

Raadsavond	6 mei 2024
Zaaknummer	516079
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Opsteller	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Sotaweg 14, Roelofarendsveen'

Beslispunten

1. De Nota van beantwoording zienswijzen vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Sotaweg 14, Roelofarendsveen' (NL.IMRO.1884.SOTAWEG14-VAS1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemer is voornemens om het huidige gebruik van de woning Sotaweg 14 te Roelofarendsveen als burgerwoning juridisch-planologisch mogelijk te maken en de woning op termijn middels sloop-nieuwbouw te vervangen. Daarnaast zal er bedrijfsbebouwing worden gesaneerd. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemer is om alle bedrijfsbebouwing en kassen behorend bij Sotaweg 14 in Roelofarendsveen te slopen en woning Sotaweg 14 als burgerwoning te bestemmen. Daarbij is het idee om de woning op termijn te slopen en een nieuwe woning op te richten. 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. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijze heeft niet tot een wijziging van het plan geleid. Ambtshalve is ervoor gekozen een tekstuele aanpassing door te voeren in paragraaf 3.2.2 'Omgevingsverordening Zuid-Holland'. Het plan wordt samen met de Nota van beantwoording zienswijzen voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Principeverzoek

Op 11 januari 2022 heeft het college besloten het realiseren van een burgerwoning, plattelandswoning en het oprichten van een bed&breakfast op Sotaweg 14 te Roelofarendsveen onwenselijk te vinden. De reden hiervoor was dat het in duurzaam glastuinbouwgebied niet wenselijk wordt geacht om nieuwe burgerwoningen toe te voegen. Ook stond men niet positief tegenover het toevoegen van een plattelandswoning, omdat het niet gelden van beschermingsregel alleen van toepassing is op de inrichting waartoe de woning behoort (en dus niet van toepassing is op omliggende bedrijven). In een eerdere fase was ambtelijk al aangegeven dat de mogelijkheden voor recreatie (in de vorm van een bed & breakfast) in het glastuinbouwgebied beperkt zijn. De initiatiefnemer gaf al aan daar vanaf te willen zien.

Memo

Op 7 juli 2022 is de memo 'omzetting bedrijfswoning naar plattelandswoning of burgerwoning in de teeltgebieden' voorgelegd aan het college. Het college heeft gekozen om bij behandeling van nieuwe aanvragen voor de omzetting van een bedrijfswoning te kiezen voor scenario 2: linten loslaten. In het woonlint zijn de huidige bedrijfs-, plattelandswoning- en burgerwoningen toegestaan. Omzetting van bedrijfs- naar plattelandswoning of burgerwoning blijft met dit scenario mogelijk, mits deze omzetting niet beperkend is of zou kunnen zijn voor de teelt.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

De woning Sotaweg 14 is opgericht omstreeks 1950. In 1999 heeft de toenmalige eigenaar een vergunning aangevraagd voor de bouw van een nieuwe woning (Sotaweg 16). Omdat er twijfel ontstond of dit een manier was om een tweede bedrijfswoning op te richten, diende er een verbouwingsplan te worden ingediend waaruit zou blijken dat er niet meer gewoond kon worden in de oude woning. Het onttrekken van het gebouw (nummer 14) aan de woonfunctie werd als vergunningsvoorwaarde opgenomen in de bouwvergunning voor Sotaweg 16.

Bij het verzoek om Sotaweg 14 om te zetten in een (plattelandswoning) moet in acht worden genomen dat het gaat om een woning die buiten gebruik had moeten worden gesteld, maar waarbij de gemeente heeft nagelaten op de vergunningsvoorwaarde te acteren. Indien er medewerking wordt verleend aan het aanduiden van Sotaweg 14 als burgerwoning, wordt de woning gelegaliseerd en kan er door middel van sloop-nieuwbouw een nieuwe woning worden opgericht.

Doordat het verzoek betrekking heeft op bestaande bebouwing en eventuele vervanging daarvan, vormt stedenbouwkundige inpasping geen belemmering. Het verzoek betreft onder andere het saneren van bedrijfsbebouwing die bouwkundig gezien in slechte staat is. Dit is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit een pluspunt. De nieuwe woning die op termijn zal worden opgericht komt

in de eerste lijn (in het lint) te zijn en zal daarmee goed inpasbaar zijn. Vanuit verkeerskundig opzicht worden er geen wijzigingen voorzien.

Advies

Destijds is er een negatief principebesluit genomen, omdat o.a. uitgangspunt van het gemeentelijk beleid was om dat initiatieven in het glastuinbouwgebied dienen bij te dragen aan het behouden en versterken van het duurzame glastuinbouwgebied. Het realiseren van een burgerwoning werd daar niet onder verstaan. Na het vaststellen van de memo is het gemeentelijk standpunt iets gedraaid. De gemeente verleent medewerking aan de omzetting van een bedrijfswoning, mits dit geen beperkingen oplevert voor de teelt. Voorliggend initiatief voldoet aan deze voorwaarde.

Anderzijds betreft het een woning die buiten gebruik had moeten worden gesteld. De initiatiefnemer is sinds 2004 eigenaar van de woning en heeft de woning al die tijd verhuurd.

De huidige visie voor het gebied de Baan-Sotaweg is om het realiseren van woningen in het lint mogelijk te maken en met de daaruit voortkomende inkomsten te investeren in het glastuinbouwgebied. In dit geval krijgen de achterliggende agrarische gronden geen nieuwe (duurzame) functie.

Gezien het feit dat het initiatief kan voldoen aan het uitgangspunt van de memo 'omzetting bedrijfswoning naar plattelandswoning of burgerwoning in de teeltgebieden' is het advies om medewerking te verlenen aan dit plan. De woning is ruimtelijk inpasbaar en er is aangetoond dat de woning geen belemmeringen oplevert voor de teelt. Het betreft een uniek geval waardoor er van het verlenen van medewerking geen precedentwerking uitgaat.

Exploitatieplan

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen. 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.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn is één zienswijze ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Regio

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

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen (significante) bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk om een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 16 april 2024

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
H. Démoed A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.
- Nota van beantwoording zienswijzen