

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders

d.d. 24 januari 2023

Onderwerp	Vaststelling wijzigingsplan 'de Baan 62', Oude Wetering.	
Zaaknr.	402473	
Datum	16 januari 2023	
Vorbereid door	V. Platteeuw	Cluster Ruimte en Omgevingszaken
Portefeuillehouder	Y. Peters-Adrian	
Financiële gevolgen / dekking	De financiële gevolgen worden gedekt door middel van een planschadeovereenkomst.	
Bijlage(n)	1. Definitief wijzigingsplan a. Toelichting b. Regels c. Verbeelding d. Bijlagen 2. Planschadeovereenkomst	
Openbaar	ja, uitgezonderd de planschadeovereenkomst	
Gemeenteraad	nee	
Beslisapunten	Het wijzigingsplan 'De Baan 62' vast te stellen.	
Samenvatting	Het plan gaat over het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Het wijzigingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen en er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het plan wordt nu aan het college voorgelegd ter vaststelling.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
A. Heijstee-Bolt			
D. Kistemaker			
N.G. van Egmond			
Y. Peters-Adrian			
G. van Duin			
R. van Zijl			

Besluit d.d.

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 wijzigingsplan De Baan en Sotaweg biedt een wijzigingsbevoegdheid om een bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. De initiatiefnemer van dit plan doet aanspraak op deze wijzigingsbevoegdheid.

In de planschadeovereenkomst zijn afspraken over het verhalen van kosten vastgelegd. De planschadeovereenkomst is reeds ondertekend door partijen. Het college heeft bij de besluitvorming ten tijde van de terinzagelegging in ontwerp reeds toe besloten.

Wat willen we bereiken

Het vaststellen van een publiekrechtelijk kader om de bedrijfswoning aan De Baan 62 om te zetten naar een plattelandswoning.

Onderbouwing

De Baan 62 maakt onderdeel uit van het wijzigingsplan de Baan-Sotaweg. In dit wijzigingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om van een bedrijfswoning een plattelandswoning te maken. De naastgelegen woningen hebben een woonbestemming.



Globole ligging plangebied, rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



De hieronder weergegeven woningen hebben reeds de aanduiding plattelandswoning:



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. In de toelichting van het plan in paragraaf 3.4.2. is gemotiveerd dat aan deze vereisten voldaan kan worden.

De wijzigingsvoorwaarden zijn:

a. er heeft schaalvergroting of reconstructie plaatsgevonden;

Het bedrijf op de achterliggende gronden is door schaalvergroting bij het bedrijf aan De Baan 51A gevoegd. Dit bedrijf is gespecialiseerd in de teelt van tulpen en dahlia's. De eigenaar van het bedrijf is tevens eigenaar van de gronden achter De Baan 64-66. Deze gronden vormen in combinatie met de gronden achter De Baan 62 een agrarisch ensemble. Om ervoor te zorgen dat de gronden achter 64-66 bereikbaar zijn voor voertuigen vanaf de gronden achter De Baan 62 is een brug over de tussenliggende kavelsloot heen gelegd. Doordat de gronden hun agrarische functie behouden blijft de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' van toepassing.

b. de agrarische functie van de bedrijfswoning is niet langer noodzakelijk;

Doordat de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn overgenomen door het bedrijf aan De Baan 51A is de bedrijfswoning overbodig geworden. Het bedrijf beschikt op deze locatie immers reeds over een bedrijfswoning. De agrarische functie van de bedrijfswoning is daarmee niet langer noodzakelijk.

c. de ligging van de af te splitsen bedrijfswoning is niet zodanig dat hierdoor toekomstige reconstructies kunnen worden belemmerd;

Doordat de woning aan De Baan ligt, is de ligging niet zodanig dat er belemmeringen optreden in geval van toekomstige reconstructies op het naastgelegen perceel. Het ligt daarmee immers op enige afstand van de agrarische activiteiten. Daarbij vinden de meest intensieve bedrijfsactiviteiten, de verwerking van de bloemen, hoofdzakelijk plaats aan De Baan 51A, waardoor deze activiteiten de woning niet hinderen. Het grootste deel van de transporten blijft dan ook plaatsvinden aan De Baan 51A. Vanaf De Baan 62 worden enkel de gekweekte bloemen vervoerd naar De Baan 51A. Dit gebeurt met hooguit twee transporten per dag. Gezien dit geringe aantal verkeersbewegingen levert dit geen hinder op voor de woning. Zoals reeds beschreven in toelichting paragraaf 3.1.4 blijven plattelandswoningen onderdeel van het bijbehorende agrarische bedrijf, waardoor de wijziging naar plattelandswoning geen belemmeringen vormt voor de bedrijfsactiviteiten. Doordat de woning direct aan De Baan gesitueerd is en de ontsluiting van het perceel voldoende breed is vormt de ligging van de woning geen belemmering voor toekomstige reconstructies.

d. per glastuinbouwbedrijf blijft tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig;

Het bedrijf beschikt aan De Baan 51A nog over een bedrijfswoning.

e. de af te splitsen kavel is niet groter dan 1.000 m²;

De kavel heeft een oppervlakte van ca. 880 m² en blijft daarmee onder de bovengrens.

f. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

Er wordt verwezen naar h4 van de toelichting. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

g. het glastuinbouwbedrijf functioneert aantoonbaar als volwaardig agrarisch bedrijf.
In het wijzigingsplan 'De Baan en Sotaweg' zijn de aan de woning grenzende gronden bestemd voor het uitoefenen van volwaardige en doelmatige (glas)tuinbouwbedrijven. Het achterliggende (glas)tuinbouwbedrijf heeft in het verleden als volwaardig bedrijf gefunctioneerd. Ontwikkelingen in de sector maken dat de bedrijven op enkele percelen in het (glas)tuinbouwgebied rond De Baan en Sotaweg niet meer als volwaardig bedrijf kunnen functioneren, waardoor vaak meerdere percelen ingezet worden voor één bedrijf. Vanuit de gedachte dat het gebied primair bestemd moet blijven voor glastuinbouw en het beoogde plan hier geen afbreuk aan doet, is passend om de wijzigingsbevoegdheid toe te passen.

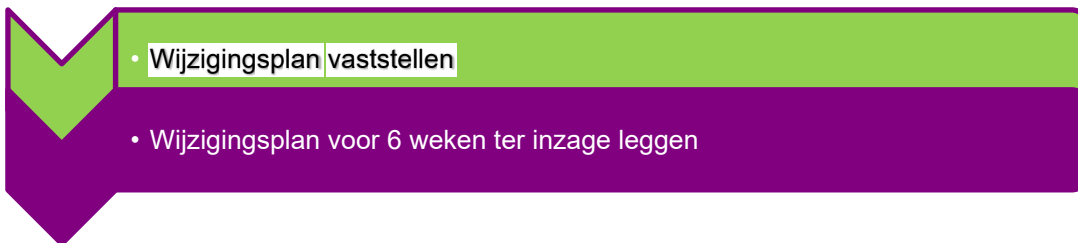
Het plan heeft 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen maar er zijn geen zienswijzen ontvangen. Geadviseerd wordt om het plan vast te stellen.

Uitvoering

Kosten

Er worden leges volgens de legesverordening geheven.

Participatie en tijdlijn



Risico's

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

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Aanvragers	Collegebesluit en planschade-overeenkomst tekenen	E-mail en e.v. afspraak op gemeentekantoor	z.s.m.
Eenieder	1.3.1 van het Bro en ter inzage voor eenieder	Publicatie (Staatscourant, gemeentebblad en www.ruimtelijkeplannen.nl)	Na collegebesluit.
Overleginstanties	3.1.1 van het Bro overleg	E-mail / E-formulier	Na collegebesluit.

Ondernemingsraad

Het besluit is niet relevant voor de ondernemingsraad.

Integraliteit

In het kader van vooroverleg 3.1.1 van het Bro is het concept ontwerpwijzigingsplan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de Omgevingsdienst West-Holland. Op basis van het advies van de Omgevingsdienst West-Holland is het ontwerpwijzigingsplan aangepast. De provincie en het hoogheemraadschap zijn akkoord.

Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder en het resultaat van dit overleg is conform advies. Het advies is akkoord bevonden door de afdelingsmanager en de teamleider.