



Raadsvoorstel

**onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan 'Herenweg 50 Moerkapelle'

registratienummer

R18.000035

raadsvergadering

05/06/2018

portefeuillehouder

J. Hordijk

behandelend ambtenaar

M. Knol

datum

05/04/2018

bijlagen

3

Openbaar

ja

Geheim

nee

Aan de raad van de gemeente Zuidplas

Toelichting op de beslispunten

Door de bewoner van een voormalige agrarische bedrijfswoning aan Herenweg 50 in Moerkapelle is het verzoek gedaan om deze woning te herbestemmen naar een burgerwoning. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is bewoning door een derde namelijk niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een juiste juridisch-planologische regeling om herbestemming naar een burgerwoning mogelijk te maken.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Herenweg 50 Moerkapelle (NL.IMRO.1892.BpHerenweg50Mkp-Va01)' vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan 'Herenweg 50 Moerkapelle' geen exploitatieplan vast te stellen.

Inhoud van het voorstel

• Aanleiding

Aan Herenweg 50 in Moerkapelle is momenteel een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Dit glastuinbouwbedrijf was tot 2000 eigendom van de initiatiefnemer van voorliggend bestemmingsplan. In 2000 heeft deze het bedrijf verkocht, maar is wel in de bijbehorende bedrijfswoning blijven wonen en is nog enige tijd als personeelslid werkzaam gebleven bij het bedrijf. In 2012 is initiatiefnemer gepensioneerd en heeft vanaf dat moment dus geen binding meer met het bedrijf. Dat betekent echter wel dat de huidige bewoning in strijd is met het vigerende bestemmingsplan op deze locatie, het bestemmingsplan 'Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen'. Hierin is namelijk bepaald dat een bedrijfswoning alleen bewoond mag worden door iemand die binding met het bijbehorende bedrijf heeft.

Initiatiefnemer heeft dan ook het verzoek gedaan om de voormalige bedrijfswoning te herbestemmen naar een burgerwoning op grond van de Wet plattelandswoningen. Deze wet maakt het eenvoudiger om voormalige agrarische bedrijfswoningen te herbestemmen tot burgerwoning. Voor een burgerwoning op grond van de Wet plattelandswoningen hoeft namelijk geen rekening te worden gehouden met de milieurechten van het bijbehorende agrarische bedrijf. Wel moet rekening gehouden worden met andere omliggende bedrijven. In dit geval levert dit geen belemmeringen op.

Voorliggend bestemmingsplan (zie bijlage 1 en 2) voorziet in de juiste juridisch-planologische regeling om bewoning van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk te maken. Het plan biedt tevens een waarborg dat geen nieuwe agrarische bedrijfswoning mag worden opgericht ten behoeve van het bedrijf als gevolg van de herbestemming van de 'oude' bedrijfswoning.



• Argumenten

1.1: Herbestemming voorkomt leegstand

Door algehele voortschrijdende schaalvergroting in de agrarische sector zal in de komende jaren de leegstand van voormalige agrarische bedrijfswoningen een toenemend probleem worden in het landelijk gebied in Nederland als geheel. Dit is een belangrijke reden geweest voor de totstandkoming van de Wet plattelandswoningen. Door herbestemming van voormalige agrarische bedrijfswoningen wordt voorkomen dat de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied wordt bedreigd door leegstand van deze voormalige bedrijfswoningen. Bovendien gaat er geen kwalitatief goede bebouwing verloren en worden gebouwen zinvol hergebruikt. Voorliggend initiatief draagt bij aan instandhouding van de kwaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied ten noorden van Moerkapelle, door het herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning.

1.2: Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven

Zoals reeds aangegeven, maakt de Wet plattelandswoningen het mogelijk om voormalige agrarische bedrijfswoningen te herbestemmen tot burgerwoningen, zonder dat daarbij belemmeringen worden opgeworpen voor de milieurechten van het bijbehorende bedrijf. Het enige aspect dat beoordeeld moet worden is de luchtkwaliteit, vanwege Europese regelgeving op dit gebied. De luchtkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor het plan. Tevens wordt voldaan aan de richtafstanden die vanuit milieuregelgeving gelden ten opzichte van omliggende bedrijven. Het plan vormt dus geen belemmering voor de agrarische bedrijven aan de Herenweg in Moerkapelle.

1.3: Ruimtelijke impact van het plan is nihil

Voorliggend plan voorziet uitsluitend in een bestemmingswijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een 'reguliere' burgerwoning. De bebouwing neemt niet toe. Belangen van omliggende bedrijven en van omwonenden worden niet geschaad of beïnvloed. De ruimtelijke impact van het plan kan daarom als nihil worden beschouwd.

• Kanttekeningen

1.1: Opname in verzamelplan

Een plan van de aard als voorliggend plan, zal in de toekomst in aanmerking komen voor een op te stellen verzamelplan. Over het verzamelplan is de raad reeds geïnformeerd via infonota B 773. Vanwege de doorlooptijd van dit plan is ervoor gekozen om voorliggend plan niet in een verzamelplan op te nemen maar al eerder afzonderlijk aan de raad aan te bieden.

Beoogd effect

Herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning om zo duurzame continuering van de bewoning mogelijk te maken.

Wettelijk kader

- Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
- Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- Wet plattelandswoningen.

Beleidskader

- Bestemmingsplan 'Tweemanspolder en polder De Wilde Veenen';
- Structuurvisie Zuidplas 2030.



onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Herenweg 50 Moerkapelle'

registratienummer

R18.000035

Financiën

Voor het plan dient op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd en het plan economisch uitvoerbaar is. De raad moet daarom, op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie / participatie

Gezien de beperkte hoeveelheid belanghebbenden en gelet op de ruimtelijke impact die als nihil kan worden beschouwd, is op voorhand geen participatietraject georganiseerd. Het bleef vanzelfsprekend mogelijk voor een ieder om tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen. Hiervan heeft niemand gebruik gemaakt. Omdat ook van de wettelijke overlegpartners geen inhoudelijke reacties zijn ontvangen, anders dan instemmende reacties, is in dit geval geen separate Nota van beantwoording zienswijzen opgesteld.

Wanneer de gemeenteraad een positief besluit neemt, zal het besluit conform de wettelijke eisen bekend worden gemaakt. Dit betekent plaatsing van een kennisgeving in Hart van Holland, in de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Tevens zal de kennisgeving aan de wettelijke overlegpartners worden toegezonden.

Aanpak

Na vaststelling door de raad zal het plan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Dit zowel in papieren vorm als digitaal zijn. Het besluit tot vaststelling zal worden gepubliceerd in Hart van Holland, de Staatscourant en op de website van de gemeente Zuidplas. Tijdens deze inzagetermijn is het nog mogelijk om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, is dit uitsluitend mogelijk voor belanghebbenden die kunnen aantonen dat ze niet in de gelegenheid zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Als geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na afloop van de inzagetermijn onherroepelijk.

Bijlagen

1. Toelichting en regels (Z18.000815);
2. Verbeelding (Z18.000816);
3. Memo Beantwoording technische vragen bp Herenweg 50 & Bredeweg 34 Moerkapelle (Z18.001215).

Met vriendelijke groet,
college van burgemeester en wethouders,

K.J.G. Kats,
burgemeester

A.E.B. Kandel
gemeentesecretaris (a.i.)



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 april 2018;

gelet op artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en het bepaalde conform de Wet plattelandswoningen;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Herenweg 50 Moerkapelle (NL.IMRO.1892.BpHerenweg50Mkp-Va01)' vast te stellen;
2. Voor het bestemmingsplan 'Herenweg 50 Moerkapelle' geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 05/06/2018

De raad voornoemd,
De plv. griffier,

J.J.A. van Houwelingen

De voorzitter,

K.J.G. Kats