

Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 17 februari 2015

agendapunt:

Paraaf afdelingsmanager:

Onderwerp	Wijzigingsplan Floraweg 51 en 111 te Roelofarendsveen	
Datum	10 februari 2015	
Vorbereid door	J. E. Eichler	Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Portefeuillehouder	H.J. A. van Schooten	
Financiële gevolgen / dekking	Er worden geen leges in rekening gebracht op basis van een eerder collegebesluit in het kader van de principeverzoeken. Overige financiële gevolgen worden gedekt middels een planschadeovereenkomst	
Bijlage(n) met Corsanummers	Bestemmingsplan (15.03185)	
Openbaar	ja	
Gemeenteraad	Nee, de hele procedure is een collegebevoegdheid vanwege de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan	
Beslisapunten	1) Vaststellen van het wijzigingsplan 2) Geen exploitatieplan vast te stellen 3) Ter inzage leggen van het wijzigingsplan	
Samenvatting	Er is een wijzigingsplan ingediend voor het wijzigen van de bestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning van twee woningen. Beide woningen voldoen aan het gestelde kader in bestemmingsplan Geestweg en Floraweg en kunnen daardoor gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.	

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
H.P.M. Hoek			
Y. Peters-Adrian			
H.J.A. van Schooten			
M.E. Spreij			

Besluit d.d.

Conform Advies

17 FEB 2015

Inleiding

Op 10 juni 2014 heeft uw college een principebesluit genomen over de bedrijfswoningen aan de Floraweg 51 en 111. Er is besloten dat beide woningen in een gezamenlijk wijzigingsplan om kunnen worden gezet naar burgerwoningen aangezien ze voldoen aan het gestelde kader in bestemmingsplan Geestweg en Floraweg. Door de voorgeschiedenis is toen tevens besloten geen leges in rekening te brengen voor de procedure van planwijziging. Op 16 december 2014 heeft uw college besloten het ontwerpwijzigingsplan ter inzage te leggen, hierop zijn geen zienswijzen ingebracht.

Beoogd resultaat

Vaststellen wijzigingsplan en voortzetten uitgebreide procedure

Kader

Bestemmingsplan Geestweg en Floraweg

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg en heeft de grond de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw (artikel 3).

Het gebied Geestweg en Floraweg is aangewezen als glastuinbouw concentratiegebied. De ontwikkeling van glastuinbouw heeft daarmee prioriteit. Een gevolg van de schaalvergroting is echter dat voormalige bedrijfswoningen overbodig worden en dat deze woningen bewoond worden als zijnde burgerwoningen. De aanwezigheid van een burgerwoning kan afhankelijk van de afstand tot omliggende bedrijven de bedrijfsvoering beperken.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor ombestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning opgenomen en in de planregels zijn hiervoor voorwaarden geformuleerd. Hierdoor wordt afgedwongen dat de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning een minimaal negatief effect heeft op de duurzaamheid van het glastuinbouwgebied

In artikel 3.7.1 van de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen: het college is bevoegd de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw, ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning te wijzigen in Wonen, mits op basis van een agrarisch advies wordt aangetoond dat:

- a. er schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;
- b. de agrarische functie van de bedrijfswoning niet langer noodzakelijk is;
- c. de ligging van de af te splitsen bedrijfswoning niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructies alsmede huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening kunnen worden belemmerd;
- d. per glastuinbouwbedrijf tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig blijft;
- e. de af te splitsen kavel niet groter is dan 1000m²;
- f. ter plaatse van de woning moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- g. de nieuwe functie uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengt voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

Maatschappelijk Ruimtelijke Structuurvisie (MRSV)

De percelen behoren tot glastuinbouwgebied Geestweg en Floraweg. De MRSV stelt dat kenmerkend voor Roelofarendsveen de aanwezigheid van glastuinbouw is. De grote glastuinbouwgebieden liggen aan de noord- en westzijde van het dorp en worden gekarakteriseerd door de relatief smalle kavelbreedte. Ruimtelijk gezien is wijziging van de bestemming naar Wonen geen bezwaar; dit betreft immers uitsluitend het formele gebruik van de woning, de achterliggende glastuinbouwgrond wordt daardoor niet aangetast en het aantal woningen neemt niet toe.

Historie

Floraweg 51

Voor de aanleg van de nieuwe weg voor Braassemerland heeft de gemeente de grond behorende is de bedrijfswoning op nummer 51 in 2010 gekocht. Hierbij zijn de schuur en woning in privaat eigendom gelaten. Inmiddels is de voormalige tuinder overleden en is er geen duurzaam bedrijf meer te realiseren omdat er geen grond bij het bedrijf zit. De gemeente heeft de grond inmiddels verkocht maar deze is met 1 ha waarschijnlijk te klein om een los duurzaam glastuinbouwbedrijf op te richten. Er is hiermee geen noodzaak meer voor de bedrijfsmatige functie van de woning wat onderbouwd is in het Stibos advies bij het wijzigingsplan. Dit gebrek aan noodzaak is erkend

in de zienswijzenbeantwoording van bestemmingsplan Geestweg en Floraweg, waarin door de gemeente is toegezegd dat de woning zou worden omgezet naar burgerwoning. Deze omzetting heeft door een omissie niet plaatsgevonden, maar dit is niet opgevallen doordat er niet op tijd beroep is aangetekend. Mevrouw heeft meerdere maanden na de beroepstermijn op 14 februari 2014 nog beroep aangetekend, maar dit is op 2 mei 2014 niet ontvankelijk verklaard door de Raad van State. Hoewel we als gemeente voornemens waren het pand om te bestemmen is dit dus niet gebeurd.

Floraweg 111

In 2000 is Floraweg 111 om gezondheidsredenen van de bewoners opgesplitst in 109a en 111. Per brief is toen kenbaar gemaakt dat beide delen als losse woning bewoond konden worden, maar het samen één woning bleef vanwege het woningcontingent. Bovendien is toen de verplichting gesteld dat de woningen door henzelf bewoond moesten worden. Inmiddels zijn de woningcontingenten niet meer aan de orde en geldt nog steeds de erkenning van beide woningen als twee losse woningen, zonder dat dit in een vergunning of bestemmingsplan erkend is. Vooruitlopend op de bestemmingsplanherziening hebben de bewoners van 109a verzocht om een burgerwoningbestemming (V20120039). Deze is toegekend op basis van de brief uit 2000 (zie bijlage) en inmiddels als burgerwoning bestemd. Er is toen geen nadere afweging gemaakt of 111 hier ook in moest worden betrokken. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kwam het verzoek om burgerwoningbestemming van nummer 111. In de aanloop naar dit principeverzoek is verzocht om gelijke behandeling als 109a, vandaar dat er ook een principeverzoek is ingediend onderbouwd met een agrarisch advies.

Planschadeovereenkomst

Om de financiële risico's voor de gemeente af te dekken wordt bij een bestemmingsplanwijziging op verzoek van derden altijd een planschade- of anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager. Met nummer 111 is de standaardovereenkomst gesloten omdat hij zowel eigenaar als aanvrager is. Voor nummer 51 is een overeenkomst gesloten met de nieuwe eigenaar, de voormalige eigenaar is daarvan op de hoogte gesteld.

Argumenten

Ruimtelijk gezien zijn er geen wijzigingen, er gelden nagenoeg gelijke regels voor bedrijfswoningen en burgerwoningen waardoor geen ruimtelijke impact te verwachten is. Doordat er een wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplan Geestweg en Floraweg is opgenomen en beide gevallen kunnen voldoen aan de kaders in het bestemmingsplan en dit is bekrachtigd in agrarische adviezen, kunnen de woningen worden ombestemd naar burgerwoning. Mede vanwege de historie is in het principebesluit deze positieve grondhouding al aangenomen. Het wijzigingsplan verwijst grotendeels naar het reeds onherroepelijke moederplan Geestweg en Floraweg en voldoet voor het overige aan de daarin gestelde kaders.

Draagvlak

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg met de betrokken instanties hebben zowel het hoogheemraadschap als de provincie aangegeven geen bezwaren te hebben. Er zijn ook geen zienswijzen binnengekomen van derden.

Financiële consequenties

Er zijn wel leges in rekening gebracht voor de principeverzoeken en het wijzigingsplan is opgesteld in opdracht van aanvragers, maar voor de behandeling van het wijzigingsplan (á € 4550,-) worden op basis van artikel 12 van de legesverordening geen leges in rekening gebracht. Doordat het een vrij eenvoudige planwijziging is zijn de ambtelijke kosten voor begeleiding van planwijziging naar verwachting beperkt. Doordat het een wijzigingsplan betreft zijn ook de bestuurlijke kosten beperkt. Voor eventuele planschade wordt een planschadeovereenkomst gesloten.

Risico's

Het grootste risico van de ombestemming is de mogelijke belemmering voor omliggende bedrijven. Dit is onderzocht in de agrarische onderzoeken en geen reden gebleken niet in te stemmen met de ombestemming. Doordat voor het overige geen wijzigingen in het gebruik plaatsvinden zijn de risico's nihil.

Burgerparticipatie

Voor bestemmingsplan Geestweg en Floraweg is breed overleg geweest met zowel de klankbordgroep als de rest van de bewoners en gebruikers van het gebied. De regeling voor het ombestemmen is daarin ook besproken en hier zijn geen bezwaren op gekomen. Bovendien is er voor de omgeving niet te merken dat de woning wordt ombestemd, het nieuw toegestane gebruik komt immers al overeen met het huidige gebruik. Er is daarmee geen reden de omgeving te betrekken bij de voorgenomen planwijziging buiten de wettelijk verplichte momenten van terinzagelegging.

Communicatie

<i>Doelgroep</i>	<i>Boodschap</i>	<i>Middel</i>	<i>Planning</i>
Aanvragers	Resultaat besluit	Telefonisch, brief	17 februari 2015
Een ieder	Terinzagelegging vastgesteld plan	Staatscourant, gemeentebblad	18 februari 2015

Realisatie

Het plan wordt ter inzage gelegd. Na zes weken terinzagelegging treedt het plan in werking en is het onherroepelijk als er geen beroep is aangetekend.

Integraliteit

Besproken in bestuursadvies bij het ontwerp waarbij door de portefeuillehouder is ingestemd met het behandelen in het college. Doordat er geen wijzigingen zijn is het geen tweede keer behandeld in bestuursadvies en wordt het direct ter besluitvorming aan het college voorgelegd. In eerdere instantie besproken met behandelaars principeverzoek en bestemmingsplan.

Ondernemingsraad

n.v.t.