

De gemeenteraad van Westland

Datum : 22 april 2024
Ons kenmerk : 24.041
Onderwerp : Bestemmingsplan 'Plattelandswoning'

Geachte raadsleden,

U gaat besluiten over de invoering van het instrument 'plattelandswoning' in Westland. Om dit mogelijk te maken ligt bij u een bestemmingsplan voor ter besluitvorming. Zoals u wellicht heeft meegekregen kijken glastuinbouwgemeenten in Nederland met u mee. Westland is voor hen het voorland, een gebied waar al jaren succesvol geherstructureerd wordt. Wellicht niet met de snelheid als u wenselijk vindt, maar voor tuinbouw over de hele wereld een lichtend voorbeeld. De andere gemeenten krijgen nu met vraagstukken te maken waar u al langer mee werkt. Zij zien Westland als voorbeeld voor in te zetten instrumenten.

U heeft de afgelopen jaren al de nodige instrumenten ontwikkeld die de ontwikkeling van de glastuinbouw in Westland kunnen stimuleren. Daar zijn wij u zeker erkentelijk voor. Wij zien echter geen toegevoegde waarde in het instrument plattelandswoning. Sterker nog, wij ervaren in andere gemeenten ook dat de plattelandswoning averechts werkt.

Tijdens uw commissievergadering hebben wij dan ook onze grote bezwaren tegen vaststelling van het bestemmingsplan aan u kenbaar gemaakt. Mede als gevolg hiervan en van uw vragen heeft het college haar voorstel verduidelijkt middels een memo. Deze memo bevestigt des te meer dat de invoering van het instrument 'plattelandswoning' geen (welkome) aanvulling is op het bestaand instrumentarium in het glastuinbouwgebied, maar grote negatieve consequenties heeft op de herstructurering van de glastuinbouw.

De introductie van de plattelandswoning heeft tot gevolg dat herstructurering duurder of onmogelijk wordt. Zoals het college zelf heeft verbeeld en bevestigd in haar teksten moet een glastuinbouwbedrijf bij nieuwbouw verder van een plattelandswoning weg blijven. Hierdoor gaan vele vierkante meters verloren, als dit al rond te rekenen is. Als de tuinder de woning nodig heeft om een goed nieuw bedrijf neer te kunnen zetten, dan zal hij zwaar in de buidel moeten tasten. De waarde van de plattelandswoning zal minimaal het dubbele zijn van die van een bedrijfswoning. U zult begrijpen dat dit voor de sector een onmogelijke opgave is.

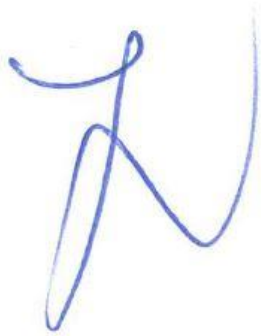
De opname van de plattelandswoning in een bestemmingsplan, met de 5 locaties als voorbeeld, gaat grote gevolgen hebben. Niet voor niets adviseerde Poederoijen Tonnaer om - als je als gemeente dit instrument wilt toepassen - dit alleen te doen voor bestaande gevallen. Het bestemmingsplan maakt ook nieuwe gevallen mogelijk. Dit maakt dat de tuinbouwondernemers in een kansloze onderhandelingspositie terecht komen en nagenoeg nimmer meer een bedrijfswoning kunnen verwerven. Hier kan geen VORM-regeling tegenop.

De plattelandswoning is voor de glastuinbouw geen oplossing, maar een gedrocht die uitsluitend (toekomstige) burgers in het glastuinbouwgebied faciliteert. Voor een vitaal en toekomstbestendig glastuinbouwcluster in Westland zijn er voldoende kansen om middels herstructurering ook 'goed wonen in Westland' mogelijk te maken. De plattelandswoning is dat niet.

Tot slot geven wij u mee dat wij de memo van het college aandachtig hebben doorgenomen. De memo bevat echter de nodige foutieve aannames en argumentatie, met grote negatieve consequenties voor de glastuinbouw in Westland tot gevolg. In de bijlage vindt u onze inhoudelijke (technische) reactie hierop.

Wij verzoeken u dan ook dringend om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Dit plan zal grote negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling van het Westland als glastuinbouwgemeente.

Met vriendelijke groet,



Jacco Vooijs
Voorzitter Glastuinbouw Westland



Bijlage

REACTIE: WAAROM DE PLATTELANDSWONING?

De aanleiding van de invoering van het instrument is feitelijk onjuist:

- Woningen met persoonsgebonden overgangsrecht (PGO) liggen juist in de weg

Ten onrechte stelt het college (alinea 3, eerste zin) dat voor woningen met een PGO *op basis van de 'LOS criteria' ook al geoordeeld is dat de woning (qua ligging) de toekomst van de glastuinbouw niet belemmert, (dus) niet hoeft te worden uitgeplaatst en de woning op termijn zal voldoen aan de afstandsmaten.*

Dit is onjuist.

Uit de beslisboom volgt dat uitsluitend woningen uit categorie 1 (rood) en 2 (oranje, onder voorwaarden wanneer sprake is van in de weg liggen) in aanmerking komen voor een PGO. Een woning met PGO ligt dus per definitie wél in de weg, nu of in de toekomst.

Onze conclusie: Het college biedt hiermee ruimte voor plattelandswoningen op ongewenste locaties.

- Woning is niet onverkoopbaar

In diezelfde alinea stelt het college *dat de woning daarna (na de PGO) weer beschikbaar moet worden gesteld aan de glastuinbouw. M.a.w. de woning kan niet worden verkocht en de bewoners verkeren in een onzekere situatie.*

Deze conclusie is feitelijk onjuist.

De woning kan worden verkocht (aan een tuinder) zoals dat eigenlijk al ten tijde van bedrijfsbeëindiging had moeten gebeuren. Daarnaast blijft de optie van uitplaatsing bestaan. Tot slot kan de eigenaar zelfs nog de woning verkopen aan een derde (burger) door de vastgestelde beleidsregel (tijdelijke omgevingsvergunning tot herstructurering). Van onverkoopbaarheid is derhalve geen sprake.

Er is ook zekerheid, namelijk dat de gebruiker de woning mag blijven gebruiken totdat hij deze verlaat (wegens verhuizing of overlijden) en er is zekerheid dat de woning op de huidige plek niet kan blijven voortbestaan (en dat was in nagenoeg alle gevallen al eerder aan eigenaren kenbaar gemaakt in het kader van het project Woningen Buitengebied Westland). Wellicht geen gewenste zekerheid, maar van onzekerheid is geen sprake.

Onze conclusie: De plattelandswoning is dus geen legitimatie om deze niet-bestaande problemen te tackelen.

REACTIE: BELEMMERING GLASTUINBOUW: HOE ZIT DAT?

Glastuinbouw Nederland, afdeling Westland, is - in haar voorganger - mede ondertekenaar geweest van het Raamplan Woningen Buitengebied Westland (WBW). Dit plan maakte burgerbewoning in het glastuinbouwgebied mogelijk als smeermiddel om herstructurering te bevorderen. Je mocht als burger dan alleen in het glastuinbouwgebied blijven wonen als je jouw glastuinbouwbedrijf dienstbaar stelde aan de herstructurering. De plattelandswoning (PW) ondermijnt juist de herstructurering.

- Eigenaar/gebruiker PW bepaalt de herstructurering

Het college stelt in alinea 6 (onderaan pagina 2) dat *een ondernemer bij nieuwbouw van een glastuinbouwbedrijf dus altijd rekening heeft te houden met een woning, ongeacht of dat nu een bedrijfswoning, burgerwoning of een plattelandswoning is.*

Het college mist, al dan niet bewust, een onderdeel in dit verhaal.

Het college gaat er aan voorbij dat, ingeval er sprake is van overeenkomstige bewoning óf een tijdelijke omgevingsvergunning tot herstructurering, de ondernemer het eigendom heeft of kan verkrijgen en zodoende zelf bepaalt of de woning voor herontwikkeling in de weg ligt of niet. Door de toekenning van de PW, móet de onderneming rekening houden met de PW en daar bij de herontwikkeling van het bedrijf er 'omheen werken'.

Onze conclusie: Het vestigings- en ontwikkelklimaat voor moderne glastuinbouw wordt hierdoor ernstig geschaad. Niet alleen om tot optimale structuren en schaalgroottes te komen, ook door de verdere ontwikkeling naar verduurzaming en circulair ondernemen, met alle daarbij behorende voorzieningen (en milieueffecten).

- Areaalverlies en inperking herstructurering door PW

Het college bevestigt in tekst (*de woning zal op termijn voldoen aan de afstandsmaten*) en verbeelding dat bij herstructurering het glastuinbouwbedrijf op grotere afstand gebouwd moet worden van de PW. Dit wordt bijvoorbeeld inzichtelijk in de verbeelding waarbij in 'situatie na nieuwbouw' de kas op grotere afstand van de PW moet worden gebouwd dan in de huidige situatie het geval is.

Onze conclusie: De PW gaat herstructurering tegen (verhouding bruto/netto leidt tot onrendabele investering of verwervingswaarde PW is te hoog), gaat ten koste van het bruikbare areaal voor het glastuinbouwbedrijf bij herstructurering en dit is voor de glastuinbouw onaanvaardbaar.

REACTIE: HET RAPPORT “PIJNACKER”: VAN TOEPASSING OP WESTLAND?

Glastuinbouw Nederland heeft uw en andere gemeenten, zoals Pijnacker-Nootdorp, meermaals gewezen op het feit dat de Wet plattelandswoning niet ziet op herstructurering van fysieke opstanden. De aangehaalde jurisprudentie wordt door het college ten onrechte opgerekt en de memorie van toelichting op de wet wordt genegeerd.

- Uitspraak Afdeling in zaak Hoek van Holland zegt niets over fysieke herstructurering

Ondanks dat het college in haar verbeeldingen de nieuw te bouwen kas op een grotere afstand van de PW zet, stelt het college dat *niet wordt gedeeld dat bij het samenvoegen van verschillende glastuinbouwbedrijven het lagere beschermingsniveau van de voormalige bedrijfswoning vervalt*, zoals het rapport van Poederroijen Tonnaer stelt. Het college verwijst hierbij naar een uitspraak van de Afdeling.

Dit is onjuist.

In haar overweging stelt de Afdeling dat de wet PW *wel toepassing kan vinden in een situatie waarbij de gronden waarop voorheen landbouwinrichting A werd geëxploiteerd en waarop nog steeds de daarbij van oudsher behorende (voormalige) bedrijfswoning A staat, worden betrokken bij een andere nabijgelegen landbouwinrichting B. De, voormalige, bedrijfswoning A wordt daarmee onderdeel van landbouwinrichting B.*

Het gaat hierbij om bestaande landbouwinrichtingen: de door het college verbeelde ‘situatie na overname: B - B’. De Afdeling zegt niets over fysieke herstructurering. Sterker nog, een landbouwinrichting was destijds gedefinieerd als *inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht*. Hetgeen dus uitsluitend iets zegt over landbouwgewassen en de activiteiten, niet over fysieke herstructurering bij tuinbouw(gewassen).

Onze conclusie: Het college gebruikt jurisprudentie en rekt deze ten onrechte verder, met grote negatieve gevolgen voor de glastuinbouw.

- Het instrument is ook volgens de wetgever niet geschikt voor intensieve landbouw

Het college erkent dat het rapport ‘Pijnacker’ bedenkingen kent: *Op p. 48 van het rapport is verder nog opgenomen dat een plattelandswoning feitelijk een burgerwoning is en dat dit in een dynamisch gebied waar herstructurering gestimuleerd wordt een niet voor de hand liggend instrument is*. Het college legt dit ten onrechte naast zich neer, omdat *alleen woningen die sowieso in aanmerking zouden komen voor een woonbestemming (en dus niet nodig zijn voor de herstructurering) in de Westlandse regeling in aanmerking komen voor de aanduiding plattelandswoning*.

Dit is niet alleen feitelijk onjuist (zie eerste punt), maar ook niet in lijn met hetgeen door de wetgever is bedoeld.

In haar Memorie van Toelichting, op de Wet PW, schetst de wetgever de reikwijdte van de wet. In hoofdstuk 5, onderdeel B geeft zij gemeenten het volgende mee: *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. In dat verband is het zeer wel denkbaar dat een gemeente het vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk acht om een toename van burgerbewoning toe te staan in een gebied dat bedoeld is voor intensieve veeteelt en mogelijk zelfs de verdere intensivering daarvan (bijvoorbeeld in de zogenaamde LOG's: landbouwontwikkelingsgebieden), terwijl dat in gebieden waar sprake is van extensivering van de landbouw in algemene zin op veel minder bezwaren zou stuiten. Het is verstandig rekening te houden met niet alleen het karakter van het gebied, maar ook de redelijkerwijs te voorziene bedrijfsontwikkelingen van het bijbehorende bedrijf. Op grond van artikel 1, onderdeel A, van het wetsvoorstel geniet de plattelandswoning geen bescherming tegen de nadelige milieueffecten van dat bedrijf. Indien de gemeente wil garanderen dat ter plaatse ook in de toekomst een goed woon- en leefklimaat bestaat, kan er aanleiding zijn niet over te gaan tot aanwijzing van de woning als plattelandswoning. De woning zou dan immers niet beschermd zijn tegen de effecten van het bedrijf in zijn huidige hoedanigheid en omvang, maar in beginsel ook niet tegen de effecten van datzelfde bedrijf na eventuele, al dan niet ingrijpende, uitbreiding of wijziging van de bedrijfsactiviteiten. Het is dus zaak dat de gemeente bij de besluitvorming niet alleen kijkt naar het bestaande bedrijf, maar in de afweging ook de te voorziene ontwikkeling van het bedrijf in kwestie betreft.

Indien het belang van de ontwikkeling van de glastuinbouw voorop zou staan, geeft de wetgever aan dat de PW inderdaad geen geschikt instrument is. Dit nog onverlet dat het alhier over veeteelt en andere landbouwgronden gaat, niet over glastuinbouw met al haar kassen en bedrijfsgebouwen (inclusief aanwezige installaties)

Onze conclusie: het college legt de terechte waarschuwing van Poederoijen Tonnaer ongefundeerd naast zich neer en stelt het belang van de glastuinbouw in het glastuinbouwgebied niet voorop. Dit is voor ons niet aanvaardbaar.