

Beleidsregel Activiteiten strijdig met (tijdelijk) Omgevingsplan gemeente Almere ter plaatse van Buitenvaart

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almere;

Gelet op de artikelen 1:3, vierde lid, 4:81, eerste lid, en 4:83 van de Algemene wet bestuursrecht en artikelen 5.1, eerste lid, onder a en artikel 8.0a lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving;

Overwegende dat:

- op grond van artikel 5.1 eerste lid onder a van de Omgevingswet het verboden is zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten;
- op grond van artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving het college van burgemeester en wethouders, voor zover het een aanvraag om een omgevingsvergunning betreft die betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, bevoegd is een omgevingsvergunning te verlenen, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (en niet in strijd is met instructieregels van het Rijk en de provincie). Hieronder worden mede activiteiten begrepen activiteiten waaraan voorheen middels een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart (thans onderdeel van het tijdelijke Omgevingsplan gemeente Almere) medewerking kon worden verleend;
- de leefbaarheid voor de bewoners in Buitenvaart en de kansrijkheid van investeringen in het gebied door ondernemers steeds verder afneemt door een versnippering van het gebied door plattelandswoningen en gebiedsvreemde functies;
- er momenteel een onderzoek loopt naar een uitvoerbare en haalbare ontwikkelingsrichting voor het gebied;
- het vooruitlopend op de resultaten van het onderzoek, gewenst is om een verdere afname van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het gebied als werkmilieu en belemmeringen voor nieuw economisch gebruik te voorkomen;
- het gewenst is, met het oog op het voorkomen van belemmeringen voor nieuw economisch gebruik ter plaatse van de Buitenvaart een beleidsregel vast te stellen;
- er momenteel nog aanvragen voor de omzetting naar plattelandswoningen lopen waarbij er verwachtingen zijn gewekt over de intentie om medewerking te verlenen en waarbij de lange duur van de procedure niet aan aanvragers kan worden tegengeworpen;
- het bij deze lopende aanvragen voor plattelandswoningen niet redelijk is om alsnog niet over te gaan tot verlenen van medewerking enkel en alleen op grond van deze beleidsregel;
- wij daarom een uitzondering maken voor de lopende aanvragen voor plattelandswoningen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van deze beleidsregel, door deze aan te merken als 'bestaande activiteit'.

Besluit

vast te stellen de volgende Beleidsregel Activiteiten strijdig met (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Almere ter plaatse van Buitenvaart

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt onder de volgende begrippen verstaan:

Activiteit: het bouwen van bouwwerken en/of het gebruiken van al dan niet bebouwde gronden

Bestaande activiteiten:

- activiteiten die ten tijde van de inwerkingtreding van deze beleidsregel in het gebied plaatsvonden en niet in strijd zijn met het (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Almere
- activiteiten die ten tijde van de inwerkingtreding van deze beleidsregel aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel uitgevoerd mogen worden krachtens een omgevingsvergunning, met uitzondering van die activiteiten die weliswaar aanwezig zijn maar plaatsvinden of gebouwd zijn zonder vergunning en in strijd zijn met het (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Almere;
- lopende aanvragen voor plattelandswoningen, waarvoor al de intentie voor het verlenen van medewerking is uitgesproken.

Bouwwerk: een bouwwerk zoals bedoeld in Bijlage A behorende bij artikel 1.1 van de Omgevingswet.



Buitenvaart: het gebied gelegen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Agrarisch gebied Buitenvaart, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Almere d.d. 30 maart 2017 (RV-17/2017, zie <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/document?documentID=NL.IM-RO.0034.BP3Z16-vg01>)

In overeenstemming met (tijdelijk) Omgevingsplan gemeente Almere: activiteiten die toegestaan zijn zonder toepassing van artikel art. 8.0a tweede lid Bkl, het wijzigen van het Omgevingsplan of enige andere wettelijke regeling toepasbaar voor het in afwijking van het (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Almere toestaan van – al dan niet tijdelijke - activiteiten waar het (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Almere ter plaatse van Buitenvaart niet in voorziet, met uitzondering van activiteiten waaraan medewerking kan worden verleend op grond van artikel 8.0a eerste lid Bkl.

Artikel 2 Doel

Het doel van deze beleidsregel is om een toetsingskader vast te stellen voor de afweging van de belangen van individuele eigenaren in Buitenvaart en het algemeen belang van Buitenvaart van voorkoming van een verdere afname van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het gebied als werkmilieu als gevolg van de inpassing van gebiedsvreemde vormen van gebruik en ter voorkoming van belemmeringen van de nog vast te stellen ontwikkelingsrichting.

Artikel 3 Toepassingsbereik

Deze beleidsregel is van toepassing op omgevingsplanactiviteiten als bedoeld in de bijlage bij artikel 1.1, omgevingsplanactiviteit, onder b en c, Omgevingswet ter plaatse van Buitenvaart.

Artikel 4 Behoud status quo conform (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Almere

Als uitgangspunt voor de beoordeling van aanvragen geldt het behoud van de status quo, bestaande uit de bestaande activiteiten en de bouw- en gebruiksmogelijkheden die in overeenstemming zijn met het (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Almere;

Artikel 5 Werkingsduur beleidsregel

1. Deze beleidsregel behoudt zijn werking tot de gemeenteraad besluit tot vaststelling van een wijziging van het (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Almere ter plaatse van Buitenvaart, danwel tot de dag nadat 18 maanden verstreken zijn na bekendmaking van deze beleidsregel.
2. Van een wijziging van het omgevingsplan zoals bedoeld in het eerste lid is pas sprake als deze voorziet in het vertalen van een nieuwe visie op de toekomst van het gebied naar regels ten behoeve van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het gebied Buitenvaart.
3. De werking van deze beleidsregels eindigt eerder dan bedoeld in lid 1 op het moment dat het college van burgemeester en wethouders de beleidsregel intrekt, of op het moment dat een nieuwe visie beleidsregel met betrekking tot de ontwikkeling van Buitenvaart in werking treedt, dat voldoende concreet is om te dienen als toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning.
4. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om de werkingsduur van de beleidsregel te verlengen met een extra termijn van 18 maanden, indien aangetoond wordt dat extra tijd nodig is voor het wijzigen van het omgevingsplan ter hoogte van Buitenvaart ten behoeve van een nieuwe visie op de toekomst van het gebied.

Artikel 6 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel Activiteiten strijdig met (tijdelijke) Omgevingsplan gemeente Almere ter plaatse van Buitenvaart.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na datum bekendmaking.

Aldus vastgesteld in het college van burgemeester en wethouders van Almere d.d. 16 juli 2024

*de secretaris,
A. van Mazijk*

*de burgemeester,
W.H.J.M. van der Loo*

Toelichting

Het agrarisch gebied Buitenvaart is nu een (overwegend) glastuinbouwgebied aan de noordoostkant van Almere Buiten. Vanwege het ontbreken van een duidelijke profilering van het gebied, illegaal



grondgebruik en het toestaan van activiteiten die niet passen in het omgevingsplan, kenmerkt het gebied zich door een veelheid en diversiteit aan functies die steeds minder samenhang met elkaar vertonen. De gemeente ziet dit niet als een toekomstbestendige ontwikkeling van het gebied en acht derhalve een verdere verrommeling van het gebied als onwenselijk. De leefbaarheid voor de bewoners in het gebied en de kansrijkheid van investeringen in het gebied door ondernemers neemt door het gebrek aan een duidelijke visie voor het gebied steeds verder af.

Deze beleidsregel introduceert een behoud van de status quo, ter voorkoming van een verdere afname van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het gebied als werkmilieu als gevolg van de inpassing van gebiedsvreemde vormen van gebruik van gronden en bebouwing. Door het ontbreken van een duidelijk profiel voor Buitenvaart vindt bij iedere nieuwe activiteit die niet past in het omgevingsplan uitsluitend een afweging plaats of de nieuwe activiteit gezien kan worden als een evenwichtige toedeling van een functie aan een locatie en niet een afweging ten aanzien van de wenselijkheid. Ieder individueel geval zal daarmee niet snel leiden tot een onevenwichtige toedeling van een functie aan een locatie, maar kan in het grotere geheel van Buitenvaart wel leiden tot een verdere verrommeling van het gebied. Om het gebied als geheel 'in bescherming te nemen' en weg te blijven van ad hoc afwegingen per voorkomend geval, is vooruitlopend op de vaststelling van een duidelijke visie voor het gebied een algemene beleidsregel nodig.

Deze beleidsregel biedt de mogelijkheid om op basis van de algemene afweging dat een verdere verrommeling in het gebied voorkomen moet worden tot er een duidelijk profiel voor Buitenvaart ligt, nieuwe activiteiten tegen te houden. De beleidsregel geeft geen oordeel over de wenselijkheid van activiteiten die reeds in het gebied plaatsvinden (incl. de activiteiten die nog vergund gaan worden op basis van lopende aanvragen. Door de bestaande situatie, de status quo, aan te merken het beoordelingskader, geldt voor alles wat daarvan afwijkt dat dat per definitie onwenselijk is.

Deze beleidsregel grijpt niet in op de mogelijkheden die het omgevingsplan al biedt. Nieuwe activiteiten die passen in het omgevingsplan zullen dan ook wel plaats kunnen vinden.

De gemeente zal de komende tijd onderzoek doen naar welk profiel voor Buitenvaart toekomstbestendig kan zijn en zal – indien nodig – een nieuwe visie opstellen. Voor zover deze visie voorziet in het stimuleren, aanjagen en faciliteren van nieuwe activiteiten in het gebied, anders dan waarin door het huidige omgevingsplan wordt voorzien, zal de visie vertaald worden naar een nieuwe evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het gebied Buitenvaart in het omgevingsplan. De werking van de beleidsregel zal dan tot die tijd (visie, dan wel wijziging Omgevingsplan gemeente Almere) moeten duren. Mocht er geen ander profiel worden opgesteld voor Buitenvaart en geen nieuwe visie (inclusief een wijziging van het omgevingsplan) worden vastgesteld door de gemeente, dan zal het college van burgemeester en wethouders overwegen de beleidsregel in te trekken.