



Datum BenW
19 november 2024

Onderwerp

Vaststelling Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, Linnaeusweg 12B

Naam steller en afdeling

J. Koffeman, Stedelijk Beleid

Portefeuillehouder(s)

P.J.G. Tang

Publiekssamenvatting

Het college heeft het Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, Linnaeusweg 12B vastgesteld. Met het wijzigingsplan wordt de bedrijfswoning Linnaeusweg 12B 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 na de terinzagelegging ambtelijk gewijzigd door in paragraaf 4.6 van de Toelichting de laatste twee zinnen onder de kop Beschouwing te schrappen. 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.

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, Linnaeusweg 12B'
- Zienswijze wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, Linnaeusweg 12B
- Advies Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen
- Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, Linnaeusweg 12B, regels
- Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, Linnaeusweg 12B, toelichting
- Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, Linnaeusweg 12B, verbeelding



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen ontwerp ‘Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, Linnaeusweg 12B’ en de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de inhoud daarvan niet over te nemen.
2. Het ‘Wijzigingsplan ‘Agrarisch gebied Buitenvaart, Linnaeusweg 12B’ ten opzichte van het ontwerp, ambtelijk gewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - a. het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.WP3Z08-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 Linnaeusweg 12B 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.

Linnaeusweg 12A en 12B zijn twee bedrijfswoningen, die beide tot hetzelfde agrarisch bedrijf behoren. Het bestemmingsplan staat deze bedrijfswoningen toe. Eén van de beide vennoten van het bedrijf wenst uit het bedrijf te treden en naar elders te verhuizen. De andere vennoot zal de woning Linnaeusweg 12A aankopen. De woning Linnaeusweg 12B is daarna voor de bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk en de wens is om deze te verkopen. De woning wordt dan 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. Derhalve is dan de aanduiding plattelandswoning gewenst.

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 voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zijn vervuld, kan het verzoek worden ingewilligd en het wijzigingsplan door het college worden vastgesteld.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1. De zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 14 september tot en met 25 oktober 2023 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 alsnog plaatsgevonden. Volgens de adviescommissie is aangetoond dat er inderdaad geen noodzakelijkheid meer aanwezig is.

1.3 Correctie in de motivatie van aanvaardbaar woon- en leefklimaat



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

In de zienswijzen wordt gewezen op de motivatie van het woon- en leefklimaat van de aan te wijzen plattelandswoning door de bouw van een bedrijfswoning op het perceel Linnaeusweg 16. Deze kent echter een ander beschermingsregime dan de aan te wijzen plattelandswoning. Daaruit kan een voor de plattelandswoning onterechte motivatie van een goed woon- en leefklimaat worden opgemaakt. De in paragraaf 4.6 van de Toelichting onder de kop *Beschouwing* weergegeven verwijzing naar de bedrijfswoning Linnaeusweg 16 wordt daarom geschrapt.

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.

De exploitant van het bedrijf en de bewoner van de plattelandswoning hebben hiermee ingestemd.

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 het perceel Linnaeusweg 12B 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.



Voorstel aan Burgemeester en Wethouders

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.

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 wijzigingsplan is vastgesteld, wordt het vaststellingsbesluit bekendgemaakt in het Gemeenteblad ([officielebekendmakingen.nl/gemeenteblad](https://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, Linnaeusweg 12B

Het college besluit

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen ontwerp ‘Wijzigingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, Linnaeusweg 12B’ en de zienswijzen ontvankelijk te verklaren en de inhoud daarvan niet over te nemen.
2. Het ‘Wijzigingsplan ‘Agrarisch gebied Buitenvaart, Linnaeusweg 12B’ ten opzichte van het ontwerp, ambtelijk gewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - a. het plan met identificatienummer NL.IMRO.0034.WP3Z08-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