

Raadsavond	28 augustus 2017
Registratienummer	17.076
Portefeuillehouder	H.R. Haarman
Opsteller	V. Platteeuw, 458, vplatteeuw@kaagenbraassem.nl
Onderwerp	Bestemmingsplan De Baan en Sotaweg

Beslispunten

1. het bestemmingsplan 'De Baan en Sotaweg' vast te stellen;
2. de nota beantwoording zienswijzen vast te stellen;
3. geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

Dat inwoners en bedrijven beschikken over een actueel bestemmingsplan.

Wat gaan we daarvoor doen

Het bestemmingsplan vaststellen.

Inleiding

Met vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de glastuinbouw in dit gebied prioriteit heeft en ontwikkelingen niet gerelateerd aan de glastuinbouw dan ook niet wenselijk zijn.

Onderbouwing

Het gebied De Baan en Sotaweg is in de provinciale structuurvisie en Verordening Ruimte 2014 aangewezen als glastuinbouwconcentratiegebied. De ontwikkeling van glastuinbouw heeft daarmee prioriteit. Ten tijde van de voorontwerpfase hebben gedeputeerde staten een inspraakreactie ingediend inhoudende dat alle ontwikkelingen die niet in het belang zijn van de glastuinbouw en daarmee niet passend zijn binnen de kaders van artikel 2.1.5 lid 1 van de Verordening Ruimte 2014 onwenselijk zijn. Mede gelet op het feit dat gebleken is dat er in het gebied vraag is naar grondposities en dit het aanbod in het gebied ruim overstijgt, heeft het college in de ontwerpfase van het bestemmingsplan op basis van het overgrote deel van de door de provincie ingediende inspraakreactie aangepast. Dat betekent dat ontwikkeling van glastuinbouw de eerste prioriteit heeft en dat stedelijke functies dan wel uitbreiding van een rechte bestaande stedelijke functie in dit gebied haaks staan op dit uitgangspunt en daarmee ook geen wenselijke ontwikkelingen zijn.

Tijdens de ontwerpfase van het bestemmingsplan bestond er echter nog geen overeenstemming over de mogelijkheid tot het oprichten van 'stenen' bebouwing (dit is bebouwing dat niet onder glas geschaard kan worden) in het glastuinbouwgebied ten behoeve van de glastuinbouw. Op voorschrijven van de provincie is in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt tussen stenen bebouwing die gericht is op kweek dan wel overige activiteiten. De regels en plantoelichting zijn naar aanleiding van de ingediende zienswijze door GS zodanig aangepast dat de richtwaarde van 15% voor overige bebouwing bij recht is toegestaan. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid tot 50% mag slechts worden toegepast voor zover dit stenen bebouwing betreft die gericht is op kweekactiviteiten. Kweek is in het bestemmingsplan zodanig gedefinieerd dat de teelt van bloemen en planten met de hierbij behorende onlosmakelijke bedrijfsactiviteiten zoals opslag van eigen kweekproducten, binden van eigen gekweekte bloemen en verkoop gereedmaken van eigen producten daaronder zijn geschaard. De definitie van kweek heeft in overleg met Platform Tuinbouw en Veenstreek invulling gekregen.

Voor Glastuinbouw-onderzoekcentrum heeft de provincie eveneens een zienswijze ingediend en gesteld dat een richtwaarde moet worden opgenomen voor stenen bebouwing ten behoeve van kweek en ten behoeve van overige activiteiten. Naar aanleiding van deze zienswijze is in het bestemmingsplan naast artikel 3 ook in artikel 4 voormelde systematiek opgenomen: er is een onderscheid gemaakt tussen stenen bebouwing die gericht is op kweek dan wel overige activiteiten. De regels en plantoelichting zijn naar aanleiding van deze zienswijze zodanig aangepast dat de richtwaarde van 15% voor overige bebouwing bij recht is toegestaan. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid tot 50% mag slechts worden toegepast voor zover dit stenen bebouwing betreft die noodzakelijk is ten behoeve van de aanwezige kwekerij-activiteiten. Naktuinbouw heeft medegedeeld in te kunnen stemmen met deze wijzigingen.

Door het Platform Tuinbouw en Veenstreek is een verzoek gedaan om de huisvesting van arbeidsmigranten niet slechts toe te staan in bestaande bedrijfswoningen maar ook in leegstaande bedrijfspanden en nieuwbouw van tijdelijke units. Binnen deze gemeente wordt het belang van huisvesting van arbeidsmigranten gezien. Huisvesting van arbeidsmigranten in leegstaande bedrijfspanden kan zorgen voor minder verpaupering van het glastuinbouwgebied en daarmee de glastuinbouw versterken. Echter, in kwestie is sprake van een overwegend conserverend bestemmingsplan. In beginsel wordt uitsluitend bestaand legaal gebruik van gronden en opstallen vastgelegd. Het uitbreiden van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van arbeidsmigranten in bestaande leegstaande bedrijfspanden betreft in planologisch opzicht een nieuwe ontwikkeling. Een dergelijk verzoek gaat, gelet op het feit dat er sprake is van een conserverend plan, de doelstelling van het plan te buiten. Bovendien bevindt dit plan zich in een fase waarin het ontwerpbestemmingsplan reeds ter inzage heeft gelegen zodat bewoners binnen het plangebied niet op de uitbreiding van de binnenplanse afwijking hebben kunnen reageren. Ook heeft

de provincie ambtelijk laten weten dat een uitbreiding van deze binnenplanse afwijking strijdig zou zijn met de Verordening Ruimte 2014 en in dat geval een ontheffing van GS nodig is. Gelet op het hiervoor overwogene wordt in dit stadium dan ook aan het verzoek van reclamant geen gevolg gegeven.

Locatie De Baan 26:

Voor de locatie De Baan 26 geldt dat een deel van dit perceel in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Woondoeleinden' had en in de ontwerpfase abusievelijk de bestemming 'Glastuinbouw' heeft gekregen. Ambtelijk is deze fout hersteld. Aanvullend is, zoals in 2015 aan reclamant ook schriftelijk is toegezegd, op de bestaande woonbestemming een tweede bouwvlak voor een woning ingetekend.

Uitvoering

Kosten

Mogelijk planschade gelet op de beperkingen in dit bestemmingsplan gelet op de door de provincie gehanteerde richtwaarde van 15% voor stenen bebouwing.

Participatie en tijdljn

Het bestemmingsplan wordt tezamen met de ingediende zienswijzen en de nota beantwoording zienswijzen voorgelegd aan de raad om vast te stellen.



Risico's

Mogelijk planschade gelet op de beperkingen in dit bestemmingsplan gelet op de door de provincie gehanteerde richtwaarde van 15% voor stenen bebouwing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 25 juli 2017

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,	
de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
M.E. Spreij	mr. K.M. van der Velde-Menting

Bijlagen behorend bij het voorstel

Bestemmingsplan De Baan en Sotaweg:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Nota beantwoording zienswijzen

Bijlagen ter inzage

Geen