

Nota van Beantwoording

Ontvangen reacties en beantwoording van reacties op

*1^e Wijziging Legmeerpolder, Omzetting
bedrijfswoningen naar burgerwoningen
(Voorontwerp)*

Amstelveen, februari 2016





Wijze van beantwoording

De nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen op afwijkingen van omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op nota's van uitgangspunten en randvoorwaarden locatieontwikkeling.

De ingediende reacties uit het ambtelijk vooroverleg worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet, dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet genoemd worden niet bij deze beoordeling zijn betrokken. De vooroverlegreacties zijn in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen reacties 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.

Dezelfde of soortgelijke reacties over een bepaald onderwerp worden per onderwerp toegelicht in de bijlage. In de beantwoording wordt dan verwezen naar het onderwerp in de bijlage.

Alle 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	eventuele plan-aanpassing
1.	<u>E-mail d.d. 9 december 2015, Provincie Noord-Holland</u> Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bestemming van 30 agrarische bedrijfswoningen tot burgerwoning. Het plangebied ligt grotendeels in een gebied dat in de provinciale verordening (kaart 7) is aangegeven als glastuinbouwconcentratiegebied. Een gebied met deze aanduiding is niet bestemd voor burgerwoningen. Op 8 december 2015 is in de bijeenkomst van Greenport Aalsmeer nog gezien hoe bedrijfswoningen in een glasconcentratiegebied de modernisering daar in de weg staan. Helaas kon Amstelveen niet bij deze werkbezoeken aanwezig zijn. Voor de glasconcentratiegebieden is een proces gaande met o.a. uw gemeente. Binnen dat proces is eerst een gezamenlijke visie nodig op het desbetreffende glasconcentratie gebied voordat de gemeente überhaupt overgaat tot omzetten het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen (evt. plattelandswoningen.) Gelet op het bepaalde in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, maar zeker ook hangende bovengenoemde discussie is aangegeven dat niet ingestemd kan worden met het bestemmingsplan. Verzocht wordt dit gegeven bij de verdere overwegingen te betrekken.	In een eerder stadium is overleg geweest over de voorgenomen omzetting van bedrijfswoningen (binnen de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw) naar burgerwoningen (beoogde bestemming Wonen). Uit dit overleg zijn positieve signalen gekomen, naar aanleiding waarvan het bestemmingsplan tot omzetting is doorgepakt. Op 29 mei 2013 heeft de raad het bestemmingsplan Legmeerpolder vastgesteld, wat een overwegen consoliderend karakter kent. Bij de vaststelling is het verzoek naar voren gebracht na te gaan welke ontwikkelingen er spelen in het gebied en de eigenaren van de percelen zo goed als mogelijk te informeren. Naar aanleiding hiervan zijn een groot aantal aanvragen binnengekomen voor het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen. In meerdere gevallen is aan dit verzoek gehoor gegeven door (per aanvraag) een procedure voor een 'omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan Legmeerpolder' te doorlopen.	



2.	<u>Brief d.d. 24 november 2015, Land- en Tuinbouworganisatie Noord (vestiging Haarlem)</u> Aangegeven wordt dat kan worden ingestemd met het mogelijk maken van burgerwoningen ter plaatse van de in het bestemmingsplan genoemde adressen langs de J.C. van Hattumweg. Deze woningen zijn direct grenzend aan bestaand woongebied gelegen en vormen derhalve geen belemmering voor (toekomstige) agrarisch gebruik en eventuele herstructurering. Hiernaast wordt aangegeven dat niet ingestemd kan worden met het mogelijk maken van burgerwoningen ter plaatse van de overig genoemde adressen. De betreffende woningen zijn midden in het glastuinbouwgebied gesitueerd. Het betreft een glastuinbouwgebied met goede faciliteiten, waaronder de ligging nabij de veiling, en een gunstig toekomstperspectief. De bedrijven in het gebied herstellen zich momenteel goed van de crisis binnen de glastuinbouw. Verder wordt aangegeven dat de Stuurgroep Greenport Aalsmeer op 12 februari 2015 de Ruimtelijke visie voor de sierteeltregio Aalsmeer heeft vastgesteld. De gemeente Amstelveen heeft zitting in deze Stuurgroep.	De omzetting van de aangeven bedrijfswoningen in burgerwoningen (bestemming Agrarisch-Glastuinbouw) creëert uit milieutechnisch oogpunt enkel een nieuwe relatie tussen de om te zetten woning en het achtergelegen bedrijf. De milieutechnische relatie tussen de om te zetten woning en de overige, omliggende bedrijven is een bestaande relatie die niet nader dient te worden onderzocht. Navraag bij de geïnteresseerde eigenaren heeft uitgewezen dat geen overlast wordt ondervonden. In de bestaande situatie en in de toekomstige situatie kunnen, aangaande de overlast van 'de overige, omliggende bedrijven' klachten worden ingediend. Opgemerkt wordt dat er vanuit de eigenaren vraag is naar de voorliggende omzetting. Het voornemen tot vaststelling van dit bestemmingsplan kent een vrijwillige basis. Voor de volledigheid informeert de gemeente de eigenaren nogmaals over de mogelijke consequenties voor de bedrijfsvoering. Het college van burgemeester en wethouders heeft een Nota van Uitgangspunten 'visie Legmeerpolder' vastgesteld, waarin de genoemde onderdelen worden meegenomen (toekomstperspectief enz.)	
----	--	---	--



	De glastuinbouwgebieden waarvoor het voornemen bestaat bedrijfswoningen om te zetten in burgerwoningen vallen in zogenaamde categorie 2- en categorie 4-gebieden. Categorie 2 is een kleinschalig glastuinbouwgebied en categorie 4 een maatwerkgebied. Momenteel is nog niet bekend hoe de toekomstige herstructurering er in een categorie 2 of 4 gebied uit zal zien. Om deze reden is de voorliggende (proactieve) omzetting niet wenselijk. Concreet worden de volgende argumenten genoemd: 1. Met de voorgestelde regeling worden burgerwoningen mogelijk gemaakt op locaties waar dat, mede door milieutechnische aspecten en de toenemende kans op overlast gevende situaties in relatie tot de omliggende bedrijven, niet wenselijk is. 2. De voorgestelde regeling kan ertoe leiden dat er weer nieuwe locaties voor bedrijfswoningen gevonden moeten worden. Met het huidige voorstel is het immers niet ondenkbaar dat er geen geschikte bedrijfswoning meer aanwezig is en dat alle aanwezige (burger)woningen aan derden zijn verkocht. Het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning is geen sinecure en vraagt investeringen van (toekomstige) ondernemers. 3. Door burgerwoningen in het gebied mogelijk te maken worden eventuele herstructureringsmogelijkheden gefrustreerd doordat, als gevolg van de woonpercelen, geen optimale bedrijfsvormen/-kavels gerealiseerd kunnen worden. Met het oog op de toekomst streeft LTO Noord naar behoud van mogelijkheden tot herstructurering binnen het gebied teneinde schaalvergroting van bedrijven mogelijk te maken.		Zoals eerder aangegeven wordt door de beoogde omzetting een nieuwe relatie gecreëerd tussen de om te zetten (bedrijfs)woning en het achterliggende bedrijf. De milieutechnische relatie tussen de om te zetten (bedrijfs)woning en de overige, omliggende bedrijven is een reeds bestaande relatie. Het realiseren van extra bedrijfswoningen wordt in het voorliggende bestemmingsplan uitgesloten. Dit wordt gerealiseerd door op de Verbeelding de woonbestemming dusdanig te situeren dat het realiseren van een extra bedrijfswoning onmogelijk is. Mocht de wens ontstaan de bestaande woning terug om te zetten in een bedrijfswoning (die ten dienste staat van de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw) kan een verzoek hiertoe worden ingediend. Er dient dan aangetoond te worden dat er een economische noodzaak hiertoe bestaat. In het kader hiervan wordt aangegeven dat de eigenaren nader worden geïnformeerd over de mogelijke consequenties van de voorgenomen omzetting.	
--	---	--	--	--

