

bestemmingsplanreactie dig kopie raadsgriffie

132810

DOCUMENT REGISTRATIE

28 APR 2015

B -post



Aan de gemeenteraad van Zwolle.
Afdeling Ruimtelijke Planvorming,
t.a.v. de heer G.J. Tromp,
Postbus 10007,
8000 GA Zwolle.

Zwolle, 28 april 2015

Geachte raadsleden,

Hierbij dien ik tijdig een zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone, Windesheim, herziening 1 in. Dit ontwerpbestemmingsplan ligt tot en met 29 april 2015 ter inzage.

In dit bestemmingsplan voert u het begrip “**Voormalige bedrijfswoning**” in onder alle voor agrarisch aangewezen gronden genoemd in artikel 3 van het basisplan Buitengebied – IJsselzone, Windesheim.

Uit uw omschrijving van het begrip voormalige bedrijfswoning op de website www.ruimtelijkeplannen.nl is mij niet duidelijk wat u hiermee bedoelt.

Aan artikel 1 wordt artikel 1.139 toegevoegd luidende:

“een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) en persoon huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijke is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.”

De omschrijving is fout, cryptisch en zeer onduidelijk.

Op 7 juni 2011 heeft Het College (wethouder Dannenberg) U een raadsmemo gezonden naar aanleiding van de raadsvergadering van 23 mei 2011, waarin het College zich op het onderstaande standpunt stelt:

“In het bestemmingsplan is aan de Kleine Veerweg een bouwblok opgenomen voor een agrarisch bedrijf met een bijbehorende bedrijfswoning¹. Dit is bedoeld voor de verplaatsing van het bedrijf van de heer Westemeijer. Het is uitgesloten dat op deze locatie alleen een woning wordt gebouwd zonder bedrijfsgebouwen”

In de vergadering van 23 mei 2011 heeft ondergetekende ingesproken en is de raad gewezen op het feit dat de heer Westemeijer met de onteigeningsvergoeding (volledige schadeloosstelling) het bedrijf van de heer Middag aan de Kattenwinkelweg 3 heeft gekocht. Daarom was er geen noodzaak meer voor de bestemmingsplanwijziging, waarbij hij verplaatst moest worden voor “Ruimte voor de Rivier” naar het agrarisch bouwblok aan de Kleine Veerweg 4-A. Bovendien is het erg vreemd dat als iemand volledig schadeloos gesteld wordt door het Rijk dat de gemeente Zwolle dan meewerkt aan het vestigen (verkoop van grond) van een nieuw bedrijf zonder het bedingen van voldoende (verkoop) en (bouw)garanties. Daarvoor zijn er toch algemene verkoopvoorwaarden voor Vastgoed vastgesteld door het gemeentebestuur, die ook voor agrarische verkopen gelden.

¹1.21 bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

Na het desondanks vaststellen van het bestemmingsplan op 1 september 2011 is op 26 oktober 2011 een omgevingsvergunning verleend. Er is 4 jaar later, na mijn inspraakreactie nog steeds niet agrarisch gebouwd. Alle redelijke termijnen (26 weken) die kunnen leiden tot intrekking van de vergunning zijn inmiddels overschreden en er is volgens het College geen geld meer bij de vergunninghouder om de gehele bouw af te ronden. De bouw van de bedrijfswoning is na het leggen van de fundamenteën inmiddels gestopt, nadat ik de gemeente er op heb gewezen dat de vergunninghouder de bedrijfswoning niet kan bewonen, zolang er geen agrarische hoofdbebouwning heeft plaats gevonden. Dit standpunt is door het College overgenomen en door het College kenbaar gemaakt aan de vergunninghouder.

Ik wil van het College, respectievelijk van U, de absolute zekerheid dat ook bij een eventuele beëindiging van de bedrijfsactiviteiten of andere omstandigheid het niet mogelijk is/wordt dat de bedrijfswoning gelegen aan de Kleine Veerweg wel bewoond kan worden door derden als zogenaamde “voormalige bedrijfswoning”. Wij verzoeken u beleefd om het begrip “voormalige bedrijfswoning” en de uitwerking van dit begrip in de artikelen zodanig aan te passen dat hierover absolute duidelijkheid bestaat. In dat verband wijzen wij U op artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald.

Het lijkt ons extra zinvol om de uitspraak van de Raad van State van 4 februari 2015² mee te nemen inzake het laatste deel van de omschrijving “voormalige plattelandswoning” wat verwijst naar de Wabo. Het gevolg van deze uitspraak is dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat een plattelandswoning mogelijk maakt, de aanwezigheid van deze woning gevolgen kan hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf en dat artikel 1.1.a van de Wabo, waarnaar wordt verwezen, op losse schroeven staat, omdat een en ander in strijd is met EEG-richtlijnen. Een woning is volgens de rechter geen arbeidsplaats, waarbij overschrijdingen inzake luchtkwaliteit onder voorwaarden mogelijk is. Juridisch is het een interessante vraag of andere woningen waarbij sprake is van overschrijding van de luchtkwaliteit ook onder de richtlijn vallen.

De ABRvS ziet deze voormalige agrarische bedrijfswoningen die door derden mogen worden bewoond voor de toetsing van de luchtkwaliteit dus niet langer als onderdeel van het bedrijf. Dit laatste was juist wel beoogd met de Wet plattelandswoningen volgens mevrouw M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus, minister van Infrastructuur en Milieu op 27 maart 2015 in een brief aan de Kamer.³

In het kader van deze herziening van het bestemmingsplan Buitengebied – IJsselzone, Windesheim verzoeken wij U ook het gehele agrarisch bouwblok aan de kleine Veerweg 4A te laten vervallen, omdat er geen enkele noodzaak meer is van voor dit agrarisch bouwblok in het prachtige IJssellandschap na de aankoop van het bedrijf in Harculo.

Vergunninghouder, die inmiddels 70 jaar is, heeft ogenschijnlijk zijn volledige schadeloosstelling i.h.k.v. Ruimte voor de Rivier aangewend voor de aankoop van het bedrijf in Harculo en heeft volgens het College geen geld om het geheel af te ronden.

Planschade is niet van toepassing, omdat de gemeente Zwolle met vergunninghouder is

2 <https://www.raadvanstate.nl/pers/persberichten/tekst-persbericht.html?id=704>
<http://www.burgerservicenummer.org/onderwerpen/luchtkwaliteit/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2015/03/27/beantwoording-kamervragen-van-de-leden-veldman-lodders-en-dijkstra-allen-vvd-over-de-beoordeling-van-luchtkwaliteit-bij-plattelandswoningen.html>
3 http://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2015Z05583&did=2015D11341

overeengekomen dat de planschade voortvloeiend uit de bestemmingsplanwijziging voor rekening van vergunninghouder zelf is (zie hiertoe de overeenkomst van 1 oktober 2010); daarnaast door niet zelf binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de bouwmogelijkheden is er sprake van risicoaanvaarding, waardoor er geen recht op planschade ontstaat.

Ten tijde van de afronding van het bestemmingsplan en verlening van de vergunning was al duidelijk dat er geen noodzaak meer was voor verplaatsing naar de Kleine Veerweg omdat eind 2010/begin 2011 het bedrijf in Harculo was aangekocht.

Ook de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke vergroting van de woning met vrijstelling van 600m³ tot 750 m³ was een niet noodzakelijke omdat de pensioengerechtigde vergunninghouder ten tijde van de bouwaanvraag voornemens was te blijven wonen aan de Schellerdijk, zoals ik u al meedeelde in de raadsvergadering van 23 mei 2011.

Want al op 1 oktober 2010 -dus ruimschoots voor de bouwvraag- sluit de vergunninghouder met de gemeente Zwolle schriftelijk een overeenkomst waarin is opgenomen dat de woning aan de Schellerdijk een woonbestemming krijgt, waarbij vergunninghouder een xxx bedrag verschuldigd is aan de gemeente voor sloop van stallen aan de Hessenweg. Het was toen al de bedoeling dat hij daar zou blijven wonen.

Of hiermee voldoende duidelijk is gemaakt of de omgevingsvergunning, waarvan -zoals eerder opgemerkt- alle termijnen inmiddels zijn overschreden en de vrijstelling van de vergroting van de woning mogelijk op onjuiste, respectievelijke onvolledige gegevens berust, is uiteraard ter beoordeling aan het College; mijn bezwaarschrift betreffende de omgevingsvergunning uit 2011 en een later bezwaarschrift inzake een wijziging medio 2014 zijn nog steeds niet behandeld.

Resumerend verzoeken wij U:

- De begripsomschrijving en uitwerking van “voormalige bedrijfswoning” zodanig te wijzigen dat derden geen gebruik kunnen maken van de nog af te bouwen bedrijfswoning aan de Kleine Veerweg 4_A.
- Uw invloed aan te wenden om:
 - de verstrekte vergunning in trekken, omdat niet voldaan is aan alle redelijke termijnen waaraan een bouwer dient te voldoen.
 - na te gaan of de noodzaak van vrijstelling van de vergroting van de woning tot 750 m³ op de juiste wijze tot stand is gekomen en mogelijk ook op deze grond de verstrekte vergunning in te trekken.
- Het indertijd noodzakelijke agrarische bouwblok aan de Kleine Veerweg 4A weg te bestemmen, omdat een dergelijke bestemming daar niet meer door vergunninghouder gerealiseerd kan worden en dat een niet-noodzakelijk agrarisch bouwblok in het IJssellandschap niet gewenst is.

Met vriendelijke groet,

A. Bredenhoff,
Kleine Veerweg 6,
8017 BS ZWOLLE.

A. Breckhoff
Kleine Veenweg 6
2417 BS Zwolle

receptie SK

28 APR 2015

Smeenkoud Zwolle
Afl. Reimke de Plan vorming
Aan. dhr. L.J. Tromp

Postbus 10007
Droo & A Zwolle



invullen

receptie SK

28 APR 2015

Zwolle

Ontvangstbevestiging

Advies & Faciliteiten

Services

Lübeckplein 2

Postbus 10007

8000 GA Zwolle

Telefoon 14038

Telefax (038) 498 20 41

Ondergetekende, in zijn functie van ambtenaar, werkzaam op de afdeling

publiekzaken K.B.

Heeft in ontvangst genomen op

- ☐ Stadhuis
☒ Stadskantoor
☐ Werkplein de Lure

van

A. Bredehoff

Kleine Veerweg 6

receptie

28 APR 2015

d.d.

2017 BS Zwolle

betreffende

Zienswijze

t. au. Dhr. G. J. Tromp

ambtenaar afdeling

G. J. Tromp

(K. Baugenfür)