

Raadsavond	4 maart 2024
Zaaknummer	573804
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian
Opsteller	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Onderwerp	Bestemmingsplan 'Floraweg 118, Roelofarendsveen'

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Floraweg 118, Roelofarendsveen' (NL.IMRO.1884.BPFLORAWEG118-VAS1) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit plangebied vast te stellen.

Wat willen we bereiken

De initiatiefnemer is voornemens om een bedrijfswoning naar een plattelandswoning om te zetten. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Bij deze bestemmingsplanwijziging staat het behoud van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Wat gaan we daarvoor doen

Dit publiekrechtelijk kader moet vastgesteld worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager.

Inleiding

De wens van de initiatiefnemer is om de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig, omdat de ontwikkeling niet past binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Onderhavig postzegelbestemmingsplan voorziet in deze wijziging.

Het plan heeft reeds als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn in die termijn van zes weken geen zienswijzen ontvangen. Het plan wordt voorgelegd aan uw raad ter vaststelling.

Onderbouwing

Principeverzoek

Op 11 juli 2023 heeft het college ingestemd met het principeverzoek voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

- a. de initiatiefnemer dient in een ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat het initiatief o.a. milieuhygiënisch inpasbaar is;
- b. het achterliggende glastuinbouwbedrijf dient meegenomen te worden in de bestemmingsplanwijziging, zodat een nieuwe bedrijfswoning (in het 1e en 2e lint) wordt uitgesloten.

In goed overleg met de initiatiefnemer is besloten dat bij dit bestemmingsplan het achterliggende glastuinbouwbedrijf niet wordt meegenomen. In het huidige bestemmingsplan is voldoende geborgd in welke gevallen er een nieuwe bedrijfswoning kan worden opgericht.

Ruimtelijke inpasbaarheid en wenselijkheid

Er kan niet worden voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan met betrekking tot het wijzigen van een bedrijfswoning in een plattelandswoning of een burgerwoning. In de wijzigingsbevoegdheden komt naar voren dat er tenminste één bedrijfswoning aanwezig dient te zijn bij een glastuinbouwbedrijf. Er is steeds meer ruimte om bewoning van derden mogelijk te maken in bedrijfswoningen, vooral voor woningen in het lint. De bedrijfswoning dient gewijzigd te worden in een plattelandswoning om bewoning door derden mogelijk te maken.

Enkel het gebruik van de woning zal gewijzigd worden, de huidige ruimtelijke kenmerken zullen hetzelfde blijven. Beleidsmatig gezien zijn er voldoende aanknopingspunten om medewerking te verlenen.

Exploitatieplan

Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan voor het plangebied vast te stellen. Artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Artikel 6.12 lid 2 onder a Wro maakt het mogelijk om in afwijking daarvan bij het vaststellen van o.a. een bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. In dit geval ligt er een getekende anterieure overeenkomst waarin o.a. zaken zoals planschade geregeld zijn. Daarom wordt de raad geadviseerd om geen exploitatieplan vast te stellen voor dit plangebied.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn

Het bestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In die termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd voor beroep.



Risico's

Aan dit voorstel zijn geen risico's verbonden. De risico's voor de wijziging van het bestemmingsplan komen door middel van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

Regio

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

Duurzaamheid

Dit initiatief levert geen (significante) bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. Wel is het wenselijk om een toekomstbestendige bestemming toe te kennen aan dit perceel.

Evaluatie

Niet aan de orde.

Roelofarendsveen, 12 december 2023

Burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,
H. Démoed A. Heijstee-Bolt

Bijlagen behorend bij het voorstel

- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen.