

Gemeente Almere



Nota van Zienswijzen

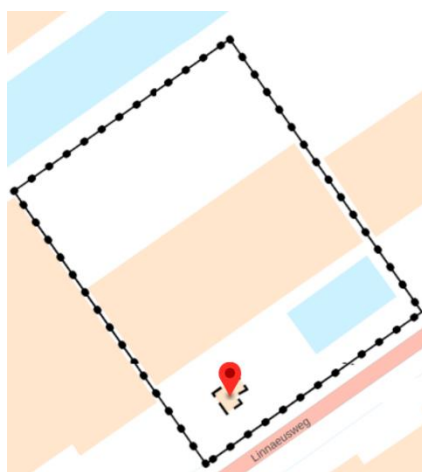
Ontwerpwijzigingsplan 'Wijzigingsplan Agrarisch gebied
Buitenvaart, Linnaeusweg 18'

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 Geen nieuwe bedrijfswoning meer mogelijk	6
2.4 Discretionaire bevoegdheid college	7
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 18’ (hierna: “Nota zienswijzen”).
- 1.2 Samenvattend voorziet het ontwerpwijzigingsplan in de omzetting van de op het perceel aan de Linnaeusweg 18 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 initiatiefnemer om de bedrijfswoning onafhankelijk van het bijbehorende bedrijf te kunnen gebruiken na de verkoop van het agrarische bedrijf (een kwekerij). 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). De Wet Plattelandswoningen, waarop de gemeenteraad van Almere bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Agrarisch gebied Buitenvaart', haar regels en delegatie (wijzigingsbevoegdheid) heeft gebaseerd om medewerking te kunnen verlenen aan wijziging van de bestemming, heeft betrekking op woningen binnen de milieuhindercontour van het glastuinbouwbedrijf waartoe zij behoorden in het geval het glastuinbouwbedrijf wordt verkocht ten behoeve van schaalvergroting. Het nu voorliggende wijzigingsplan ziet echter op (legalisatie van) de (onttrokken) enige bedrijfswoning bij het bedrijf, welke niet onbewoonbaar is als gevolg van de milieuhindercontouren van het bedrijf waartoe de woning behoorde. Dit is oneigenlijk gebruik van de Wet plattelandswoningen. Verder staat er een tegenstrijdigheid in de plantoelichting over het beoogde gebruik en de mogelijke verkoop van de woning.

Reactie gemeente

- 2.3 De indiener merkt terecht op dat in de plantoelichting een tegenstrijdigheid staat ten aanzien van het beoogde gebruik van de bedrijfswoning. In artikel 1.4 van de plantoelichting is vermeld dat de bewoners de intentie hebben om de woning op korte termijn te verkopen. Dat is onjuist: de bewoners hebben de intentie om in de bedrijfswoning te blijven wonen nadat zij het bedrijf hebben verkocht. Dit zullen wij aanpassen in de toelichting bij het wijzigingsplan.
- 2.4 De Wet plattelandswoningen verzet zich niet tegen de omzetting van de enige bedrijfswoning voor andere doeleinden dan schaalvergroting van de inrichting waartoe de woning behoort. Uit de wetsgeschiedenis¹ volgt dat de wetgever het ter beoordeling van het bevoegde gemeentebestuur heeft gelaten om te bepalen in welke situaties bewoning van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning door derden daadwerkelijk wordt toegestaan. De schaalvergroting waar de indiener naar verwijst, wordt door de wetgever benoemd als een ontwikkeling die zouden kunnen leiden tot leegstand van (voormalige) agrarische bedrijfswoning. Met de figuur van de plattelandswoning heeft de wetgever voor deze problematiek een oplossing proberen te bieden. Uit de wetsgeschiedenis volgt echter niet dat *alleen* in het geval van schaalvergroting de bedrijfswoning mag worden omgezet in een plattelandswoning. Van oneigenlijk gebruik van de Wet plattelandswoningen is dan ook geen sprake.

¹ Kamerstukken II 2011/12, 33078, nr. 3, p. 10.

- 2.5 De beoordeling van het bevoegde gemeentebestuur dient volgens de wetsgeschiedenis plaats te vinden conform de normale ruimtelijke besluitvormingslijn, en kan worden ondersteund met ruimtelijk beleid inzake plattelandswoningen. Van belang is dat bij ruimtelijke besluitvorming onderbouwd dient te worden dat ter plaatse van de woning nu, maar ook in de toekomst, een goed woon- en leefklimaat geboden kan worden. Dat is ook precies hetgeen wij hier hebben gedaan.
- 2.6 Verder miskent de indiener dat het moederplan zou voorschrijven dat de bedrijfswoning *onbewoonbaar* zou moeten zijn. Ingevolge artikel 3.6.1 onder a van het moederplan moet het gaan om een bestaande, legale bedrijfswoning, behorend bij een agrarisch bedrijf, die *niet meer als zodanig wordt gebruikt*. Zoals in de plantoelichting is overwogen, wordt de bedrijfswoning niet meer als zodanig gebruikt, en bestaat de intentie om het bedrijf op korte termijn te verkopen en de woning los van het bedrijf te blijven bewonen. Hiermee is voldaan aan de in artikel 3.6.1 onder a opgenomen wijzigingsvoorwaarde.
- 2.7 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

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

- 2.8 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. De indiener wijst er daarbij op dat het bedrijf zal worden verkocht. Op de vraag of de enig resterende bedrijfswoning niet meer nodig is voor een nieuw te vestigen glastuinbouwbedrijf kan volgens de indiener het huidig gevestigde glastuinbouwbedrijf dan ook geen waarde vrij oordeel over vellen.

Reactie gemeente

- 2.9 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.

- 2.10 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.
- 2.11 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.
- 2.12 In aanvulling op het deskundigenonderzoek van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen willen wij benadrukken dat de eventuele verkoop van het bedrijf niet relevant is voor de vraag of voor de *huidige* bedrijfsvoering de bedrijfswoning nog nodig is. Er moet worden getoetst aan de situatie zoals die nu is. Overigens bestaat er ook geen enkele aanleiding om ervan uit te gaan dat na een bedrijfsoverdracht de bedrijfsvoering dusdanig zal veranderen dan wel worden opgeschaald, dat een bedrijfswoning op locatie ineens wel noodzakelijk zou zijn. De indiener heeft ook geen argumenten aangedragen die een dergelijke conclusie zouden rechtvaardigen.
- 2.13 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2.3 Geen nieuwe bedrijfswoning meer mogelijk

- 2.14 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 dat 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 Linnaeusweg 18 dient derhalve behouden te blijven voor de uitoefening van de bestemming, als bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf.

Reactie gemeente:

- 2.15 Om gevolg te geven aan de in artikel 3.6.1 onder f van het moederplan opgenomen wijzigingsvoorwaarde, is in het wijzigingsplan in een nieuw artikel 4 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.
- 2.16 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.
- 2.17 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.
- 2.18 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2.4 Discretionaire bevoegdheid college

- 2.19 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

- 2.20 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.
- 2.21 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.
- 2.22 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.

2.5 Het verlenen van medewerking leidt tot ongewenste precedentwerking

- 2.23 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

- 2.24 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.

- 2.25 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.
- 2.26 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.
- 2.27 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.
- 2.28 De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het wijzigingsplan.