

Raadsavond	3 april 2023
Zaaknummer	500698
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Vorbereid door	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Onderwerp	Bestemmingsplan Sotaweg 31

Beslisapunten

Besluiten tot:

1. Het bestemmingsplan Sotaweg 31 vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de bedrijfswoning aan de Sotaweg 31 om te zetten naar een plattelandswoning.

Wat gaan we daarvoor doen

Het plan gaat over het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

Inleiding

Het plan gaat over het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Een bedrijfswoning mag enkel bewoond worden door de persoon die op locatie ook een bedrijf voert. Als er iemand in een bedrijfswoning woont, maar geen binding heeft met het bedrijf mag die persoon daar feitelijk gezien niet wonen. Een plattelandswoning mag door iedereen bewoond worden, maar blijft planologisch wel onderdeel uitmaken van het bedrijf waar het ooit bij heeft gehoord. Het bestemmingsplan De Baan en Sotaweg biedt een wijzigingsbevoegdheid om een bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. De omzetting voldoet echter niet aan de daarin gestelde voorwaarden. In dit kader wordt de omzetting door middel van een bestemmingsplanprocedure mogelijk gemaakt.

Onderbouwing

De Sotaweg 31 maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan de Baan-Sotaweg.



De ondergelegen woningen hebben een woonbestemming:



Het college staat op basis van haar werkwijze van de afgelopen jaren positief tegen het voeren van de wijzigingsprocedure mits de initiatiefnemer kan voldoen aan de vereisten die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

Aan bijna alle wijzigingsvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan. Zo heeft in het verleden schaalvergroting of reconstructie plaatsgevonden; Het oorspronkelijke tuindersbedrijf, waar de betreffende woning toebehoorde, is opgeknipt en verkocht aan diverse naburige bedrijven die daarmee schaalvergroting hebben gerealiseerd. De achter de woning liggende gronden zijn over de jaren gereconstrueerd tot onder andere kantoor, laboratorium en overige onderzoeksfaciliteiten van NAK-tuinbouw. De woning is voor dit bedrijf echter niet benodigd voor een goede bedrijfsvoering en voor dit bedrijf daarom weinig interessant, getuige ook de verkoop van de woning aan de initiatiefnemer. De bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' is nog steeds van toepassing op het bedrijf.

Door de ligging tussen de woning van Sotaweg 33 en het onderzoekscentrum kent het perceel geen aansluiting op agrarische gronden meer. De agrarische functie van de bedrijfswoning is daarmee niet langer noodzakelijk. Doordat de woning direct aan de Sotaweg ligt, is de ligging niet zodanig dat er belemmeringen optreden in geval van toekomstige reconstructies op het naastgelegen perceel. Er kan bij eventuele reconstructies immers voldoende afstand tot de woning aangehouden worden.

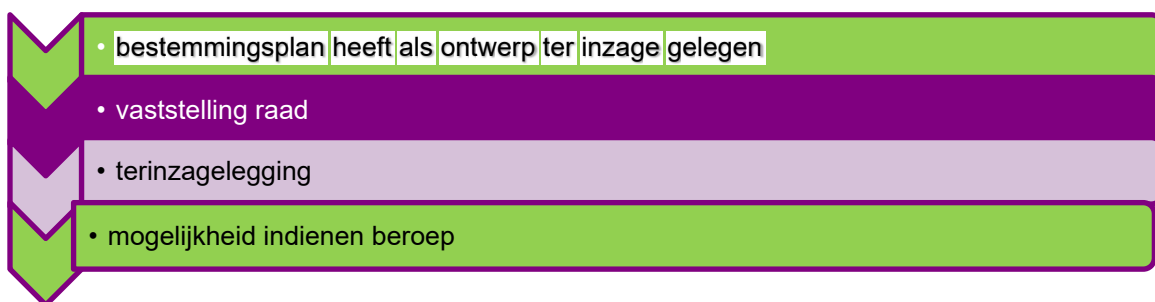
De reden dat deze omzetting van bedrijfswoning naar plattelandswoning niet in de wijzigingsvoorwaarden past is dat NAK-tuinbouw geen eigen bedrijfswoning heeft. Er blijft derhalve bij het bedrijf die de achterliggende gronden van Sotaweg 31 heeft opgekocht geen bedrijfswoning aanwezig, hetgeen wel een voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid betreft. Slechts om deze reden dient een bestemmingsplanprocedure te worden gevoerd. Immers, als niet aan de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan is het college niet bevoegd deze procedure toe te passen en dient de omzetting voorgelegd te worden aan de gemeenteraad middels een bestemmingsplan.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdslijn



Risico's

De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemers.

Regio

Niet aan de orde

Duurzaamheid

Niet aan de orde

Evaluatie
Niet aan de orde

Roelofarendsveen, 6 december 2022,
Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
R. van Zijl A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

bestemmingsplan

- a. Toelichting
- b. Regels
- c. Verbeelding
- d. Bijlagen