

15.09.31 A3

**Vergadering van het college van burgemeester en wethouders
d.d. agendapunt:**

Paraaf afdelingsmanager:

Onderwerp	Vaststelling wijzigingsplan Sotaweg 49 Roelofarendsveen	
Datum	2 april 2015	
Vorbereid door	V. Platteeuw	Afdeling RO
Portefeuillehouder	H.J.A. van Schouten	
Financiële gevolgen / dekking	geen	
Bijlage(n) met Corsanummers	1. Wijzigingsplan Imrocodering NL.IMRO.1884.WPKBSOTAWEG49-VAS2; 2. Nota beantwoording zienswijzen.	
Openbaar	ja	
Gemeenteraad	nee	
Beslispunten	1. Vaststellen wijzigingsplan Sotaweg 49 met Imrocodering NL.IMRO.1884.WPKBSOTAWEG49-VAS2; 2. Vaststellen nota van beantwoording zienswijzen.	
Samenvatting	Vanwege de aankoop van de achterliggende gronden aan de Sotaweg 49 door een glastuinbouwbedrijf is het mogelijk, gelet op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, de bedrijfswoning aan de Sotaweg 49 te wijzigen in een burgerwoning. Het college besluit het wijzigingsplan alsmede de nota beantwoording zienswijzen vast te stellen	

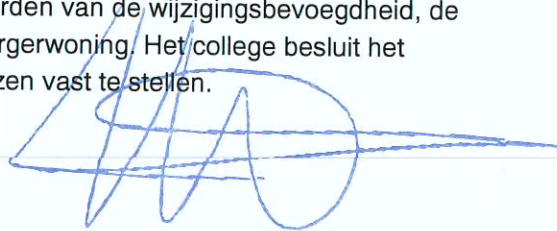
	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
H.P.M. Hoek			
Y. Peters-Adrian			
H.J.A. van Schooten			
M.E. Spreij			

Vanwege de aankoop van de achterliggende gronden aan de Sotaweg 49 door een glastuinbouwbedrijf is het mogelijk, gelet op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, de bedrijfswoning aan de Sotaweg 49 te wijzigen in een burgerwoning. Het college besluit het wijzigingsplan alsmede de nota beantwoording zienswijzen vast te stellen.

Besluit:

Conform besloten.

d.d. 21/04/2015



Inleiding

Aanvrager heeft in het kader van schaalvergroting de achterliggende gronden aan de Sotaweg 49 gekocht. De bedrijfswoning van aanvrager is op de hoofdvesting van aanvrager gelegen zodat de bedrijfswoning aan de Sotaweg 49 geen functie meer heeft als bedrijfswoning. In het kader van het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de woning te wijzigen in een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt namelijk voldaan. Onderhavige procedure geeft daartoe uitvoering.

Beoogd resultaat

Ombestemmen van bedrijfswoning naar burgerwoning.

Kader

Wro en Bro: artikel 3.6 a. Wro en 8.1.2 Bro, bestemmingsplan De Baan en Sotaweg.

Argumenten

In het bestemmingsplan De Baan en Sotaweg is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 15 lid 3) opgenomen dat een bedrijfswoning kan worden ombestemd naar een burgerwoning onder de navolgende voorwaarden:

1. er schaalvergroting of reconstructie heeft plaatsgevonden;
2. de agrarische functie van het perceel niet langer noodzakelijk is;
3. de ligging van de af te splitsen bedrijfswoning niet zodanig is dat hierdoor toekomstige reconstructies alsmede huidige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening kunnen worden belemmerd;
4. per tuinbedrijf tenminste 1 bedrijfswoning aanwezig blijft;
5. de af te splitsen kavel niet groter is dan 1000 m²;
6. er een positief advies is van een onafhankelijke agrarische deskundige;
7. de uitbreiding van het aantal woningen niet tot gevolg heeft dat de omliggende agrarische bedrijfsuitoefening beperkt wordt.

Aan bovengestelde voorwaarden wordt voldaan. Puntsgewijs wordt dit uiteengezet.

ad 1.

In onderhavig geval vindt schaalvergroting plaats van het bedrijf Wesselman Flowers. Initiatiefnemer heeft het gehele glasareaal, exclusief de agrarische bedrijfswoning gelegen op het perceel Sotaweg 49, aangekocht. Het glasareaal gaat zodoende onderdeel uitmaken van het bedrijf Wesselman Flowers. De agrarische bedrijfswoning is reeds apart verkocht.

ad 2.

De agrarische functie van de gronden waarop de woning is gesitueerd is niet langer noodzakelijk. Het bedrijf Wesselman Flowers heeft al een bedrijfswoning op het perceel Floraweg 105 te Roelofarendsveen. Het bedrijf heeft derhalve geen enkele behoefte aan een bedrijfswoning op dit perceel. De controle op de bedrijfslocatie zal plaatsvinden vanuit de woning aan de Floraweg 105. De agrarische noodzaak van een woning op de Sotaweg 49 is niet meer aanwezig.

ad 3.

Wanneer de woning wordt afgesplitst, zal er een nieuwe ontsluiting worden aangelegd zodat er geen beperkingen voor de bedrijfsvoering van het achterliggende perceel ontstaan. De ligging van de af te splitsen bedrijfswoning is niet zodanig dat hierdoor de huidige en toekomstige omliggende agrarische bedrijfsuitoefening kan worden belemmerd.

ad 4.

Het bedrijf Wesselman Flowers beschikt reeds over een bedrijfswoning aan de Floraweg 105 te Roelofarendsveen.

ad 5.

De af te splitsen kavel heeft een omvang van 675 m². Dit is minder dan het, in de voorwaarden genoemde, maximum van 1.000 m².

ad 6.

De omzetting van de agrarische woning in een burgerwoning is door de Agrarische beoordelingscommissie, voor een eventueel andere koper, beoordeeld. Uit de beoordeling volgt een positief advies.

ad 7.

Voor de burgerwoning geldt ten opzichte van bedrijfsbebouwing een afstandseis. Het bedrijf dat mogelijk hinder zal ondervinden van de herbestemming van de bedrijfswoning is het bedrijf van de initiatiefnemer van onderhavig plan. In de bestaande situatie is er vanuit milieutechnisch oogpunt geen bezwaar tegen het ombestemmen van de woning. De initiatiefnemer zal bij de bouw van eventueel een kas dan wel uitbreiding daarvan rekening moeten houden met noodzakelijke afstandseis die wordt gesteld vanuit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Omliggende bedrijven zijn op afstand gesitueerd en worden derhalve niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Uit de toelichting behorende bij het wijzigingsplan en de gedane onderzoeken blijkt dat het plan geen beperkingen oplegt voor derden, anders dan initiatiefnemer die bij de bouw van kassen de VNG-afstanden in acht dient te nemen. Gelet op de wenselijkheid van schaalvergroting in het glastuinbouwgebied wordt voorgesteld onderhavig wijzigingsplan vast te stellen.

Het agrarisch advies is positief, vanuit landschap, flora en fauna en milieu zijn er geen belemmeringen.

Draagvlak

Uit het vooroverleg met Vrom, provincie en hoogheemraadschap blijkt dat er geen aanleidingen zijn tot een reactie. De bewoner van Sotaweg 47 en tevens eigenaar van de onderneming aan de Sotaweg 47 heeft een zienswijze als zijnde privépersoon en vanuit zijn bedrijven tegen dit plan geuit en vreest in de toekomst een beperking van het bedrijf vanwege het feit dat burgers dicht bij zijn bedrijf wonen. Een dergelijke beperking blijkt echter niet uit de gedane onderzoeken en de opgestelde ruimtelijke onderbouwing. Verwezen wordt naar de nota beantwoording zienswijze die als bijlage is toegevoegd.

Financiële consequenties

Geen, er is een anterieure overeenkomst gesloten

Risico's

Eventuele procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state.

Burgerparticipatie

Niet aan de orde

Communicatie

Doelgroep	Boodschap	Middel	Planning
Aanvrager	Mededeling vaststelling wijzigingsplan	brief	Na besluitvorming college
Een ieder	Ter inzage	Bekendmaking op de website, het gemeenteblad, de Staatscourant en ruimtelijke plannen.	Na besluitvorming college
Indiener zienswijzen	Vaststelling wijzigingsplan, mogelijkheid indienen beroep	brief	Na besluitvorming college

Realisatie

Na besluitvorming wordt het plan ter inzage gelegd

Integraliteit

Besproken met de omgevingsdienst en met de portefeuillehouder ten tijde van de bestuursadviesring op 13 april jl. Beiden zijn akkoord.

Ondernemingsraad

Niet aan de orde