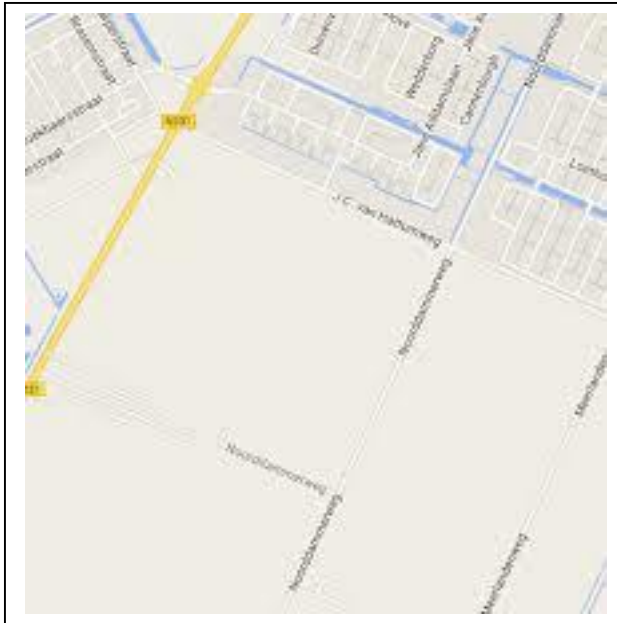




Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van
zienswijzen op

*‘1^e Wijziging Legmeerpolder,
Omzetting bedrijfswoningen naar
burgerwoningen’*

Amstelveen, februari 2017





Wijze van beantwoording

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen op ruimtelijke plannen (in dit geval op een wijzigingsplan) en voor de beantwoording van participatiereacties op nota's van uitgangspunten en randvoorwaarden locatieontwikkeling.

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen zienswijzen worden per indiener puntsgewijs behandeld. Links staat naast de nummering een beknopte opsomming van de punten uit de brief en in de kolom daarnaast vindt per punt de beantwoording plaats. In de rechterkolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met indien van toepassing een korte toelichting daarop.

De indieners ontvangen het totaaloverzicht inclusief eventuele bijlage. Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant.





	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Even tuele plan aanp assing
1.	<u>Brief d.d. 3 mei 2016, Provincie Noord-Holland (afdeling Beleid / Ruimtelijke inrichting)</u> Het ontwerpbestemmingsplan is beoordeeld aan de hand van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: PRV) en aan de hand van de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer met uitvoeringsagenda. Opgemerkt wordt dat de op 9 december 2015 ingediende vooroverlegreactie niet voldoende verwerkt is in het ontwerpwijzigingsplan. In de vooroverlegreactie is aangegeven dat niet kan worden ingestemd met het (ontwerp)wijzigingsplan, omdat de woningen zijn gelegen in de Noorder Legmeerpolder dat is aangegeven als glastuinbouwconcentratiegebied (burgerwoningen zijn hier niet mogelijk). Hiernaast is aangegeven dat het wenselijk is eerst een gebiedsvisie op te stellen. Deze gebiedsvisie dient als concretisering van de Uitvoeringsagenda behorend bij de Ruimtelijke visie Greenport Aalsmeer.	In algemene zin wordt benadrukt dat de gemeente de uitgangspunten en doelstellingen uit de PRV en uit de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer onderschrijft. Er is momenteel sprake van een realiteit waarin particuliere bewoning plaatsvindt van woningen die voorheen ten dienste stonden van (glastuinbouw) bedrijven. Ondanks de functionele loskoppeling geldt voor deze woningen de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw Bedrijfswoning. De particuliere bewoning leidt tot een illegale en hiermee onwenselijke situatie. Om deze te beëindigen is de gemeente voor de keuze gesteld de situatie te legaliseren of te handhaven. Met voorliggend wijzigingsplan heeft de gemeente legalisatie verkozen boven handhaving, aangezien het laatste kan leiden tot onwenselijke effecten als het verliezen van woonruimte voor de huidige bewoners. Om bovengenoemde redenen en om duidelijkheid te verschaffen aan de betrokken burgers bestaat er een planologische urgentie die heeft geleid tot de voorbereiding van het wijzigingsplan. Op 22 juli 2015 het bestemmingsplan Schinkelpolder in werking is getreden. In de Greenportvisie is het plangebied van dit bestemmingsplan ook deels aangewezen als categorie 2. Binnen dit gebied zijn tevens bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen. Noch door Greenport, noch door de Provincie is een reactie naar voren gebracht naar aanleiding van de tervisielegging van dat bestemmingsplan. Zoals in de naar voren gebrachte zienswijze wordt opgemerkt, wordt met dit wijzigingsplan invulling gegeven aan een wijzigingsbevoegdheid die opgenomen is in het bestemmingsplan Legmeerpolder (2013). Gedurende de ruimtelijke procedure zijn – aangaande de genoemde wijzigingsbevoegdheid – geen vooroverlegreacties, geen zienswijzen en geen beroepschriften naar voren gebracht.	



		Naar aanleiding van positieve signalen uit eerdere overleggen met de Provincie Noord-Holland heeft de gemeente voldoende zekerheid gezien voorliggend wijzigingsplan tot omzetting op te pakken. Gelet op vorenstaande en met oog op de verschillende aanvragen tot omzetting heeft de gemeente de keuze gemaakt de geïnteresseerden in het gebied te inventariseren. In het voorontwerp en in het ontwerp van dit wijzigingsplan waren naar aanleiding van deze inventarisatie circa 30 adressen opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze en van verschillende overlegmomenten met de provincie is besloten alleen de adressen gelegen in het zogenoemde transformatiegebied* van het wijzigingsplan deel uit te laten maken en het wijzigingsplan hiermee gewijzigd vast te stellen. * Na meerdere overlegmomenten tussen de gemeente en de provincie is helder geworden dat het gebied van de Noorder Legmeerpolder is opgesplitst in het zogenoemde 'transformatiegebied' en het zogenoemde 'glastuinbouwgebied'; een indeling die in lijn is met de visie die voortvloeit uit de PRV en uit de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer. Hieruit vloeit voort dat er ten oosten van de Noorddammerweg en ten noorden van het bedrijventerrein De Loeten sprake is van een glastuinbouwgebied waarbinnen omzetting niet mogelijk is. Ten westen van de Noorddammerweg is sprake van een transformatiegebied (met uitzondering van het gedeelte boven De Loeten dat een glastuinbouw betreft). Momenteel is een gebiedsvisie voor de Noorder Legmeerpolder in voorbereiding, die dient als concretisering van de Regionale Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer. Deze visie wordt naar verwachting medio 2017 vastgesteld en zal dienen als toetsingsgrond voor de aanvragen binnen het gebied.	
--	--	--	--



	De volgende concrete provinciale belangen zijn in het geding: • <u>PRV</u> De Noorder Legmeerpolder is aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. Glastuinbouw maakt nieuwvestiging en uitbreiding alleen in deze gebieden mogelijk. Het uitgangspunt ter plaatse is een ontwikkelings- en gebiedsgerichte strategie en door onder andere de herstructurering van verouderde glastuinbouw zal de kwaliteit van het gebied toenemen. De omzetting van bedrijfs- naar burgerwoningen is volgens de Verordening niet mogelijk, omdat het niet binnen een glastuinbouwconcentratiegebied past. Een burgerwoning is namelijk een gevoelige bestemming en geeft beperkingen voor omliggende bedrijven. De functie van burgerwoningen in dit gebied staat modernisering en herstructurering in de weg.	Op kaart 7 'Landbouw' van de PRV is de Noorder Legmeerpolder aangeduid als glastuinbouwconcentratiegebied. Artikel 26c PRV 'Glastuinbouw' bepaalt dat nieuwvestiging en verhuizing van glastuinbouwbedrijven alleen mogelijk is binnen deze gebieden. Uitbreiding van glastuinbouwbedrijven is alleen mogelijk binnen deze gebieden en binnen tuinbouwconcentratiegebieden. Nieuwe bedrijven anders dan primaire glastuinbouwbedrijven zijn niet toegestaan mits deze aantoonbaar bijdragen aan verduurzaming van de aanwezige glastuinbouwbedrijven. Het artikel spreekt noch van bedrijfswoningen, noch van burgerwoningen. Vaststaat dat nieuwvestiging, verhuizing en uitbreiding van glastuinbouwbedrijven dient te worden beschermd. Om deze reden is het weren van ontwikkelingen die dit kunnen frustreren een vanzelfsprekendheid. Het wijzigen van het soort woonfunctie voor enkele, over het plangebied verspreide woningen in het lint zal, in tegenstelling tot bijvoorbeeld het realiseren van een woonwijk/ - kern met een hoge bebouwingsdichtheid, niet de bedoelde beperkende werking hebben. De aanwezigheid van woningen in het gebied is een bestaande situatie. In veel gevallen is reeds sprake van particuliere bewoning van de aanwezige bedrijfswoningen, wat maakt dat voorliggend wijzigingsplan feitelijk geen wijziging maar een bestendiging realiseert. Ruimtelijk wijzigt de functie van bedrijfswoning (binnen de bestemming Agrarisch Glastuinbouw bedrijfswoning) naar de functie burgerwoning (binnen de bestemmingen Tuin en Wonen). Ten opzichte van omliggende bedrijven (anders dan (voorheen) behorend bij de betreffende woning) is de functie van burgerwoning wat betreft gevoeligheid gelijkwaardig ten opzichte van de functie van bedrijfswoning. De mogelijkheden voor modernisering en herstructurering voor omliggende (derden) bedrijven wijzigen niet door de middels het wijzigingsplan mogelijk gemaakte omzetting. Zowel in de bestaande als in beoogde situatie kunnen klachten worden ingediend betreffende de overlast van 'de overige, omliggende bedrijven'. De relatie tussen de beoogde om te zetten woning en het voormalig bijbehorende bedrijf wijzigt wel door de voorliggende planologische regeling. Een bedrijfswoning wordt gezien als onderdeel van het bedrijf en een burgerwoning wordt gezien als een nieuwe gevoelige bestemming	
--	--	--	--



	• Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer met <u>uitvoeringsagenda</u> De Noorder Legmeerpolder is als één van de prioritaire herstructureringsgebieden aangewezen, meer concreet als gebiedscategorieën 2 (bestaand, klein (glas)tuinbouwgebied) en 4 (tuinbouwgebieden met maatwerkopgave). Om de acties uit de op 11 februari 2016 vastgestelde Uitvoeringsagenda te kunnen uitvoeren is een gebiedsgerichte aanpak nodig. Dit laatste komt niet terug in het (ontwerp)wijzigingsplan. Voorziene omzetting in het glastuinbouwconcentratiegebied zit modernisering van glastuinbouw in de weg. In het Westland bijvoorbeeld frustreren burgerwoningen de schaalvergroting.	(enkel) in relatie tot het bedoelde bedrijf. De huidige woningeigenaren hebben aangegeven momenteel geen overlast te ondervinden. Men is op de hoogte gesteld van de mogelijke gevolgen en ook bedrijfsexploitanten zijn op de hoogte gesteld van deze mogelijke gevolgen en van de mogelijk te nemen maatregelen door een omzetting. Reacties naar aanleiding hiervan zijn uitgebleven. Naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en overlegmomenten met de provincie is besloten de woningen die gelegen zijn binnen het transformatiegebied in het wijzigingsplan te handhaven en de overige woningen uit het wijzigingsplan te halen. Hiermee wordt in lijn gehandeld met de indeling van het gebied die in lijn is met de twee genoemde geldende visies voor de Noorder Legmeerpolder. De 15 woningen die deel uit blijven maken van voorliggend wijzigingsplan zijn gelegen aan (het westelijke gedeelte van) de Noorddammerweg, de Legmeerdijk en aan de J.C. van Hattumweg. Het wijzigingsplan zal ten opzichte van het ontwerp gewijzigd worden vastgesteld. De Noorder Legmeerpolder wordt in het noorden begrensd door de J.C. van Hattumweg en in het zuiden door de Meerlandenweg. Aan de westzijde ligt de Legmeerdijk en aan de oostzijde de Meerlandenweg. De Noorddammerweg doorkruist het gebied van noord naar zuid. Het gebied dat is gelegen tussen de Legmeerdijk en de Noorddammerweg is in de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer (hierna 'Visie') aangewezen als gebiedscategorie 4. Het gebied dat is gelegen tussen de Noorddammerweg en het oude spoorwegtracé (ten oosten van de Meerlandenweg) is in deze visie aangewezen als gebiedscategorie 2. In de Visie is categorie 4 aangewezen als 'tuinbouwgebieden met maatwerkopgaven. Dit als 'minder kansrijk' aangewezen gebied biedt veel variatie. Er zijn kansrijke tuinbouwbedrijven aanwezig, maar er zijn ook bedrijven zonder opvolger en verouderd glas. Het gebied is - door de verkaveling, weginfrastructuur, vaak matige bodemgesteldheid en ligging ten opzichte van burgerwoningen - minder geschikt voor modernisering en infrastructuur voor duurzaamheid van de glastuinbouw. In de op 1 februari 2016 door het college vastgestelde 'Nota van Uitgangspunten Noorder Legmeerpolder' staat aangegeven dat bedrijfswoningen in de lintbebouwing langs de Noorddammerweg, Legmeerdijk en Meerlandenweg vaak niet bewoond worden door de eigenaar van het bedrijf, maar door een bewoner zonder relatie met het bedrijf.	
--	--	---	--



	Voor het categorie 4 gebied geldt dat eerst een visie op de Noorder Legmeerpolder moet worden gemaakt. De gemeente heeft samen met andere partijen in Greenport afgesproken dat voor categorie 4 en 5 gebieden een ondernemingsverkenning uitgevoerd zal worden. Hieruit zullen de verdere kansen voor het gebied en de mogelijkheden voor de voorgestelde omzetting blijken. • <u>Procedure omgevingsvergunning</u> Het inventariseren van geïnteresseerden en het meenemen van respondenten in één bestemmingsplanprocedure wordt gezien als korte termijn beleid, waarmee niet ingestemd kan worden. Aangegeven wordt dat men niet bekend is met het gegeven dat meerdere procedures 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan Legmeerpolder' zijn doorlopen en om welke adressen het gaat.	In de gevallen dat het meest doelmatige gebruik 'burgerwoning' is, omdat dit in overeenstemming is met de bestaande situatie, is omzetting een optie. Door het legaliseren van burgerwoningen loont het voor eigenaren om te investeren in de woning. Dit kan de uitstraling van de lintbebouwing bevorderen. De belanghebbende ondernemers zijn, zoals aangegeven in de Nota van Uitgangspunten, per brief geïnformeerd over de mogelijke gevolgen van de omzetting. Een reactie naar aanleiding hiervan is uitgebleven. Zowel de Visie als de Nota van Uitgangspunten biedt in ieder geval de optie voor burgerbewoning in bestaande woningen voor het gebied dat is aangewezen met categorie 4. Zoals eerder bleek zijn naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en overlegmomenten met de provincie de woningen die gelegen zijn binnen het transformatiegebied gehandhaafd in het wijzigingsplan en zijn de overige woningen uit het wijzigingsplan gehaald. Hiermee wordt in lijn gehandeld met de indeling van het gebied die in lijn is met de twee genoemde geldende visies voor de Noorder Legmeerpolder en is er sprake van een gebiedsgerichte aanpak. Zoals eerder naar voren is gebracht heeft de – betreffende het punt van de wijzigingsbevoegdheid – ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Noorder Legmeerpolder in 2013, de positieve resultaten uit eerdere overleggen met de Provincie Noord-Holland en de noodzaak tot het beëindigen van ongewenste, illegale situaties geleid tot het proactief oppakken van voorliggend wijzigingsplan. Mogelijke verzoeken tot handhaving (met een beginselplicht tot hiertoe door de gemeente) met mogelijke, bijkomende negatieve effecten als het verliezen van huisvesting voor particuliere bewoners heeft het college doen besluiten proactief en zoveel mogelijk in lijn met het toekomstig vast te stellen beleid tot opstellen van voorliggend wijzigingsplan en niet te wachten tot het tot stand komen van de door u bedoelde visie. Eerder is aangegeven dat het wijzigingsplan zal worden vastgesteld met alleen de woningen die zijn gelegen in het transformatiegebied. Hiermee is sprake van een duurzame en gebiedsgerichte aanpak.	
--	--	--	--



2.	<u>Brief d.d. 4 mei 2016, LTO Noord Glaskracht (Afdeling Aalsmeer- De Kwakel)</u> Aangegeven wordt dat niet kan worden ingestemd met het mogelijk maken van burgerwoningen ter plaatse van de Meerlandenweg, de Noorddammerweg en de Legmeerdijk. Deze woningen zijn in een glastuinbouwgebied gesitueerd, met goede faciliteiten en een gunstige ligging ten opzichte van de veiling. De bedrijven ter plaatse herstellen zich van de crisis en zijn derhalve levensvatbaar Verder wordt gewezen op de door de Stuurgroep Greenport Aalsmeer (waar de gemeente Amstelveen onderdeel van uitmaakt) Ruimtelijke visie voor de sierteeltregio Aalsmeer, die op 12 februari 2015 is vastgesteld. Deze visie laat zien waar de beste kansen liggen voor de ontwikkeling van moderne en duurzame tuinbouwbedrijven en moet bijdragen aan de versterking van de concurrentiepositie van de sierteelt in de regio. In de inmiddels vastgestelde Uitvoeringsagenda vallen de betreffende glastuinbouwgebieden binnen de categorieën 2 en 4. Het proactief omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen is met het oog hierop geen wenselijke ontwikkeling. Bovenstaande wordt tevens onderbouwd met de volgende argumenten:	Verwezen wordt naar de beantwoording onder punt 1, onder bullet 4 'Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer met uitvoeringsagenda'. In deze visie en in de genoemde Uitvoeringsagenda worden verschillende gebiedscategorieën binnen de Noorder Legmeerpolder onderscheiden. Hieruit vloeit voort dat de levensvatbaarheid voor duurzame glastuinbouw niet overal binnen het gebied aannemelijk is. Binnen de gebieden waar de levensvatbaarheid minder aannemelijk is, is meer ruimte voor andere functies. In de gevallen dat het meest doelmatige gebruik 'burgerwoning' is (omdat dit in overeenstemming is met de bestaande situatie), is omzetting een optie. Door het omzetten naar burgerwoningen loont het voor eigenaren om te investeren, wat de uitstraling van de lintbebouwing bevordert. Zoals eerder aangegeven wijzigt de ruimtelijke relatie tussen de om te zetten woning en het (voormalig) bijbehorende bedrijf. Een mogelijk gevolg is het treffen van overlast beperkende maatregelen. In lijn met de Nota van Uitgangspunten is in de voorliggende procedure een brief verzonden aan de ondernemers met de mogelijke gevolgen. Reacties naar aanleiding van deze brief zijn uitgebleven. Eerdere positieve signalen en mogelijke verzoeken tot handhaving heeft het college doen besluiten - zoveel mogelijk in lijn met het toekomstig vast te stellen beleid - voorliggend wijzigingsplan op te pakken en niet te wachten tot het tot stand komen van de door u bedoelde visie. Naar aanleiding van meerdere overlegmomenten met de provincie en naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen is besloten slechts de woningen die zijn gelegen in het zogenoemde transformatiegebied in het wijzigingsplan te laten. Deze gewijzigde vaststelling is in lijn met het vigerende en het toekomstige beleid voor de Noorder Legmeerpolder. Hiermee is sprake van een duurzame en gebiedsgerichte aanpak.	
-----------	--	--	--



	• Met oog op milieutechnische aspecten en de toenemende kans op overlast gevende situaties gezien de omliggende bedrijven, is het mogelijk maken van burgerwoningen op de voorgestelde locaties niet wenselijk; • In de nota van beantwoording inspraakreacties wordt aangegeven dat de milieutechnische relatie tussen de om te zetten woning en de omliggende bedrijven een bestaande relatie is die niet nader dient te worden onderzocht. (Toekomstige) bewoners zonder relatie met glastuinbouw zullen in de praktijk eerder overlast ervaren en om deze reden is de bedoelde relatie zeker relevant. • Met de omzetting worden nieuwe woonrechten gecreëerd; bij bedrijfsbeëindiging stopt de inrichting te bestaan en wordt de status van de bedrijfswoning beëindigd. Er ontstaat hiermee een planologisch-juridische conflictsituatie; de afstand van de om te zetten woningen tot de glastuinbouwwerken voldoen in veel gevallen niet aan de daartoe geldende afstandsnormeringen / indicaties voor burgerwoningen (brochure VNG Bedrijven en milieuzoneringen). Het bestemmingsplan garandeert hiermee geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering van (toekomstige) bedrijven als gevolg van die korte afstanden wordt belemmerd.	• In de huidige planologische situatie kunnen de bewoners van de bestaande bedrijfswoningen klachten indienen naar aanleiding van de overlast van omliggende, derde bedrijven. Met de omzetting naar burgerwoning treden er, vanuit milieutechnisch oogpunt, geen wijzigingen op ten aanzien van deze relatie. Er worden geen woningen toegevoegd, er vindt slechts een omzetting plaats van functie voor bestaande lintwoningen die over het gebied zijn verspreid (lage dichtheid). Alleen de woningen die gelegen zijn in het transformatiegebied worden omgezet. • De planologische situatie wijzigt vanuit milieutechnisch oogpunt niet met de omzetting van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen, aangezien de woningen in de huidige en in de beoogde situatie gevoelige bestemmingen zijn (ten opzichte van omliggende, derde bedrijven). Zowel de huidige bewoners als de toekomstige bewoners kunnen, ongeacht de relatie met de (glas)tuinbouwsector, een klacht indienen naar aanleiding van omliggende bedrijfsvoering. Zowel de huidige bewoners als de bedrijfsexploitanten zijn op de hoogte gesteld van de mogelijke gevolgen en van de mogelijk te nemen maatregelen door een omzetting. Reacties naar aanleiding hiervan zijn uitgebleven. • Sinds de herziening van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" in 2007 is het uitgangspunt van deze handreiking niet meer gemotiveerd afwijken maar gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De publicatie is nadrukkelijk niet bedoeld voor de beoordeling van bestaande situaties en ook niet voor milieuvergunningverlening. In dit geval is feitelijk sprake van bestaande situaties en gaat het er uiteindelijk om dat de bedrijven voldoen aan de voor hen geldende milieuwetgeving. In de in dit wijzigingsplan opgenomen gevallen blijkt dat het meest doelmatige gebruik 'burgerwoning' is, waardoor de omzetting een optie is. Met de omzetting wordt de ruimtelijke situatie afgestemd op de huidige, bestaande realiteit. Het bestaande woon- en leefklimaat wijzigt feitelijk niet met de voorgenomen omzetting, ook niet in negatieve zin. Zoals aangegeven zal deze ontwikkeling de uitstraling van de lintbebouwing bevorderen. De mogelijke gevolgen van de omzetting (eventuele maatwerkvoorschriften voor de bedrijven) zijn kenbaar gemaakt bij de betreffende bedrijfsexploitanten en bij de huidige	
--	--	---	--



	• Het verkrijgen van een nieuwe bedrijfswoning is, mede gezien het provinciale beleid lastig. Het realiseren van nieuwe bedrijfswoningen wordt hiermee administratief en financieel belastend voor de sector en de ondernemers. De omzetting van burgerwoning weer naar bedrijfswoning is geen aannemelijke ontwikkeling, aangezien de marktwaarde van de eerstgenoemde woning hoger ligt. Met oog op voorstaande is de voorgestelde omzetting een ongewenste ontwikkeling. • Eventuele herstructureringsmogelijkheden worden gefrustreerd door de omzetting, aangezien door de woonpercelen geen optimale bedrijfstvormen en –kavels kunnen worden gerealiseerd. Herstructureringsmogelijkheden binnen het gebied worden behouden en beschermd om schaalvergroting van bedrijven mogelijk te maken. Bedrijfswoningen kunnen, doordat zij een lagere marktwaarde hebben, makkelijker worden verplaatst, hetgeen van meerwaarde is bij herstructurering. Met oog op voorstaande is de voorgestelde omzetting een ongewenste ontwikkeling.	bewoners. Reacties naar aanleiding hiervan zijn uitgebleven. De omzetting en de eventuele, bijkomende gevolgen van de omzetting is een bewuste keuze van de woning- / bedrijfseigenaren. Uit bovenstaande blijkt dat de bedrijven nu en in de toekomst moeten blijven voldoen aan de voor hen geldende milieuwetgeving. Een acceptabel woon- en leefklimaat is op deze wijze gegarandeerd en er is Voldaan een goede belangenafweging. Hiermee is voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. • De toekomstige omzetting van een burgerwoning naar een bedrijfswoning is een minder aannemelijke ontwikkeling dan de beoogde omzetting. De reden hiervoor is naast de marktwaarde van de burgerwoning ten opzichte van die van een bedrijfswoning, ook de vraag (de behoefte) uit de markt. De levensvatbaarheid van de verschillende (glas-) tuinbouwbedrijven in het gebied is, zoals blijkt uit de Visie en de Nota van Uitgangspunten, niet overal aannemelijk. Daar waar de levensvatbaarheid niet erg aannemelijk is, is de verwachte noodzakelijkheid van een bedrijfswoning in de toekomst ook twijfelachtig. In de in het wijzigingsplan opgenomen gevallen is geen sprake meer van een feitelijke connectie tussen de woning en het bedrijf en is de vraag naar een burgerwoning naar voren gebracht. Om aan te sluiten op de feitelijke situatie, op de vraag vanuit de markt en op de verwachtingen wat betreft de toekomstige behoefte, is gekozen voor de beoogde omzetting. • Primair wordt benadrukt dat het om alle gevallen gaat om woningen in het lint. De locaties van de betreffende woningen zijn op grond van de Visie en van de Nota van Uitgangspunten aangewezen als gebied categorieën 2 en 4. Categorie 2 betreft het oostelijke gedeelte van de Noorder Legmeerpolder en is aangewezen als kleinschalig (glas-)tuinbouwgebied (specialistische teelt en niche producten). Het aanbod is hier divers en specialiteiten kunnen zich hier het beste ontwikkelen. Slagen zijn nodig om het gebied toekomstbestendig te maken, bijvoorbeeld door herstructurering van glas. Er is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Het gebied is te klein voor grootschalige voorzieningen op het gebied van duurzaamheid. De functiewijziging van de bestaande woningen (verspreid over het gebied) heeft effect op de relatie met	
--	--	---	--



		het bedrijf waartoe het voorheen behoorde. Aangezien de verduurzaming (toekomstbestendig maken van het gebied) voornamelijk zal plaatsvinden in de vorm van herstructurering van kleinschalige glastuinbouw (specialismen) en het gebied, met oog op de relatief beperkte omvang, geschikt is voor de meer kleinschalige voorzieningen op het gebied van duurzaamheid, zal de beperking van de mogelijkheid tot het realiseren van optimale bedrijfsvormen en –kavels door de omzetting gering zijn. Categorie 4 betreft het westelijke gedeelte van de Noorder Legmeerpolder en is aangewezen als Tuinbouwgebied met maatwerkopgave. Deze gebieden betreffen oudere teeltgebieden en zijn minder kansrijk als vitaal teeltareaal in 2025. Er zijn goede en kansrijke tuinbouwbedrijven gevestigd, maar er zijn in vergelijking met andere gebiedscategorieën in deze categorie meer bedrijven zonder opvolger en er is veel verouderd glas. Vrijkomende ruimte zal opgevuld moeten worden door middel van combinaties met andere functies om de vitaliteit van het gebied te behouden. Kansrijke lokale ontwikkelingen van goede bedrijven krijgen de ruimte. Vanwege de verkaveling, weginfrastructuur, veelal matige bodemgesteldheid (veengrond) en ligging ten opzichte van burgerwoningen zijn deze gebieden minder geschikt voor modernisering en infrastructuur voor duurzaamheid van de glastuinbouw. Beperkingen door de voorziene omzetting zullen gering zijn. De functiewijziging in de bestaande, verspreid gelegen lintwoningen heeft, zoals eerder bleek, invloed op de relatie met het bedrijf waartoe het voorheen behoorde. Aangezien herstructurering en schaalvergroting in deze gebieden minder kansrijk is, is de kans op frustratie van bedrijvigheid door de omzetting minimaal. Mochten conflicterende situaties optreden zijn deze op te lossen zonder het aankopen en verplaatsen van verspreid gelegen woningen. Met oog op bovenstaande zal het omzetten van enkele verspreid gelegen, reeds bestaande bedrijfswoningen in burgerwoningen herstructurering en modernisering niet in de weg zitten. Herhaald en benadrukt wordt dat het wijzigingsplan zal worden vastgesteld met alleen de woningen die zijn gelegen in het zogenoemde transformatiegebied. Hiermee is sprake van een duurzame en gebiedsgerichte aanpak.	
--	--	---	--



	• Een mogelijke oplossing ligt in nader onderzoek naar eventuele (toekomstige) belemmeringen en in een meer locatie specifieke benadering. • Het belang van een bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf wordt nogmaals benadrukt.	• Nader onderzoek naar 'eventueel toekomstige situaties' is moeilijk haalbaar. Bewoners, eigenaren en exploitanten zijn geïnformeerd en gevraagd naar de huidige ervaringen. In die zin is er sprake van een locatie specifieke benadering. Uit bovenstaand inventarisatie zijn geen klachten of opmerkingen gebleken. Met het oog op bovenstaande zijn de verschillende betrokken belangen afgewogen. Hiermee is voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Door alleen de woningen die zijn gelegen in het zogenoemde transformatiegebied mee te nemen en voor de overige woningen de genoemde ondernemersverkenningen af te wachten is er sprake van een duurzame en gebiedsgerichte aanpak. • Ter kennisgeving aangenomen. Voor een inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar punt 2, onder bullet 4.	
--	--	--	--