

Onderwerp	Conceptverzoek Floraweg 65, Roelofarendsveen					
Zaaknr.	639132					
Datum B&W-vergadering	7 mei 2024					
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian					
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal					
Beslisapunten	1.Het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Floraweg 65 in Roelofarendsveen in principe wenselijk te vinden, onder de volgende voorwaarden; a. Het af te splitsen woonkavel dient maximaal 1000m² te zijn; b. De achterliggende gronden dienen bestemd te blijven voor de agrarische glastuinbouwfunctie; c. Voldaan dient te worden aan de voorwaarden uit de voormalige wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.1.) van het bestemmingsplan ‘Geestweg en Floraweg’; d. Er dient nader onderzoek gedaan te worden naar het aspect bedrijven en milieuzonering ten aanzien van het omzetten van de woning. 2. Indiener te verplichten de omwonenden en andere belanghebbenden op de hoogte te stellen van de voorgenomen ontwikkeling en een terugkoppeling te geven van de reacties van omwonenden/belanghebbenden waarin wordt aangegeven welke invloed de reacties op het initiatief hebben (gekrege).					
Samenvatting	De initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Het college neemt een positieve grondhouding aan ten opzichte van het initiatief, maar stelt tegelijk wel een aantal voorwaarden.					
Financiële gevolgen / dekking	Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.					
Openbaarheid voorstel/besluit	Tijdelijk niet openbaar tot 14 mei 2024					
Bijlage(n)			Openbaarheid			
			O	TNO	NAO	G
	- Formulier intaketafel - Bewonersbrief		X		X	
Gemeenteraad	N.v.t.					

Inleiding

Op 3 april 2024 is er een conceptverzoek binnengekomen voor de locatie Floraweg 65. Gevraagd wordt om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

Wat willen we bereiken

De feitelijke en planologische situatie met elkaar in overeenstemming brengen, waarbij er op het achterliggende land nog ruimte blijft voor teeltactiviteiten.

Argumenten

Voorgeschiedenis

Voor deze locatie is door Glastuinbouw Nederland een handhavingsverzoek ingediend. Op dit handhavingsverzoek is nog geen besluit genomen. Voorliggend conceptverzoek zal gevolgen hebben voor het betreffende handhavingsverzoek. Namelijk bij een positief besluit van het college zal de initiatiefnemer aan de slag gaan met het voorbereiden van een buitenplanse omgevingsplan activiteit (vergunning) om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Daarmee wordt een eerste stap richting legalisatie gezet t.a.v. de bedrijfswoning. Het is dan ook niet aannemelijk dat op dat onderdeel van het handhavingsverzoek handhavend zal worden opgetreden. De mogelijkheid bestaat wel dat de verzoeker om handhaving zich niet kan vinden in legalisatie en tegen een positief besluit op een definitieve aanvraag bezwaar zal indienen. Kans is echter ook aanwezig dat de verzoeker om handhaving juist uit was op legalisatie en er dus geen bezwaar zal volgen.

Bestemmingsplan

Voor de locatie Floraweg 65 moet er worden gekeken naar het voormalige bestemmingsplan Geestweg en Floraweg. In het bestemmingsplan is zowel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning als naar een plattelandswoning (artikel 3.7.1. en artikel 3.7.3.). Voormalige wijzigingsbevoegdheden kunnen onder de Omgevingswet worden vergund als binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit is geregeld in artikel 22.32 van de bruidsschat. Echter als de aanvraag geen betrekking heeft op bouwen, maar op functiewijziging dan is artikel 22.32 van de bruidsschat niet van toepassing. De functiewijziging zal dus via een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) moeten worden vergund. Het verzwaaard adviesrecht van gemeenteraad zal niet van toepassing zijn op deze aanvraag.

Beleid

In het provinciale omgevingsbeleid (visie, programma en verordening) is het gebied van de Geestweg en Floraweg aangemerkt als duurzaam-glastuinbouwgebied. Vanuit de provinciale omgevingsverordening is het niet zondermeer mogelijk om een bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Echter geeft artikel 7.54 hier wel in enige mate ruimte voor. Vanuit de praktijk wordt ook gezien dat de provincie niet ageert tegen plannen waarbij bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar plattelandswoningen al dan niet burgerwoning. Vanuit het provinciale beleid valt er dus geen zwaarwegende belemmering te verwachten.

In de omgevingsvisie van de gemeente wordt het gebied ook aangemerkt als glastuinbouwgebied. Echter de omgevingsvisie dwarsboomt niet het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning.

In 2022 is er een lijn uitgezet door het college om te beoordelen of er sprake kan zijn van omzetting. Deze lijn is uitgezet, omdat de afgelopen jaren door bewoners met regelmaat wordt gevraagd of hun bedrijfswoning kan worden omgezet. Gelet op deze lijn zou er gekeken moeten worden of het mogelijk is

om de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning middels een BOPA. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat het achterliggende deel beschikbaar blijft voor teeltactiviteiten en dat de af te splitsen woonkavel niet groter wordt dan 1000m².

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Qua stedenbouwkundige opzet zal er weinig veranderen. De woning krijgt planologisch gezien een andere functie, maar dit is niet fysiek zichtbaar. Qua parkeren en ontsluiting zal de bestaande situatie ook niet wijzigen.

Vanuit het bredere aspect milieu wordt geadviseerd om goed te kijken naar het bedrijf en de bijbehorende activiteiten van Floraweg 63. De burgerwoning mag hier geen belemmering voor vormen. Ook zal er naar de achterliggende gronden gekeken moeten worden, zodat deze bruikbaar blijven voor teeltactiviteiten. Hier zal nader onderzoek gedaan moeten worden.

Het college wordt geadviseerd om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het conceptverzoek, maar daar gelet op het bovenstaande wel voorwaarden aan te verbinden.

Kanttekeningen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is er natuurlijk altijd een kans dat omwonenden zich niet kunnen vinden in de voorgenomen ontwikkeling.

Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden.

Duurzaamheid

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

Participatie en inspraak

Er heeft in deze fase nog geen participatie plaatsgevonden. Bij een positieve grondhouding op het principeverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden kort na het besluit op de hoogte te stellen van de plannen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de opgestelde bewonersbrief.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Regio

Er zijn geen relevante aspecten vanuit regionaal beleid waaraan getoetst moet worden.

Communicatie

De initiatiefnemer van het principeverzoek wordt zo snel mogelijk op de hoogte gesteld van het collegebesluit. Vanuit de gemeente wordt er verder niet actief gecommuniceerd over de beoogde ontwikkeling of het besluit, omdat het initiatief zich slechts in de fase van een principeverzoek bevindt en dit bovendien vooral de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer. Bij een positieve grondhouding op het principeverzoek wordt de initiatiefnemer verplicht om omwonenden en andere belanghebbenden kort na het besluit op de hoogte te stellen van de plannen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de opgestelde bewonersbrief. Die bewonersbrief wordt niet actief openbaar gemaakt.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	30 april 2024
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	