

Onderwerp	Vastelling wijzigingsplan Geestweg 17A Roelofarendsveen			
Zaaknr.	544381			
Datum B&W-vergadering	13 februari 2024			
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian			
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal			
Beslisapunten	1. Het wijzigingsplan Geestweg 17A Roelofarendsveen ongewijzigd vast te stellen; 2. Het vastgestelde wijzigingsplan Geestweg 17A Roelofarendsveen voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.			
Samenvatting	Er is een verzoek ingediend om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Geestweg Floraweg' de bestaande bedrijfswoning bekend als Geestweg 17A te Roelofarendsveen om te zetten naar een plattelandswoning. Het ontwerp wijzigingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend. Het college besluit het wijzigingsplan ongewijzigd vast te stellen en het vaststellingsbesluit vervolgens voor een periode van zes weken in het kader van de beroepstermijn ter inzage te leggen.			
Financiële gevolgen / dekking	n.v.t.			
Openbaarheid voorstel/besluit	Openbaar.			
Bijlage(n)				Openbaarheid
				O TNO NAO G
	- Ontwerp wijzigingsplan 'Geestweg 17A Roelofarendsveen'			X
Gemeenteraad	N.v.t.			

Inleiding

Initiatiefnemer wil met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Geestweg Floraweg' de bestaande bedrijfswoning omzetten naar een plattelandswoning. Vooruitlopend op de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid heeft initiatiefnemer een positief principeverzoektraject (d.d. 28 maart 2023) doorlopen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van donderdag 2 november 2023 tot en met woensdag 13 december 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. In die periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de bedrijfswoning aan de Geestweg 17A te Roelofarendsveen om te zetten naar een plattelandswoning.

Argumenten

Bestemmingsplan

Een plattelandswoning mag door iedereen bewoond worden, maar blijft planologisch wel onderdeel uitmaken van het bedrijf waar het ooit bij heeft gehoord. Het betreffende perceel is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Geestweg Floraweg' en heeft de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Op de locatie aan de Geestweg 17 / 17A te Roelofarendsveen is een agrarisch bedrijf gevestigd. Samen met de naastgelegen woning bekend als Geestweg 17 te Roelofarendsveen maakten in het verleden beide woningen onderdeel uit van het achter de woningen gelegen glastuinbouwbedrijf van initiatiefnemer. Echter, in de praktijk wordt sinds jaar en dag de bedrijfsvoering vanuit de bedrijfswoning Geestweg 17 te Roelofarendsveen uitgevoerd en maakt de woning Geestweg 17A te Roelofarendsveen geen onderdeel meer uit van de agrarische bedrijfsvoering.

Met voorliggend vast te stellen wijzigingsplan 'Geestweg 17A te Roelofarendsveen' wordt de feitelijke gebruikssituatie in overeenstemming gebracht met de planologisch / juridische status. Het huidige gebruik van de woning is immers momenteel in strijd met het vigerende bestemmingsplan en dit wordt opgeheven worden door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid die in het vigerende bestemmingsplan "Geestweg Floraweg" is opgenomen en het omzetten naar plattelandswoningen van (bedrijfs)woningen onder voorwaarden mogelijk maakt. De agrarische bedrijfswoning Geestweg 17 te Roelofarendsveen blijft uiteraard de agrarische bedrijfswoning van het aanwezige agrarisch bedrijf van initiatiefnemer

Omgevingsvisie Zuid-Holland

In de Omgevingsvisie Zuid Holland is het gebied waarin de betreffende locatie is gelegen aangewezen als duurzaam glastuinbouwgebied. In de Omgevingsvisie Zuid Holland wordt niet specifiek ingegaan op bedrijfswoningen, plattelandswoningen of burgerwoningen. Wel is het op grond van de Omgevingsvisie van belang dat het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar plattelandswoning geen belemmering opwerpt voor de omliggende glastuinbouwbedrijven.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Kaag en Braassem

Ook in de gemeentelijke Omgevingsvisie is het gebied aangeduid als duurzaam glastuinbouwgebied, waarbinnen de glastuinbouwactiviteiten dienen te prevaleren. Een burgerwoning is niet in lijn met deze ambitie. Het ombestemmen van een bedrijfswoning naar plattelandswoning wordt niet als ongewenst beschouwd *mits* voldaan wordt aan de verplichtende voorwaarden die in de in het bestemmingsplan 'Geestweg Floraweg' opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.7.3) zijn vastgelegd.

Beleidslijn omtrent omzetten burger-, bedrijfs- en plattelandswoningen in de teeltgebieden.

Tenslotte kan opgemerkt worden dat de keuze voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid om de agrarische bedrijfswoning om te zetten naar plattelandswoning, overeenkomstig het besluit

van uw college d.d. 12 juli 2022 is, inzake de vraag hoe om te gaan met aanvragen voor het omzetten van burger-, bedrijfs- en plattenlandswoningen binnen de teeltgebieden. Uw college heeft destijds besloten aan de hand van een drietal scenario's dat bij een aanvraag voor omzetting van een bedrijfswoning eerst onderzocht dient te worden of de bedrijfswoning in kwestie een plattelandswoning kan worden. Daarbij is het van belang om te kijken of er bij/naast de woning een bedrijf is gelegen waar het bij zou kunnen horen. Een plattelandswoning heeft de voorkeur ten opzichte van een burgerwoning. Dit heeft ermee te maken dat een plattelandswoning onderdeel blijft uitmaken van een bedrijf. En daarmee dus ook onderdeel is van de inrichting. Een plattelandswoning geniet geen bescherming ten opzichte van het bedrijf waar het onderdeel van uitmaakt. Een burgerwoning kent deze bescherming wel en kan in dat opzicht dus beperkender zijn.

In voorliggend geval is er dan ook voldoende aanleiding geweest een positieve grondhouding aan te nemen om op basis van een ontwerpwijzigingsplan 'Geestweg 17A te Roelofarendsveen en met toepassing van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor omzetten van bedrijfswoningen naar plattelandswoningen (artikel 3.7.3 bestemmingsplan "Geestweg Floraweg", te (laten) beoordelen of de woning als plattelandswoning een beperking vormt of zal vormen voor de omliggende glastuinbouwbedrijven en voldoet aan alle verplichtende voorwaarden van artikel 3.7.3 (wijzigingsbevoegdheidsbepaling plattelandswoningen) van het bestemmingsplan "Geestweg Floraweg".

De Omgevingsdienst West-Holland heeft vooruitlopend op de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan geconcludeerd dat er vanuit agrarisch oogpunt geen beperkingen zijn; de plattelandswoning blijft in milieutechnisch zin onderdeel uitmaken van het bestaande glastuinbouwbedrijf en zal dan ook geen belemmering vormen voor de bedrijfsactiviteiten.

Tenslotte kan opgemerkt worden dat met voorliggend advies – medewerking verlenen aan het omzetten van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning – de feitelijke fysieke situatie correct bestemd wordt. Ruimtelijk gezien zal er dus niks wijzigen.

Risico's

Er worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening. In het kader van het wijzigingsplan wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Er zijn verder geen kosten voor de gemeente.

Duurzaamheid

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

Participatie en inspraak

Het draagvlak vanuit de omgeving is onderzocht in het kader van de principeverzoekfase. Initiatiefnemer heeft de omgeving aan de voorkant van het proces geïnformeerd. In de achterliggende periode heeft het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegen. Door middel van de gebruikelijke bekendmaking en publicatie zijn inwoners op de hoogte gebracht van de tervisielegging van het ontwerpwijzigingsplan en heeft een ieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen in de periode van ter inzage legging. Nadat uw college voorliggend ontwerpwijzigingsplan ongewijzigd heeft vastgesteld, zal het vastgestelde wijzigingsplan voor zes weken ter inzage gelegd worden in het kader van de beroepstermijn.

Financiële consequenties

Er worden leges volgens de legesverordening geheven en voor aanvang van de procedure dient de planschadeovereenkomst door partijen getekend te zijn.

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	26 januari 2024
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	