

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders

d.d. 11 januari 2022

agendapunt:

Onderwerp	Principeverzoek Sotaweg 14 en 16, Roelofarendsveen	
Zaaknr.	42037	
Datum	3 januari 2022	
Vorbereid door		Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer	
Financiële gevolgen / dekking	geen	
Bijlage(n)	• Uitwerking principeverzoek	
Openbaar	ja	
Gemeenteraad	nee	
Beslisputen	Het realiseren van een burgerwoning, plattelandswoning en het oprichten van een bed&breakfast op Sotaweg 14 te Roelofarendsveen onwenselijk vinden.	
Samenvatting	De initiatiefnemer heeft het voornemen om een nieuwe woning op te richten ter hoogte van Sotaweg 14. Om hieraan medewerking te verlenen, dient de huidige woning Sotaweg 14 te worden aangeduid als plattelandswoning of als burgerwoning. Sotaweg 14 is echter wegbestemd bij een eerdere herziening van het bestemmingsplan. In een nieuw op te richten loods wil de initiatiefnemer een bed & breakfast oprichten. Daar ziet de initiatiefnemer na een eerste overleg vanaf. Het college wordt geadviseerd om een negatieve houding aan te nemen ten opzichte van het initiatief.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
A. Heijstee-Bolt			
F.M. Schoonderwoerd			
P.C. van der Wereld			
Y. Peters-Adrian			
I.A.A. van der Meer			
A.J.E. van der Werf-Bramer			

Besluit d.d. 11 januari 2022

Conform besloten



Inleiding

Op 26 maart 2021 is er een principeverzoek ingediend met de vraag of de gemeente wil meewerken aan een wijzigingsplan voor Sotaweg 14, Roelofarendsveen. Gevraagd wordt om de huidige woning Sotaweg 14 aan te duiden als plattelandswoning of een burgerwoning. De initiatiefnemer heeft aangegeven tevens een bed&breakfast op te willen richten in een bijgebouw.

Wat willen we bereiken

Het behoud en doorontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit staat hierbij voorop.

Onderbouwing

Bestemmingsplan

De initiatiefnemer wenst Sotaweg 14 om te zetten in de bestemming 'Wonen' of in een plattelandswoning. Er moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen om de woning de bestemming 'Wonen' te geven. Om medewerking te verlenen aan een omzetting naar plattelandswoning dient de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - plattelandswoning' te worden toegevoegd. Hiertoe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Er wordt niet voldaan aan alle gestelde voorwaarden. Voor het toevoegen van de aanduiding dient om die reden ook een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Het bestemmingsplan laat gebruik als bed & breakfast momenteel niet toe. De initiatiefnemer heeft inmiddels afgezien van het toevoegen van een recreatieve functie aan het perceel.

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 niet toegestaan in glastuinbouwgebied. De provincie staat ietwat positiever tegenover gebruik als plattelandswoning. In de huidige situatie wordt niet aan alle voorwaarden voor omzetting van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning voldaan.

Voorgeschiedenis

De woning Sotaweg 14 is opgericht in 1950. In 1999 heeft de toenmalige eigenaar een vergunning aangevraagd voor de bouw van een nieuwe woning (Sotaweg 16). Uit oude stukken blijkt dat de aanvrager de oude woning (Sotaweg 14) in het vervolg zou gaan inzetten als kantine en als kantoor. De architect gaf destijds aan dat de oude woning zou gaan dienen als bergruimte.

Ten tijde van de vergunningaanvraag ontstond twijfel of dit wellicht gezien moest worden als een manier om een tweede bedrijfswoning op te richten. Men wilde zeker weten dat de oude woning buiten gebruik zou worden gesteld. De eigenaar diende een verklaring af te geven waarin hij aangaf dat de oude bedrijfswoning niet langer als woning in gebruik zou blijven. Er diende 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. De toenmalige eigenaar heeft een dergelijke verklaring getekend, maar er is nooit een verbouwingsplan voor Sotaweg 14 met de gemeente gedeeld.

De initiatiefnemer van dit principeverzoek heeft het perceel in 2004 overgenomen. Bij een bestemmingsplanherziening in 2005 is door de initiatiefnemer aangegeven dat het perceel geen agrarische functie meer kon vervullen. Hierop volgend heeft er een onafhankelijk agrarisch deskundigenadvies plaatsgevonden. In dit advies werd geconcludeerd dat de (bedrijfs)woning aan de Sotaweg 16 geen agrarische functie meer kon vervullen. Naar aanleiding van dit advies heeft Sotaweg 16 de bestemming woondoeleinden gekregen. De overige gronden behielden de agrarische bestemming.

Bij de herziening van het bestemmingsplan Baan en Sotaweg in 2017 heeft de initiatiefnemer aangegeven dat er al twaalf jaar een derde woont op Sotaweg 14. Op het verzoek om de woning om te zetten naar een burgerwoning heeft de gemeente geen gevolg gegeven. Reden hiervoor is dat in de bouwvergunning voor de burgerwoning op nummer 16 is opgenomen dat de bedrijfswoning op nummer 14 moest worden wegbestemd.

Aangenomen kan worden dat Sotaweg 14 sinds 2004 wordt bewoond. Er is in die periode nimmer gehandhaafd door de gemeente. Het op 15 februari 2005 vastgestelde bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg' gaf weer dat er ten hoogste van Sotaweg 14 geen bedrijfswoning mogelijk was. Het vigerende, op 9 november 2017 in werking getreden, bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg' laat binnen de bestemming 'Agrarisch-Glastuinbouw' het bestaande aantal legale of reeds vergunde bedrijfswoningen toe.

In de huidige juridische situatie past de woning Sotaweg 14 in het bestemmingsplan, mits het inderdaad gaat om een vergunde woning waar geen sloopverplichting voor is afgegeven. Dat er nimmer is gehandhaafd op de vergunningvoorwaarde geeft de indruk dat de gemeente geen rechtgevolg aan de voorwaarde heeft willen geven.

Bij het verzoek om Sotaweg 14 om te zetten in een (plattelands)woning 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 vergunningvoorwaarde te acteren. Indien er medewerking wordt verleend aan het aanduiden van Sotaweg 14 als (plattelands)woning, wordt de woning gelegaliseerd en kan er door middel van sloop-nieuwbouw een nieuwe woning worden opgericht.

De afgelopen jaren zijn er meerdere gesprekken gevoerd met de gemeente over de situatie op het perceel. Naast het verzoek tot omzetting van Sotaweg 14 naar een (plattelands)woning blijft de initiatiefnemer op zoek naar een passende invulling voor achterliggende gronden.

Momenteel is er een inventarisatie gaande van de Floraweg-Geestweg en een ontwerpend onderzoek naar een gebiedsgerichte aanpak voor de Baan-Sotaweg. Hierbij wordt de toekomstbestendigheid van het glastuinbouwgebied bekeken. Door voortschrijdend inzicht kan het zijn dat er op termijn meer mogelijk is aan de Sotaweg. De initiatiefnemer heeft contact gezocht met Greenport, maar hier is niets uitgekomen. Zodoende wordt Sotaweg 14 niet meegenomen bij integrale plannen voor De Baan en Sotaweg.

Reactie Glastuinbouw Nederland, Greenport Aalsmeer en Stichting Platform Tuinbouw Veenstreek
Initiatieven binnen duurzame glastuinbouwgebieden waarbij een bestemmingsplanwijziging benodigd is, worden volgens afspraak voorgelegd aan Glastuinbouw Nederland, Greenport Aalsmeer en Stichting Platform Tuinbouw Veenstreek. Onderstaand hun gezamenlijke reactie op dit initiatief.

Ons advies is om nu geen medewerking te verlenen aan het 'principeverzoek Sotaweg 14 en 16, Roelofarendsveen' zoals ons toegestuurd per mail. Reden daarvoor is dat dit gebied een glastuinbouwgebied is (zie de Omgevingsverordening Zuid Holland, geconsolideerd d.d. 07-08-2021 en het bestemmingsplan De Baan en Sotaweg d.d. 09-11-2017) en nieuwe ontwikkelingen in dit gebied de huidige en toekomstige tuinbouwactiviteiten niet moeten belemmeren. Dit is wel het geval bij de voorgestelde planontwikkeling, omdat een woonbestemming vanwege de beschermingsregels beperkend is voor tuinbouwactiviteiten. Dit geldt ook voor plattelandswoningen, omdat het niet gelden van beschermingsregels alleen van toepassing is op de inrichting waartoe de woning behoort (en dus niet van toepassing is op omliggende bedrijven).

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Ruimtelijk gezien verandert er weinig aan de situatie. Er zal sprake zijn van het saneren van bedrijfsbebouwing en kassen en Sotaweg 14 blijft aanwezig. 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.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen actieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Aanvrager	Collegebesluit	Brief	z.s.m.

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad hoeft niet betrokken te worden.

Integraliteit

Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder en het resultaat van dit overleg is conform advies. Het advies is akkoord bevonden door de afdelingsmanager en de teamleider.