

Vooraf gestelde vragen door raadsleden

Vergadering d.d. : 6 mei 2024
 Soort vergadering : Hoorzitting
 Nummer agendapunt : 6
 Titel agendapunt : Bestemmingsplan 'Sotaweg 14, Roelofarendsveen'.

Datum: 2 mei 2024	Fractie: D66	Vraag 1: Hoe verhouden genoemde 10 en 14 meter afstand van woningen tot kassen zich tot de bij het visie op De Baan-Sotaweg genoemde 30 meter?
		Antwoord: In de huidige situatie valt het algehele gebied qua milieuzonering onder 'gemengd gebied'. Onder gemengd gebied wordt een gebied met een matige tot sterke functiemenging verstaan. Deze beschrijving is passend gezien er afwisselend sprake is van bedrijfs-, plattelands- en burgerwoningen en glastuinbouwactiviteiten. Hierbij wordt een richtafstand van 10 meter gehanteerd. Met de Visie Baan Sotaweg is de inzet om de glastuinbouwactiviteiten te centreren en een woonlint te laten ontstaan. Hierbij worden de functies van elkaar gescheiden. Het woonlint met enkel burgerwoningen valt dan qua milieuzonering te classificeren als 'rustige woonwijk', dat wil zeggen een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er bij een dergelijk omgevingstype vrijwel geen andere functies dan wonen voor en langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Hierbij geldt een richtafstand van 30 meter. In het bestemmingsplan Sotaweg 14, Roelofarendsveen wordt rekening gehouden met de huidige wet- en regelgeving en zodoende met een richtafstand van 10 meter. Specifiek bij kassen wordt een afstand van 14 meter aangehouden, zodat er een mogelijkheid blijft voor het vergunningvrij realiseren van een uitbouw in het achtererfgebied

Datum: 2 mei 2024	Fractie: D66	Vraag 2: Bij de aanvraag voor het realiseren van een woning aan Sotaweg 16 stelde de gemeente als voorwaarde een verbouwingsplan voor Sotaweg 14 waaruit moest blijken dat er geen woonfunctie meer bestond. Dit roept enkele vragen op: ○ Op welke wijze en wanneer worden vergunningsvoorwaarden vanuit de gemeente opgevolgd en gecontroleerd? ○ Op welk moment werd de gemeente - ergens in de afgelopen 25 jaar - bekend met het niet toegestane woongebruik? ○ Heeft op enig moment de (toenmalige of huidige) eigenaar van Sotaweg 14 en/of 16 zich actief gemeld over het woongebruik
-------------------------	-----------------	--

		van Sotaweg 14 anders dan de in het raadsvoorstel genoemde momenten?
		Antwoord: Het toevoegen van voorwaarden en voorschriften gebeurt bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Wanneer het initiatief is gerealiseerd en de vergunninghouder dit meldt aan de gemeente door middel van een gereedmelding, voert de gemeente een controle uit op hetgeen gerealiseerd is. Wanneer de vergunning of de voorschriften daarvan niet worden nageleefd, kan hierop worden gehandhaafd om naleving af te dwingen. In dit geval is er gewerkt met een eenzijdige verklaring van vergunninghouder d.d. 12 mei 1999, dat de oude woning twee weken na het gereedkomen van de nieuwe woning niet meer als woning in gebruik zal worden gehouden. Dit betreft een privaatrechtelijke verklaring. Nadien is, blijkt uit een memo d.d. 16 april 2008, de situatie juridisch nader geanalyseerd en werd gesteld dat aan de voorwaarde in praktijk minder betekenis toekomt dan destijds waarschijnlijk was beoogd. De vergunninghouder diende een verbouwingsplan in te dienen waaruit zou blijken dat de oude bedrijfswoning aan de woonfunctie werd onttrokken. Hieruit volgde geen letterlijke (ver)bouwplicht. Voor wat betreft officiële contactmomenten met de gemeente: <u>2005</u> In januari 2005 is door de huidige eigenaar een bouwaanvraag ingediend voor Sotaweg 14 te Roelofarendsveen. Er is in maart 2005 een vergunning afgegeven voor het veranderen van 'gevelaanzichten van een schuur'. Tijdens de ter inzage legging van ontwerpbestemmingsplan De Baan en Sotaweg in mei 2005 heeft de huidige eigenaar een zienswijze ingediend. De reclamant heeft naar eigen zeggen gepoogd actieve agrarische bedrijfsvoering in stand te houden. Aangezien dat laatste niet meer haalbaar blijkt te zijn is indiener van de zienswijze voornemens de nog resterende bedrijfsgronden op termijn te verkopen en heeft hij verzocht de aanwezige bedrijfswoning, bekend als Sotaweg 16, in het kader van het ontwerpbestemmingsplan te laten ombestemmen naar de bestemming woondoeleinden. De Agrarische Beoordelingscommissie adviseerde dat de woning aan de Sotaweg nummer 16 geen agrarische functie meer kan vervullen en dat omzetting in de bestemming woondoeleinden geen hinder oplevert voor de omliggende bedrijven. In het bestemmingsplan De Baan en Sotaweg, vastgesteld in 2005, is Sotaweg 16 als burgerwoning bestemd. De locatie Sotaweg 14 bleef als 'Glastuinbouw' aangemerkt. In het bestemmingsplan werd destijds gewerkt met een arcering die aangaf bedrijfswoningen waren toegestaan. Deze arcering is weggelaten

		ter hoogte van Sotaweg 14. De woning is zodoende wegbestemd in het bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg' dat in 2005 werd vastgesteld. In de memo d.d. 16 april 2008 kwam men tot de conclusie dat uit overgangsrechtelijke bepalingen zou volgen dat het gebruik als woning mocht worden voortgezet. Het overgangsrecht is een regeling in bestemmingsplannen die erin voorziet dat oude situaties, die ten tijde van een vorige bestemmingsplan al bestonden, maar die in strijd zijn met het daarop volgende bestemmingsplan, mogen blijven bestaan. Het overgangsrecht heeft als doel bij de invoering van nieuwe bestemmingsregels, bescherming te bieden aan gevestigde belangen of verkregen rechten. Het overgangsrecht is in principe bedoeld als uitsterfconstructie. De gedachte daarachter is dat een ongewenste situatie in beginsel tijdens de periode waarvoor het bestemmingsplan geldt, wordt beëindigd. <u>2016</u> De huidige eigenaar heeft in 2016 een zienswijze ingediend op het (voor)ontwerpbestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg'. Daarin geeft hij aan dat woning in het voorontwerpbestemmingsplan woning Sotaweg 14 niet als burgerwoning is bestemd. Hij geeft aan graag te zien dat aan deze woning de status van burgerwoning wordt toegekend. Hij heeft achterliggende gronden te koop aangeboden aan de direct omliggende bedrijven. Deze hebben aangegeven geen interesse te hebben. De eigenaar vraagt of het achterliggende perceel eventueel ingezet kan worden ten behoeve van waterberging. De beantwoording hierop luidde: <i>'Om de burgerwoning Sotaweg 16 te kunnen bouwen is in de bouwvergunning voor Sotaweg 16 een vergunningsvoorwaarde opgenomen dat de bedrijfswoning Sotaweg 14 zal worden wegbestemd. Dit is ook destijds als zodanig ingetekend op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan (de arcering voor het toestaan van bedrijfswoningen ontbreekt op de locatie Sotaweg 14). Aan het verzoek van reclamant wordt dan ook geen gevolg gegeven.'</i> Er is geen gevolg gegeven aan de wens om Sotaweg 14 als burgerwoning te bestemmen. De opmerking met betrekking tot waterbergingscapaciteit is voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg' (2017) stelt dat ter hoogte van Sotaweg 14 het aantal legale of reeds vergunde bedrijfswoningen zijn toegestaan.
--	--	---

Datum: 2 mei 2024	Fractie: D66	Vraag 3: Welke consequenties zou het college alsnog kunnen verbinden aan het niet-naleven van de vergunningsvoorschriften uit 1999? Welke overwegingen hebben daarin plaatsgevonden?
		Antwoord:

	Er ligt momenteel een bestemmingsplan voor waarvoor een ruimtelijke procedure is gevolgd. De handhavingskwestie staat vandaag niet ter discussie. Er is bij een handhavingstraject sprake van een andere procedure waarbij onder andere dient te worden gekeken naar de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, jurisprudentie en de vraag of handhaven niet onevenredig is. Er kan om die reden niet zonder meer antwoord worden gegeven op de vraag. In afwachting van de Visie Baan Sotaweg is er in de afgelopen periode niet handhavend opgetreden in het betreffende gebied. De gemeente blijft met name acteren op handhavingsverzoeken die worden ingediend. Voor de locatie Sotaweg 14 is geen handhavingsverzoek ingediend. Met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Sotaweg 14 in Roelofarendsveen is er een situatie ontstaan waarbij concreet zicht is op legalisatie. In een dergelijk geval is het waarschijnlijk dat op korte termijn geen sprake meer zal zijn van een strijdigheid met het bestemmingsplan. Handhaving is dan niet aan de orde.
--	--