

|                    |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------|
| Raadsavond         | 4-3-2024                                        |
| Zaaknummer         | 50646                                           |
| Portefeuillehouder | Yvonne Peters-Adrian                            |
| Vorbereid door     | Ruimte & Sociaal                                |
| Onderwerp          | Bestemmingsplan 'Floraweg 68, Roelofarendsveen' |

## Beslisapunten

1. Het bestemmingsplan 'Floraweg 68, Roelofarendsveen' (NL.IMRO.1884.BPFLORAWEG68-VAS1) vast te stellen.
2. 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 68 te Roelofarendsveen omzetten naar een burgerwoning, omdat de woning al voor lange 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 de bedrijfswoning op het perceel Floraweg 68 in Roelofarendsveen om te zetten naar een burgerwoning. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, want op dit moment is bewoning van de woning door 'een derde' feitelijk niet toegestaan. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

## **Argumenten**

### *Principeverzoek*

Op 15 januari 2019 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning op Floraweg 68 in Roelofarendsveen. Het college heeft aangegeven dat de bedrijfswoning omgezet kan worden naar een plattelandswoning als voldaan kan worden aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg (artikel 3.7.3).

Om te kunnen toetsen aan deze voorwaarden is de agrarische beoordelingscommissie (ABC) om advies gevraagd. Zij constateren dat er niet aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid voldaan kan worden. Het glastuinbouwbedrijf waartoe de plattelandswoning zou behoren functioneert namelijk niet aantoonbaar als volwaardig agrarisch bedrijf. Sterker nog, er is helemaal geen glastuinbouwbedrijf meer aanwezig. Ook blijft er niet minimaal één bedrijfswoning aanwezig bij het glastuinbouwbedrijf. Doordat er geen sprake meer is van een glastuinbouwbedrijf kan er ook geen sprake zijn van een plattelandswoning. Immers, de Wet plattelandswoning schrijft voor dat de plattelandswoning onderdeel blijft uitmaken van de agrarische inrichting. Maar dan moet er dus wel een inrichting zijn waartoe de plattelandswoning kan behoren.

Conclusie is dus dat niet voldaan kan worden aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan. Er zou dan nagedacht kunnen worden om de plattelandswoning niet met een wijzigingsplan maar met een bestemmingsplan mogelijk te maken, omdat dan niet aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid voldaan hoeft te worden. Echter, een plattelandswoning is hier helemaal niet mogelijk, omdat er geen inrichting meer is waartoe de plattelandswoning kan horen.

Er kon dan voor gekozen worden om de aanvraag te weigeren en daarmee aan te geven dat de bedrijfswoning een bedrijfswoning dient te blijven en daar eventueel handhavend tegen op te gaan treden. Echter, Floraweg 68 is niet een opzichzelfstaand geval. Binnen de teeltgebieden zijn er meerdere woningen die als bedrijfswoning zijn bestemd, maar niet als zodanig worden gebruikt. Tegelijkertijd met deze aanvraag lopen nog een aantal andere aanvragen op basis van dezelfde wijzigingsbevoegdheid die niet één op één passend zijn binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan.

Daarom is aan het college gevraagd om richting te geven hoe om te gaan met dergelijke verzoeken. De lijn die het college ingezet heeft is dat er bij een dergelijke aanvraag allereerst wordt gekeken of een plattelandswoning mogelijk is op basis van de wijzigingsbevoegdheid. Is dit geen mogelijkheid dan wordt er gekeken of een plattelandswoning mogelijk kan worden

gemaakt door middel van een bestemmingsplanwijziging. Is dit ook geen mogelijkheid dan wordt er gekeken of de bedrijfswoning kan worden omgezet naar een burgerwoning door middel van een postzegelbestemmingsplan. Voorwaarden hierbij is wel dat de woning geen belemmering mag vormen voor de bestaande teeltactiviteiten. In dit voorliggende geval is dus gekozen om de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning door middel van een postzegelbestemmingsplan.

### *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.

### **Kanttelingen**

Gebiedsvisie; voor het gebied de Floraweg-Geestweg evenals voor De Baan-Sotaweg wordt er momenteel politieke discussie gevoerd over een visie op deze gebieden. Het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning schept wel een precedent in het gebied. Andere bedrijfswoningen die aan dezelfde criteria voldoen kunnen dan ook worden omgezet naar burgerwoning. Belangrijke voorwaarde blijft echter wel dat de teeltactiviteiten niet belemmerd mogen worden. Dus ook al wordt deze trend ingezet, er blijft nog voldoende ruimte over voor de te voeren politieke discussie.

### **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 bewoners van Floraweg 61, 63, 65 en 70 geïnformeerd over het voorgenomen plan. Deze omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te maken tegen het voorgenomen plan. Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen 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 planschadeovereenkomst. Er worden daarnaast leges geheven volgens de legesverordening.

### **Regio**

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

**Evaluatie**

Niet van toepassing.

Roelofarendsveen, 12-12-2023

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

**Bijlagen behorend bij het voorstel**

Ontwerpbestemmingsplan: toelichting, regels en verbeelding