

Gemeente Almere



# Nota van Zienswijzen

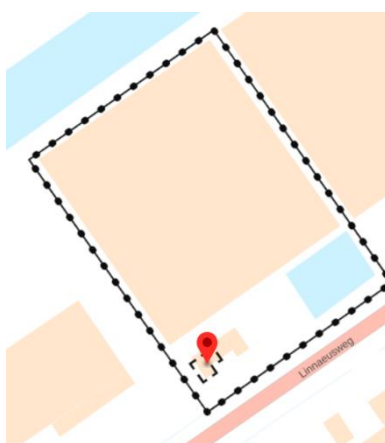
Ontwerpwijzigingsplan 'Wijzigingsplan Agrarisch gebied  
Buitenvaart, Linnaeusweg 12B'

## Inhoud

1. Inleiding.....	2
2. Samenvatting en beantwoording zienswijzen .....	3
2.1 Deskundig onderzoek waaruit blijkt dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is, ontbreekt.....	4
2.2 Ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven .....	5
2.3 Het proces tot visievorming over het gebied is niet afgewacht .....	6
2.4 Er is geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat .....	6
2.5 Het verlenen van medewerking leidt tot ongewenste precedentwerking .....	8

## 1. Inleiding

- 1.1 Voor u ligt de Nota zienswijzen ontwerpwijzigingsplan ‘Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, Linnaeusweg 12B’ (hierna: “Nota zienswijzen”).
- 1.2 Samenvattend voorziet het ontwerpwijzigingsplan in de omzetting van een van de twee op het perceel aan de Linnaeusweg 12B gelegen bedrijfswoningen 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 initiatiefnemer om de bedrijfswoning als woning voor niet aan het bedrijf verbonden derden te kunnen aanwenden. 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 14 september 2023 tot en met woensdag 25 oktober 2023 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 24 oktober 2023 en daarmee voor het einde van de termijn van de terinzagelegging ingediend. 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 Deskundig onderzoek waaruit blijkt dat de bedrijfswoning niet meer noodzakelijk is, ontbreekt

- 2.2 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 bedrijf waartoe de woning behoort, 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. De indiener stelt daarnaast dat in overweging moet worden genomen dat worden dat het bedrijf waartoe de woning behoort te koop staat aangeboden en er dus niet met zekerheid kan worden gesteld dat de woning in de toekomstige bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk zal zijn.

### Reactie gemeente

- 2.3 Vóór de vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart was een bedrijfswoning alleen toegestaan indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. In het 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.
- 2.4 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.
- 2.5 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.

- 2.6 In aanvulling op het deskundigenrapport van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen wensen wij te benadrukken dat de eventuele verkoop van het bedrijf niet relevant is voor de vraag of voor de *huidige* bedrijfsvoering de (tweede) bedrijfswoning nog nodig is. Er moet worden getoetst aan de situatie zoals die nu is. Verder wijzen wij erop dat onder het huidige bestemmingsplan de bouwmogelijkheden in het plangebied nagenoeg volledig zijn benut, omdat het gebied achter de voorgevelrooilijn nagenoeg volledig is volgebouwd met kassen. Een eventuele toekomstige bedrijfsuitbreiding die zou maken dat een tweede bedrijfswoning op locatie alsnog noodzakelijk zou zijn, ligt dan ook niet voor de hand.
- 2.7 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

## 2.2 Ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven

- 2.8 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).

### Reactie gemeente

- 2.9 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.
- 2.10 De omliggende bestemmingen en agrarische bedrijven worden niet onevenredig beperkt in hun bestaande bedrijfsvoering en bestaande uitbreidingsmogelijkheden. In hoofdstuk 4 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.
- 2.11 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 de twee bedrijfswoningen naar een plattelandswoning brengt daar geen verandering in.

2.12 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

### 2.3 Het proces tot visievorming over het gebied is niet afgewacht

2.13 De indiener wijst op het nog lopende proces om te komen tot visievorming voor de Buitenvaart, waar hij bij is betrokken en in welk gebied de woning is gelegen. Het college heeft volgens de indiener ten onrechte nagelaten dit proces af te wachten noch te betrekken bij de voorbereiding van zijn besluitvorming. Hiermee is onvoldoende invulling gegeven aan de eisen die 3:2 Algemene wet bestuursrecht stelt aan de zorgvuldige belangenafweging bij besluiten.

#### Reactie gemeente

2.14 Wij zijn inderdaad bezig met een proces van visievorming op de toekomst van de Buitenvaart als duurzame glastuinbouwgebied. Daarbij laten wij verschillende scenario's verkennen, die mogelijk leiden tot nieuw beleid. Of er nieuw beleid wordt vastgesteld en welke gevolgen dat heeft voor de toekomstige invulling van het gebied, is nog niet duidelijk. Dit is evenwel geen reden om geen medewerking te verlenen aan het verzoek.

2.15 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

### 2.4 Er is geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

2.16 Indiener stelt dat in hoofdstuk 4 van de plantoelichting ten onrechte wordt verwezen naar een vergunde bedrijfswoning aan de Linnaeusweg 16, die dichter op een eventueel overlast veroorzakende paardenhouderij is gelegen dan Linnaeusweg 12B. Deze bedrijfswoning valt echter onder een ander beschermingsregime dan een plattelandswoning, die behoort tot een naastgelegen bedrijf. Voor een plattelandswoning, niet behorende tot de paardenhouderij, worden dus ook andere eisen aan het woon- en leefklimaat gesteld dan aan een bedrijfswoning. De aanname dat door deze vergunde bedrijfswoning op Linnaeusweg 16 er een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat is ter plaatse van de plattelandswoning houdt geen stand en zou door een deskundig onderzoek vastgesteld moeten worden.

#### Reactie gemeente

- 2.17 Het onderzoek of ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is opgenomen in hoofdstuk 4 van de plantoelichting. In dit hoofdstuk is per omgevingsrechtelijk aspect toegelicht waarom er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en geen onevenredige milieuhinder.
- 2.18 De overweging over de vergunde bedrijfswoning aan de Linnaeusweg 16 komt terug bij de aspecten 'Lucht', 'Milieuzone' en 'Spuitzone / gewasmiddelenbescherming'. Wij constateren dat voor deze bedrijfswoning inderdaad andere beschermingsnormen gelden dan voor de plattelandswoning aan de Linnaeusweg 12B, in die zin dat de bedrijfswoning aan de Linnaeusweg 16 niet wordt beschermd tegen de milieuhinder afkomstig van de paardenhouderij op diezelfde locatie, en de plattelandswoning wel. Om die reden zullen wij de plantoelichting van het wijzigingsplan op bovengenoemde onderdelen aanpassen.
- 2.19 De aanpassing van de plantoelichting op deze onderdelen doet niet af aan de juistheid van de overige delen van de motivering. De bedrijfswoning ligt op een afstand van circa 15 meter van de paardenhouderij, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter die is voorgeschreven op grond van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Daarnaast geldt op grond van artikel 3.4 onder d sub 4 van het moederplan dat paardenhouderijen en/ of pensionstallingen alleen toegestaan indien er geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor derden (geen onevenredige milieuhinder). Uitgaande van een goede naleving van deze regels kan ervan uitgegaan worden dat er ter plaatse van het projectgebied aan de Linnaeusweg 12B een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is geborgd voor het aspect 'Lucht'.
- 2.20 Voor de spuitzones gelegen aan de overzijde van de Linnaeusweg geldt dat er op kortere afstand van de agrarische gronden reeds woningen gelegen zijn die maatgevend zijn, en dat het niet aannemelijk is dat op deze gronden nog open teelt zal plaatsvinden. Om die reden zien wij ook ten aanzien van dit onderdeel niet in waarom er geen sprake zou zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De indiener heeft deze onderdelen van de plantoelichting ook niet gemotiveerd weersproken.
- 2.21 De zienswijze leidt niet tot wijziging van het wijzigingsplan.



## 2.5 Het verlenen van medewerking leidt tot ongewenste precedentwerking

2.22 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

2.23 Uiteraard zullen wij gelijke gevallen gelijk behandelen. Echter, de indiener wordt hierbij gewezen op de recent gepubliceerde Beleidsregel Activiteiten strijdig met (tijdelijk) Omgevingsplan gemeente Almere ter plaatse van Buitenvaart. Het college heeft besloten om nieuwe aanvragen voor de aanwijzing van een plattelandswoning tijdelijk niet te honoreren tot 16 januari 2026, teneinde verdere versnippering van het gebied te voorkomen. Dit betekent dat van ongewenste precedentwerking geen sprake kan zijn.

2.24 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.

2.25 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.

2.26 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.