. In de bekendmaking wordt aangegeven hoe en binnen welke periode gereageerd kan worden. Het wijzigingsplan is dan te raadplegen via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/> en is in papieren vorm bij Burgerzaken in te zien.



Vergaderdatum
19 november 2024

Besluit
conform 19 november 2024

Onderwerp

Vaststelling Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, H. Heukelsweg 28

Het college besluit

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen ontwerp ‘Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, H. Heukelsweg 28’ en de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de inhoud daarvan niet over te nemen.
2. Het ‘Wijzigingsplan ‘Agrarisch gebied Buitenvaart, H. Heukelsweg 28’, ten opzichte van het ontwerp, ongewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - a. het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.WP3Z07-vg01 is vastgelegd;
 - b. voor de ondergrond van de verbeelding de Basisregistratie Kadaster van 28 december 2022 is gebruikt.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in het college van BenW d.d. 19 november 2024