

Raadsavond	2-4-2025
Zaaknummer	505695
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Ruimte & Sociaal
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Floraweg 10, Roelofarendsveen'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Floraweg 10, Roelofarendsveen' (NL.IMRO.1884.BPFLOWEG10EN31A-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk te kunnen maken. Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Samenvatting

De initiatiefnemers willen graag de bedrijfswoning op het perceel Floraweg 10 te Roelofarendsveen omzetten naar een burgerwoning, omdat de woning al voor langere tijd niet meer in gebruik is als bedrijfswoning. Om de feitelijke en planologische situatie met elkaar in overeenstemming te brengen, is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in die wijziging.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemers is om bedrijfswoning Floraweg 10 in Roelofarendsveen om te zetten naar een burgerwoning. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in deze wijziging.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er is in die termijn van zes weken één zienswijze ontvangen. De zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Alle toelichting en regels omtrent de locatie Floraweg 31a zijn uit het bestemmingsplan verwijderd, zodat de wijziging van het bestemmingsplan enkel nog gaat over het omzetten van de agrarische bedrijfswoning op Floraweg 10 naar een burgerwoning. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Argumenten

Floraweg 10

De bedrijfswoning aan de Floraweg 10 zal worden omgezet naar een burgerwoning. Het betreft enkel een planologische wijziging, dus ruimtelijk zullen er geen veranderingen optreden.

Floraweg 31a

Zogezegd maakte de locatie Floraweg 31a ook onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Hieronder een korte toelichting van de situatie en de keuze om dit adres toch uit het vast te stellen bestemmingsplan te knippen.

Floraweg 10 is sinds jaar en dag de eerste bedrijfswoning behorend bij het familiebedrijf van de initiatiefnemer. De eigenaar heeft op 3 augustus 1998 een vergunning gekregen voor het bouwen van noodwoning Floraweg 31a in Roelofarendsveen als tweede bedrijfswoning. De vergunning werd afgegeven met een instandhoudingstermijn van vijf jaar. In de praktijk bleven veel van dit soort woningen ook na de termijn van vijf jaar aanwezig en (illegaal) in gebruik. Op 2 augustus 2005 besloot het college dat op woningen die op de peildatum 1 januari 2003 korter dan vijf jaar illegaal waren, gehandhaafd moest worden. Onder deze categorie valt de noodwoning Floraweg 31a.

De bewoner werd hier per brief van op de hoogte gesteld. De noodwoning moest worden gesloopt, tenzij de Agrarische Beoordelingscommissie adviseerde dat de woning noodzakelijk was. De bewoner heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het inwinnen van advies. Het advies van de commissie was negatief. Er volgde hierop echter geen actie vanuit de gemeente.

In 2009 ontving de bewoner een brief van het college waarin stond aangegeven dat Floraweg 31a bestempeld zou worden als tweede bedrijfswoning in het bestemmingsplan, mits er aan de geldende bouw- en regelgeving voldaan kon worden. Bij een volgende herziening van het bestemmingsplan zou de bebouwing te boek komen te staan als tweede bedrijfswoning. Floraweg 31a is echter nooit opgenomen in het bestemmingsplan 'Geestweg en Floraweg', vastgesteld op 13 mei 2013, omdat provinciaal beleid voorschreef dat tweede bedrijfswoningen niet langer zijn toegestaan. De noodwoning heeft daarmee geen legale status gekregen. In de periode 2009 tot 2021 heeft er geen

correspondentie plaatsgevonden over de noodwoning. In augustus 2021 heeft de initiatiefnemer zelf contact gezocht met de gemeente met het verzoek de bedrijfswoning te vervangen.

Op 30 augustus 2022 heeft het college besloten een negatieve grondhouding in te nemen t.o.v. het principeverzoek voor het realiseren van een bedrijfswoning op Floraweg 31a te Roelofarendsveen. Het college heeft daarbij de portefeuillehouder de ruimte verstrekt om in overleg met de initiatiefnemer en de ambtelijke organisatie tot een passende oplossing te komen in het licht van de achterliggende geschiedenis. Er hebben meerdere overleggen plaatsgevonden tussen gemeente en initiatiefnemer om tot een oplossing te komen. Op 12 december 2022 is in dit licht het ontwerpbestemmingsplan 'Floraweg 10 en 31a, Roelofarendsveen' ontvangen. Hierna is Provincie Zuid-Holland op 10 mei 2023 met een (negatieve) vooroverlegreactie op het ontwerpbestemmingsplan gekomen.

Op 4 december 2023 heeft de initiatiefnemer de gemeente nadrukkelijk verzocht om, ondanks de vooroverlegreactie van de provincie omtrent dit initiatief, het ontwerpbestemmingsplan nog voor het einde van het jaar in procedure te brengen. De provincie Zuid-Holland is niet akkoord en heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

De gemeente wil een betrouwbare overheid zijn. Het college kon en kan de eerder gedane toezegging echter niet nakomen, omdat provinciaal beleid dit al jaren verhindert. Om te voorkomen dat de provincie beroep zal aantekenen tegen dit bestemmingsplan is, na vele gesprekken met de initiatiefnemers, ervoor gekozen om voor wat betreft het (eventueel) toestaan van een (tijdelijke) woning op Floraweg 31a een separaat traject te doorlopen. Deze locatie is dan ook uit het bestemmingsplan gehaald.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om in afwijking daarvan bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. In dit geval ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Kanttekeningen

Er zijn bij dit voorstel geen kanttekeningen.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan deze woning.

Participatie en inspraak

De initiatiefnemer heeft de plannen voorgelegd aan de omwonenden. Er zijn geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling geuit. Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.

Financiële consequenties

De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een anterieure overeenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

Regio

Er zijn geen relevante aspecten vanuit regionaal beleid waaraan getoetst moet worden.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 11-3-2025

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,

de gemeentesecretaris,

J.J. Démoed

de burgemeester,

A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen
- Nota van beantwoording zienswijzen
- Zienswijze
- Overzicht indieners zienswijzen