

Uitwerking principeverzoek

Op 26 maart 2021 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging op Sotaweg 14 te Roelofarendsveen. Het plangebied staat kadastraal bekend als AKM01B3630. Het principeverzoek heeft deels betrekking op het plangebied dat kadastraal bekend staat als AKM01B5298. Het verzoek betreft het saneren van de woning Sotaweg 14 en de naast- en achtergelegen bebouwing. Op de vrijgekomen gronden wenst de initiatiefnemer een nieuwe woning en een bijgebouw te realiseren. In het bijgebouw wil de initiatiefnemer een bed & breakfast oprichten.

De initiatiefnemer is op zoek naar een nieuwe invulling van het plangebied. Dit principeverzoek moet in dat licht worden bekeken. Na een eerste overleg met de initiatiefnemer heeft de gemeente aangegeven dat het toevoegen van de bestemming 'Wonen' en het oprichten van een bed & breakfast in duurzaam glastuinbouwgebied ingewikkeld ligt.

Hierna heeft de initiatiefnemer aangegeven een besluit te willen op omzetting van de huidige woning Sotaweg 14 in een plattelandswoning of burgerwoning. Vraag aan de gemeente is of deze medewerking wil verlenen aan dit initiatief. Voor de volledigheid worden in het principeverzoek het oprichten van een bed & breakfast besproken. Over dit laatste aspect is ten slotte alleen ambtelijk een indicatie gegeven.



Huidige situatie

Op het perceel aan de Sotaweg 14 en 16 staan in de huidige situatie twee woningen. Naast en achter de woningen is bedrijfsbebouwing aanwezig en een klein areaal aan oude en gedateerde kassen. De woning Sotaweg 14 is gedateerd en de bouwkundige staat is slecht. De staat van de achterliggende bedrijfsbebouwing en kassen is ook slecht te noemen. Het plangebied wordt omringd door glastuinbouwbedrijven.



Sotaweg 16 (links) en Sotaweg 14 (rechts)





Gevraagde situatie

Het initiële idee van de initiatiefnemer was om de woning Sotaweg 14 te saneren alsmede alle aanwezige bedrijfsbebouwing en kassen. Hiermee zou er 1700m² aan bebouwing verdwijnen. Hiervoor in de plaats zou een nieuwe woning gerealiseerd kunnen worden op de rooilijn van de huidige woning Sotaweg 14.

Tevens was het idee om een bijgebouw van 30 x 12 op te richten welke dienst zou doen als erfbebouwing ten behoeve van de woningen Sotaweg 14 en 16. Op de eerste verdieping van het bijgebouw werd inrichting als bed & breakfast beoogt. Om die reden vormde ook het bijgebouw onderdeel van het principeverzoek. Het bijgebouw kan vergunningvrij worden opgericht.



Na een eerste overleg met de gemeente heeft de initiatiefnemer zijn verzoek bijgesteld. Dit principeverzoek bespreekt de bestemmingsplanwijziging van Sotaweg 14 naar 'Wonen', de omzetting van Sotaweg 14 in een plattelandswoning en het oprichten van een bed & breakfast.

Toetsingskader Bestemmingsplan



Het vigerende bestemmingsplan is het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan De Baan en Sotaweg. De woning Sotaweg 16 heeft de bestemming 'Wonen' met bijbehorend bouwvlak. De woning Sotaweg 14 valt onder de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw'. Ook de overige bebouwing valt onder de agrarische bestemming. Het perceel valt aan de oostzijde deels onder de 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Concreet betekent dit dat bebouwing op een afstand van 100 tot 400 meter van de molen niet hoger mag zijn van 1/100 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen.

Conclusie

De initiatiefnemer wenst Sotaweg 14 om te zetten in de bestemming 'Wonen' of in een plattelandswoning. Voor het toevoegen van de bestemming 'Wonen' moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. Sotaweg is momenteel niet aangeduid als plattelandswoning in het vigerende bestemmingsplan. Om medewerking te verlenen aan een omzetting naar plattelandswoning dient de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plattelandswoning' te worden toegevoegd.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de omzetting van een bedrijfswoning in een plattelandswoning onder de volgende voorwaarden:

- a) er schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden waarbij de achterliggende gronden, waarop de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' ongewijzigd van toepassing blijkt, in zijn totaliteit zijn verkocht t.b.v. schaalvergroting of reconstructie;
- b) de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is;
- c) de ligging van de af te splitsen bedrijfswoning niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructies kunnen worden belemmerd;
- d) per glastuinbouwbedrijf tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig blijft;
- e) de af te splitsen kavel een maximum oppervlakte van 1.000 m² heeft;
- f) er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- g) het glastuinbouwbedrijf aantoonbaar functioneert als volwaardig agrarisch bedrijf.

Aan deze voorwaarden wordt niet voldaan. Er is niet langer sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf en de initiatiefnemer ziet geen mogelijkheden om achterliggende gronden in te zetten ten behoeve van glastuinbouw. Indien de initiatiefnemer dit initiatief door wil zetten, zal er een procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan moeten worden doorlopen.

Het is momenteel niet mogelijk om binnen de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' een bed & breakfast op te richten. Bij nieuwbouw dient er rekening te worden gehouden met de molenbiotoop. Er zijn voornamelijk geen goot- en bouwhoogtes met de gemeente gedeeld.

Landelijk beleid

Wet plattelandswoningen

De wet plattelandswoning is op 1 januari 2013 in werking getreden. Deze wet bevat een regeling voor agrarische bedrijven die niet gestopt zijn, maar waarvan de bedrijfswoning qua gebruik wordt afgesplitst. Deze voormalige bedrijfswoning wordt dan gezien als plattelandswoning en kan door derden, niet bij het bedrijf betrokken personen, worden bewoond. Met de Wet plattelandswoningen is wettelijk vastgelegd dat het planologisch regime (de agrarische bestemming) bepalend is voor de bescherming van de woning en niet het feitelijk gebruik als burgerwoning. Doordat de woning niet wordt beschermd tegen milieueffecten van het agrarisch bedrijf kunnen het bedrijf en de burgerwoning naast elkaar bestaan.

Voorwaarden voor omzetting naar een plattelandswoningen zijn:

- Er sprake is van een reëel agrarisch bedrijf.
Bij dit initiatief is geen sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.
- Er sprake is van een bestaande bedrijfswoning
De woning is opgericht omstreeks 1950. Er is geen omgevingsvergunning voor de bedrijfswoning terug te vinden, maar ook geen sloopverplichting. Indien er een omgevingsvergunning is afgegeven, is dit een bestaande bedrijfswoning.
- Er ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Dient nader te worden onderzocht.
- (Omliggende) bedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd
Dient nader te worden onderzocht.

Voorliggend initiatief voldoet niet aan alle voorwaarden.

Provinciaal beleid

De provincie geeft in het Omgevingsprogramma Zuid-Holland aan dat zij de vier kleinschalige glastuinbouwgebieden in Kaag en Braassem als duurzaam glastuinbouwgebied willen behouden. In de Omgevingsverordening Zuid Holland is opgenomen dat er binnen het glastuinbouwgebied glastuinbouwbedrijven en openlucht tuinbouwbedrijven worden toegelaten met de daarbij behorende voorzieningen en voorzieningen voor energieopwekking. Er mag geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de omvang en de bruikbaarheid van het glastuinbouwgebied. Provinciaal beleid vormt een belemmering voor dit initiatief, tenzij het de omzetting van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning betreft.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Gelet op het ingediende zal het aantal m² verharding niet in sterke mate toenemen. Als het verhard oppervlak met meer dan 500 m² toeneemt dient er 15% watercompensatie plaats te vinden.

Regionale Woonagenda

In de regionale woonagenda van Holland Rijnland staat aangegeven waar op dit moment qua woningtype de meeste vraag naar is. Het initiatief richt zich op een bestaande vrijstaande woning en de eventuele vervanging daarvan. De initiatiefnemer richt zich daarbij niet op huisvesting voor een in de regionale woonagenda genoemde doelgroep.

Omgevingsvisie

In het glastuinbouwgebied ligt de focus op glastuinbouwactiviteiten. Er is geen ruimte voor horeca, verblijfsrecreatie, evenementen, woningbouw en aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Het toevoegen van woningen en het oprichten van een bed & breakfast zijn om die reden niet mogelijk.

Richtlijn verblijfsaccommodaties en activiteiten intensieve en extensieve recreatiegebieden Kaag en Braassem (2012)

Het initiatief valt niet binnen het gebied dat de gemeente heeft aangewezen ten behoeve van recreatieve verblijven en activiteiten.

Gemeentelijk beleid

De gemeente speelt in op de Wet plattelandswoningen door deze regeling in de bestemmingsplannen op te nemen.

Conclusie

Het initiatief past niet binnen landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. In het glastuinbouwgebied dienen initiatieven bij te dragen aan het behouden en versterken van het duurzame glastuinbouwgebied. Het toevoegen van burgerwoningen en het mogelijk maken van andere activiteiten als recreatie zijn in dit gebied niet toegestaan. De provincie kan wel medewerking verlenen als het om een plattelandswoning gaat. In de huidige situatie voldoet de initiatiefnemer niet aan alle eisen om een omzetting naar plattelandswoning mogelijk te maken. Er is immers niet langer sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Haalbaarheid

	Geen belemmering ☒ Kan een belemmering vormen ☒ Vormt een belemmering ☒	
Ruimtelijk		
Bestemmingsplan	Er moet er een procedure voor een bestemmingsplanwijziging worden doorlopen om een omzetting naar burgerwoning mogelijk te maken..	☒
Stedenbouw	Stedenbouwkundige inpassing vormt geen onderdeel van dit principeverzoek. Dit principeverzoek heeft betrekking op bestaande bebouwing en eventuele vervanging daarvan.	☒
Functioneel		
Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	De situatie blijft ongewijzigd.	☒
Parkeren	De situatie blijft ongewijzigd.	☒
Privacy	De situatie blijft ongewijzigd.	☒
Bezonning	De situatie blijft ongewijzigd.	☒
Brandveiligheid	De situatie blijft ongewijzigd.	☒
Sociale veiligheid	De situatie blijft ongewijzigd.	☒
Inrichting openbare ruimte	De situatie blijft ongewijzigd.	☒
Milieu etc.		
Duurzaamheid		☒
Geurhinder	Dient nader te worden onderzocht en uitgewerkt.	☒
Geluidshinder	Dient nader te worden onderzocht en uitgewerkt	☒
Flora en fauna		☒
Bodem		☒
Archeologie		☒
Externe veiligheid		☒
Bedrijven en milieuzonering	Dient nader te worden onderzocht en uitgewerkt.	☒
Beleid		
Landelijk beleid	Voldoet niet aan alle voorwaarden voor omzetting naar een plattelandswoning.	☒
Provinciaal beleid	Provinciaal beleid vormt een belemmering, tenzij het initiatief omzetting naar een plattelandswoning betreft.	☒
Beleid hoogheemraadschap		☒
Regionale Woonagenda		☒

Omgevingsvisie	Vormt een belemmering voor het oprichten van een woning en bed & breakfast, maar niet specifiek voor gebruik als plattelandswoning.	
----------------	---	---

Conclusie

Er is een principeverzoek ingediend voor Sotaweg 14 in Roelofarendsveen. De initiatiefnemer vraagt de gemeente om voor Sotaweg 14 de aanduiding 'plattelandswoning' op te nemen of gebruik als burgerwoning toe te staan. Tevens is dit principeverzoek het eerdere verzoek om een bed & breakfast op te richten besproken.

Om medewerking te verlenen aan dit initiatief dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Er wordt momenteel niet aan alle in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden voldaan. Het initiatief vindt geen aansluiting bij de in provinciaal beleid en gemeentelijk opgenomen beleidskeuzes voor het glastuinbouwgebied. Het oprichten van een plattelandswoning is wel mogelijk, maar ook hier wordt terughoudend mee omgegaan. Er wordt niet aan alle criteria gesteld in de Wet plattelandswoningen voldaan.

Ruimtelijk gezien verandert er weinig aan de situatie. Er zal sprake zijn van het saneren van bedrijfsbebouwing en kassen en in een later stadium kan er door middel van sloop-nieuwbouw een nieuwe woning worden opgericht. Dit principeverzoek richt zich allereerst op de vraag of de huidige woning als plattelandswoning dan wel burgerwoning kan worden aangemerkt. Ten tijde van de aanvraag voor het oprichten van een nieuwe woning dient er te worden gekeken of er sprake is een goede ruimtelijke inpassing.

Beleidsmatig gezien is dit initiatief niet wenselijk. Het college wordt geadviseerd om een negatieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van omzetting naar een burgerwoning en het oprichten van een bed & breakfast. Gezien de huidige staat van de bebouwing wordt afgeraden mee te werken aan toevoegen van de aanduiding 'plattelandswoning'. Het is aannemelijk dat de woning op korte termijn wordt gesloopt en ter vervanging een nieuwe plattelandswoning wordt opgericht. Indirect wordt er zo meegewerkt aan het toevoegen van een nieuwe woning in glastuinbouwgebied.